

**CAPITOLATO SPECIALE PER LA LOCAZIONE DEL CHIOSCO-
BAR DI PROPRIETA' COMUNALE, SITO IN VINOVO
NELL'AREA SPETTACOLI ADIACENTE AL PARCO DEL
CASTELLO DELLA ROVERE, PER LA DURATA DI ANNI SEI**

ART. 1. - OGGETTO DELLA GARA

La presente procedura ha per oggetto l'affidamento per la locazione del chiosco-bar di proprietà comunale, sito nell'area spettacoli adiacente al parco del castello della Rovere.

I locali e le pertinenze dati in locazione sono individuati nell'allegata planimetria con il colore giallo e vengono consegnati nello stato di fatto in cui si trovano.

ART. 2. – DURATA DEL CONTRATTO

La locazione avrà una durata di 6 anni a decorrere dal verbale di consegna dell'immobile.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di rinnovo del contratto di concessione del servizio per un ulteriore periodo di 6 anni, tenendo anche conto degli interventi effettuati dall'aggiudicatario.

ART. 3. – CANONE ANNUO A BASE DI GARA

Il canone posto a base di gara ammonta a €. 6.000,00 oltre IVA e dovrà essere versato all'Amministrazione Comunale in rate mensili scadenti il giorno 5 del mese di riferimento. A partire dal secondo anno di concessione il canone verrà incrementato mediante applicazione del 100% dell'indice ISTAT del costo della vita per famiglie di operai e di impiegati.

ART. 4. – ORARI E GIORNI DI APERTURA E CHIUSURA

L'esercizio adotterà i seguenti orari minimi di apertura al pubblico:

dalle ore 16.00 alle ore 19.00 dal mese di ottobre al quello di febbraio

dalle ore 16.00 alle ore 20.00 dal lunedì alla domenica nei mesi di marzo, aprile e settembre

dalle ore 16.00 alle ore 22.00 nei mesi di maggio, giugno, luglio e agosto.

Eventuale modifica dell'orario potrà essere richiesta e autorizzata dall'Amministrazione dopo il primo anno di attività.

ART. 5. – ONERI E RESPONSABILITA' E OBBLIGHI DEL LOCATARIO

Il locatario deve conformarsi a tutte le leggi e regolamenti in vigore che disciplinano le attività che si svolgeranno nei locali oggetto della locazione; si obbliga inoltre, ad ottenere tutte le autorizzazioni e a rispettare tutte le formalità amministrative necessarie allo svolgimento dell'attività.

Fatti salvi gli obblighi e gli oneri di cui a tutti gli altri articoli del presente capitolato, è fatto obbligo all'aggiudicatario

- a) Presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande e la notifica sanitaria, nonché l'espletamento di tutte le formalità amministrative necessarie per lo svolgimento dell'attività entro 3 mesi dalla consegna dei locali;
- b) Arredare ed attrezzare il chiosco (bar) con tutto il necessario per lo svolgimento dell'attività;

- c) Di assumere a proprio carico gli oneri accessori legati alla gestione dei beni dati in locazione (allacciamenti, acqua, luce, telefono, riscaldamento, ecc.). Le spese per le utenze saranno determinate sulla base dei consumi accertati a mezzo dei contatori appositamente installati;
- d) Di aprire e chiudere gli ingressi dell'Area manifestazioni dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno con orario prefissato dal Comune;
- e) Di custodire i locali e l'area con la diligenza del buon padre di famiglia;
- f) Di mantenere i locali e gli spazi dati in locazione in perfette condizioni igienico – sanitarie e di sicurezza con particolare attenzione al servizio igienico. E' compreso nella pulizia dei locali, l'allontanamento dei rifiuti da tutta l'area ed il loro corretto smaltimento secondo la vigente normativa;
- g) Di rispondere direttamente, per tutta la durata della locazione, di tutti i danni di qualsiasi natura, diretti e indiretti, arrecati a persone, cose, opere e materiali, sia del Comune che di terzi, che siano conseguenza del comportamento proprio o del proprio personale, anche nel caso di danni provocati da negligenza o da una non corretta custodia. A tale scopo il concessionario dovrà stipulare idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile, che dovrà avere un massimale per la copertura a cose pari a €. 2.000.000,00 e per danni a persone pari a €. 5.000.000,00 e dalla quale dovrà espressamente risultare che il Comune, i suoi beni ed il suo personale sono considerati terzi. Copia della polizza dovrà essere consegnata all'Amministrazione Comunale prima della sottoscrizione del contratto o della consegna anticipata del servizio; inoltre, ogni anno l'aggiudicatario dovrà consegnare all'Amministrazione copia delle relative quietanze di pagamento. In caso di danni provocati da dolo o colpa grave dall'aggiudicatario o di suoi dipendenti, l'Amministrazione si riserva il diritto di risolvere il contratto in danno all'aggiudicatario;
- h) Di sostenere per intero le spese necessarie per l'acquisto delle attrezzature e degli arredi per i locali dati in locazione. E' fatto divieto assoluto di uso di bombole di gas metano, GPL o similari. Attrezzature ed arredi dovranno essere conformi alla normativa vigente. Essi dovranno anche corrispondere, dal punto di vista estetico, al decoro del contesto in cui il locale risulta inserito. A tal fine il locatario dovrà esibire prima dell'inizio dell'attività e comunque non oltre tre mesi dall'affidamento, la licenza commerciale di bar, nonché le autorizzazioni amministrative necessarie, da richiedere agli uffici comunali di competenza;
- i) Di provvedere, a proprie spese, alle necessarie opere di manutenzione ordinaria dei locali (imbiancatura, sostituzione e riparazione di quanto soggetto ad usura, ecc) e di sostituire le attrezzature e gli arredi non più efficienti o decorosi previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- j) Di assicurare il buon funzionamento del servizio garantendo la presenza di prodotti di buona qualità ed in quantità sufficiente a soddisfare l'esigenza al pubblico. I prezzi applicati devono mantenersi nella media dei prezzi praticati dagli analoghi esercizi in ambito cittadino. Il listino prezzi dovrà essere esposto al pubblico;
- k) Di provvedere allo svuotamento dei cestini dell'intera area manifestazioni fino alla recinzione dell'area relativa al fabbricato del Castello (quindi compresa l'area del laghetto ed il viale dei carpini);
- l) Di provvedere alla pulizia dell'area antistante l'ingresso principale dell'area manifestazioni;
- m) Di provvedere alla raccolta di eventuali rifiuti abbandonati dell'intera area così come individuata al punto k);

- n) Di provvedere alla pulizia e la manutenzione ordinaria dei bagni annessi al chiosco-bar;
- o) Di provvedere all'esecuzione di tutti gli impegni presi in sede di gara e contenuti nell'offerta tecnico qualitativa. La mancata esecuzione di tali impegni e degli adempimenti sopra indicati determinerà la risoluzione del contratto.
- p) Di rispettare tutte le disposizioni relative alla tutela antinfortunistica del personale dipendente, all'assicurazione degli operatori e alla previdenza sociale.
- q) Di essere in regola con tutte le disposizioni in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- r) Di non manomettere in alcun modo agli impianti relativi alle utenze o qualunque elemento di carattere architettonico; qualora ciò accadesse, il locatario dovrà risarcire il danno all'Amministrazione Comunale;
- s) Di impegnarsi a non installare nei locali concessi in locazione slot-machine e/o videogiochi;
- t) Di impegnarsi a segnalare ai competenti uffici tutti gli elementi di criticità riscontrati negli spazi locati e in tutta l'area così come definita al punto k);
- u) **Versare una cauzione pari a tre mensilità** prima della sottoscrizione del contratto o della consegna anticipata dei locali.

ART. 6. - STIPULA DEL CONTRATTO

L'impresa è vincolata già dal momento in cui è a conoscenza della proposta di aggiudicazione disposta in suo favore.

Il contratto è stipulato, a pena nullità, in forma pubblica - amministrativa anche in modalità elettronica a cura dell'ufficiale rogante del Comune.

Le relative spese di registrazione e bollo sono ad esclusivo carico dell'impresa aggiudicataria. Dovrà essere versata prima della stipula del contratto una cauzione pari a tre mensilità di canone di locazione.

In caso di R.T.I. dovrà inoltre essere prodotta copia autentica del mandato speciale irrevocabile con rappresentanza all'impresa capogruppo, ovvero dell'atto costitutivo del consorzio qualora non acquisito nel corso della procedura. Effettuate con esito positivo le verifiche sul possesso dei requisiti richiesti dal bando, la stazione appaltante procede alla dichiarazione di intervenuta efficacia dell'aggiudicazione a favore dell'aggiudicatario con conseguente invito dello stesso per la stipula del contratto.

Qualora invece la suddetta documentazione non sia prodotta o non sia confermato il contenuto delle sue dichiarazioni rese, si procederà all'esclusione del concorrente dalla gara.

ART. 7 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO-RECESSO

Il contratto cesserà alla scadenza contrattuale e decadrà di diritto per inadempimento dell'aggiudicatario agli obblighi fissati ai punti 4 e 5 del presente capitolato.

L'Amministrazione, per motivi di pubblico interesse, potrà disporre in qualunque momento la revoca del contratto dando un preavviso di almeno 6 mesi, da comunicarsi con raccomandata con ricevuta di ritorno. Il locatario potrà recedere dal contratto a decorrere dal terzo anno della stessa e solo per comprovati motivi, dando un preavviso di 6 mesi a mezzo raccomandata A.R. In tutti i casi di grave inadempimento del locatario, il contratto potrà essere risolto a mezzo comunicazione scritta dell'Amministrazione Comunale con lettera raccomandata A.R. o PEC

In particolare l'Amministrazione Comunale avrà facoltà di risolvere il contratto nei seguenti casi:

- Gravi violazioni degli obblighi contrattuali non eliminate dal locatario anche a seguito di diffida formale ad adempiere;
- Sospensione o abbandono o mancata gestione dell'attività;
- Altri casi indicati nel capitolato;
- Mancato pagamento del canone di locazione per tre mensilità consecutive, secondo quanto previsto dal precedente articolo 3.

In caso di risoluzione del contratto per grave inadempimento l'Amministrazione si riserva la facoltà di incamerare la cauzione nonché di richiedere eventuali ulteriori danni per qualsiasi tipo provocati al concessionario.

ART. 8 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI LOCAZIONE DELL'ATTIVITA'

Sono vietate le cessione del contratto e la sub locazione, in tutto o in parte, dei locali dove si svolge l'attività.

La cessione del contratto e/o la sub locazione, in tutto o in parte, dell'attività comporterà *ipso facto* la decadenza del contratto senza diritto ad alcun indennizzo.

ART. 9 - TUTELA DEI DATI PERSONALI

La Stazione Appaltante tratterà i dati personali relativi alle ditte partecipanti al bando esclusivamente per lo svolgimento delle proprie funzioni istituzionali, nei limiti ed ai sensi dei D.Lgs. 196/2003 e s.m.i. nonché del Regolamento Europeo sulla Protezione dei Dati Personali.

I dati forniti e/o richiesti in base ad obbligo di legge ed unicamente ai fini della costruzione dei rapporti commerciali ed al suo mantenimento, saranno raccolti, trattati ed archiviati mediante procedimenti informatici e manuali, ad accesso selezionato, secondo le disposizioni di legge.

L'eventuale diffusione dei dati trattati ad altri soggetti sarà consentita nei soli limiti del perseguimento delle finalità istituzionali e delle norme stabilite dalla legge e dai regolamenti. Le imprese concorrenti potranno esercitarne i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003 e il Regolamento Europeo 679/2016 come recentemente modificato dal Dlg 101/2018.

ART. 10 - FORO COMPETENTE:

Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti contraenti per l'interpretazione e l'esecuzione del contratto è competente il Foro di Torino.

ART. 11 – RINVIO NORME E REGOLAMENTI

Per tutto quanto non previsto e specificato nel presente capitolato si fa rinvio alle norme ed ai regolamenti applicabili in materia.