



CAPITOLATO SPECIALE
AFFITTO RAMO D'AZIENDA DEL CASTELLO
“DES SEIGNEURS D'AVISE”

Approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 42 del 30/07/2020

TITOLO I – OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE

ARTICOLO 1. OBIETTIVI

Articolo 1 - L'Amministrazione comunale di Avise, nell'ottica di valorizzare il territorio e salvaguardare il proprio patrimonio architettonico, storico e culturale, ha avviato nel 2005 uno studio che ha condotto al restauro dei locali di sua proprietà siti all'interno del castello "des Seigneurs d'Avise". L'intervento eseguito ha voluto essere il volano per la valorizzazione del borgo caratterizzato dalle vestigia di due imponenti castelli medioevali. Successivamente il Comune ha partecipato al progetto "Vignes et terroirs", cofinanziato nell'ambito del programma di cooperazione territoriale transfrontaliera Italia/Francia Alcotra 2007/2013, il quale prevedeva una specifica azione che mirava a collegare la valorizzazione dei prodotti del territorio all'importante patrimonio storico e culturale locale.

Con il presente atto l'Amministrazione intende proseguire il percorso intrapreso confermando la decisione di mantenere la presenza di un punto per la somministrazione di bevande e alimenti all'interno dei locali del castello di proprietà comunale.

La gestione della struttura ha come prerogativa di base la sua **sostenibilità economica, sociale e ambientale**.

La **sostenibilità economica** è rappresentata dalla sua capacità di finanziarsi in modo autonomo ed indipendente generando il reddito e il lavoro necessari per il proprio sostentamento.

La **sostenibilità sociale** è rappresentata dalla sua capacità di integrarsi nel contesto del territorio e di offrire proposte miranti a migliorare la qualità di vita del paese.

La **sostenibilità ambientale** è rappresentata dalla sua capacità di valorizzare turisticamente il territorio comunale.

Lo sviluppo sostenibile di una attività all'interno del castello, volano della valorizzazione del borgo di Avise, dipenderà quindi dalla capacità del progetto di garantire una interconnessione completa tra economia, società e ambiente, non giudicando tali dimensioni come elementi indipendenti, ma al contrario considerandoli relazionati in modo imprescindibile l'uno con l'altro.

Partendo dal presupposto che il tipo di attività specifica da realizzare sarà deciso nel momento in cui verrà selezionato il progetto di gestione, si pongono alcune linee guida generali elaborate dall'Amministrazione comunale al fine di indirizzare le proposte di gestione verso la modalità di servizio che si ritiene più congrua:

1. Come sopra esposto il progetto dovrà integrarsi nel contesto del territorio e valorizzarlo turisticamente;
2. Dovranno essere messe in atto delle sinergie con il territorio comunale e con la stessa Amministrazione per la promozione turistica.
3. Nell'attività di somministrazione il gestore dovrà riservare una particolare attenzione ai prodotti agricoli e agroalimentari del territorio valdostano, curare la qualità delle materie prime e la stagionalità dei prodotti da utilizzare;
4. Dovranno essere rispettati le norme e gli adempimenti in materia di impatto acustico per garantire un ambiente tranquillo e consono alla struttura a garanzia dei clienti e dei comproprietari dell'edificio;
5. Si dovrà favorire, anche in cucina, a tavola e durante le feste, tutte le pratiche ecosostenibili;

Le ditte interessate dovranno effettuare un sopralluogo **obbligatorio** presso la struttura, in modo da prendere visione dei locali, delle attrezzature, degli elettrodomestici e degli arredi presenti. Il sopralluogo dovrà essere concordato con l'Ufficio tecnico entro 5 giorni dalla scadenza della gara.

TITOLO II – GENERALITÀ

ARTICOLO 2. OGGETTO

Il presente capitolato fornisce indicazioni al concorrente in merito alle modalità di partecipazione alla gara e di presentazione dell'offerta, nonché alla procedura di aggiudicazione e alla stipulazione del contratto relativo alla gestione del complesso aziendale di somministrazione alimenti e bevande di cui alla legge regionale 3 gennaio 2006, n. 1ⁱ di tipologia 4 di cui al regolamento regionale 11 ottobre 2007, n. 2ⁱⁱ di proprietà comunale ubicato nella porzione del castello "des Seigneurs d'Avise", composta dai locali come da planimetria allegata (ALLEGATO 1) e dalle attrezzature come indicato ai successivi articolo 6 e 7 del presente Capitolato.

Si evidenzia che con deliberazione del Consiglio comunale n. 29/2016 è stato disciplinato con apposito regolamento che nella "sala denominata delle mensole" sita al primo piano può essere celebrato pubblicamente il matrimonio civile e che in dette occasioni il salone assume la denominazione di "casa comunale". La richiesta dell'uso della sala per la celebrazione deve essere inoltrata, al comune, da parte dei nubendi, almeno 45 giorni prima. Il Comune verificherà con il gestore la disponibilità della sala il quale, qualora questa non sia già impegnata per altro evento, non potrà rifiutarne l'uso. Si invitano i partecipanti alla gara a prendere visione del regolamento.

ARTICOLO 3. DURATA

Il periodo di durata è stabilito in anni SEI decorrente dalla data di stipula del contratto di affitto di azienda. L'amministrazione comunale con proprio atto amministrativo, a seguito di attenta valutazione di convenienza e opportunità, da comunicarsi con un preavviso di 90 giorni, ha la facoltà di rinnovare per un ulteriore periodo di anni sei sotto tutti i patti e condizioni di cui in appresso. Alla scadenza il contratto si intenderà automaticamente risolto senza necessità di provvedere alla comunicazione. Il gestore ha la facoltà di rescindere dal contratto con comunicazione da pervenire con un preavviso di dodici mesi a mezzo raccomandata A/R.

Alla scadenza del termine predetto, il gestore dovrà restituire al Comune gli impianti, le strutture e tutti i beni oggetto del presente capitolato di affitto di ramo d'azienda in perfetto stato di manutenzione e di funzionalità secondo la normativa vigente all'atto della riconsegna.

ARTICOLO 4. CANONE

Il canone mensile d'affitto azienda viene stabilito a base d'asta in € 750,00 mensili per un totale annuale di € 9.000,00 (€ novemila/00), per 6 anni, I.V.A. esclusa.

Si precisa che per i primi 2 anni di affitto l'importo offerto in sede di gara come canone mensile sarà ridotto del 50%.

Il canone rimarrà invariato per i successivi quattro anni, mentre per i successivi sei, in caso di rinnovo del contratto, verrà aggiornato annualmente sulla base del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati.

Le offerte dovranno essere espresse in percentuale esclusivamente a rialzo sull'importo a base d'asta. Non saranno ammesse offerte in ribasso, parziali o condizionate o indeterminate.

ARTICOLO 5. PAGAMENTI

Il canone di affitto di ramo d'azienda dovrà essere corrisposto con cadenza trimestrale anticipata.

Il canone sopra definito comprende anche l'importo relativo ai locali dove si svolge l'attività dell'azienda.

Le parti convengono altresì che al cessare dell'affitto di azienda, sia il locatore sia il gestore non potranno pretendere alcuna indennità di buona uscita o di ogni altro genere.

In caso di ritardo nel pagamento, si applicano le disposizioni contenute nel decreto legislativo 9 ottobre 2002 n. 231ⁱⁱⁱ.

Qualsiasi eccezione, reclamo o contestazione, di qualsiasi genere, non darà diritto di ritardare o di sospendere il pagamento alle sole scadenze. Il mancato pagamento di una sola rata anticipata oltre trenta giorni dalla scadenza, senza giustificato motivo, comporterà l'applicazione di una sanzione pari al 30% dell'importo dovuto e nel caso di ulteriore mancato pagamento il comune potrà procedere alla rescissione del contratto con spese a carico del gestore.

L'aggiudicatario, su invito dell'ufficio comunale preposto, dovrà procedere alla sottoscrizione del contratto di affitto di ramo d'azienda entro 30 gg. dall'aggiudicazione definitiva; qualora tale termine dovesse protrarsi senza giustificazione lo stesso decadrà dall'aggiudicazione, la cauzione provvisoria sarà incamerata definitivamente dall'Ente e nulla potrà essere preteso.

L'aggiudicatario dovrà procedere all'attivazione dell'attività entro la data del 15 dicembre 2020.

Il pagamento della prima rata mensile del canone di affitto decorrerà dal 1 gennaio 2021 (pertanto se l'aggiudicatario dovesse iniziare l'attività il 1 dicembre 2020, ad esempio, tale mensilità non dovrà essere versata).

TITOLO III – GESTIONE DELL'ATTIVITÀ

ARTICOLO 6. ALLESTIMENTO DEI LOCALI

Come già indicato nell'art. 1 il gestore durante il sopralluogo, obbligatorio, potrà prendere visione degli elettrodomestici, delle attrezzature e degli arredi presenti, valutarne la loro efficienza e la loro congruità. In sede di gara dovrà relazionare in merito e proporre le modalità di allestimento dei locali situati al 1° piano e all'eventuale integrazione degli arredi presenti al piano interrato e al piano terra.

L'allestimento deve:

- essere rispondente alle attività che si realizzano;
- tenere conto del valore storico-culturale dell'edificio.

Gli ulteriori arredi dovranno pertanto essere di "pregio" e integrarsi perfettamente con il mobilio già presente sia al piano terra che al primo piano.

Il gestore dovrà comunicare la conclusione dell'allestimento all'Amministrazione comunale la quale verificherà l'effettiva esistenza di quanto comunicato.

ARTICOLO 7. ATTREZZATURE E IMPIANTI

Le attrezzature e gli arredi relative all'azienda gestita vengono di seguito elencate:

Locali al piano inferiore

n. 1 banco bar refrigerato in acciaio a 3 sportelli, n. 1 lavabicchieri elettronica, n. 3 cantine professionale per vini, n. 1 affettatrice a gravità, n. 1 affettatrice a volano, n. 1 lavatoio in acciaio, n. 1 tavolo da lavoro in acciaio, n. 1 tostiera a 6 toast, n. 2 botti da 225 l, n. 1 scaffale espositivo per bottiglie in larice, n. 4 tavolini con piano in laminato 70x70, n. 6 tavolini con piano in laminato 70x70 per sgabelli, n. 35 sedie Masters di Kartell, n. 16 sgabelli Kartell, due mobili antichi recentemente restaurati, una cassapanca adibita a banco bar 210x80x80 in larice e un tavolo in ciliegio 145x190x77.

Cucina al piano superiore:

n. 1 forno combi multifunzione fit 6x1/1 gn elettrico Angelo Po, n. 1 cucina 4 fuochi su vano aperto, larghezza 800 mm dimensioni 800 x 900 x 900 potenza compl. 24,5 kw peso netto (kg-m3) 100/, n. 2 elementi neutro con vano a giorno- acciaio inox l. 400 x P 720, n. 1 tavoli in acciaio inox con alzatina 170 x 70 x h 85, n. 1 cappa da parete cubica in acciaio con motore L2200xP1100xh450 mm, n. 1 fabbricatore di ghiaccio Scotsman, n. 1 banco frigo Ghiraldino, n. 1 affettatrice professionale, n. 1 tavolo da lavoro inox 200 x 70 cm, n. 1 tavolo da lavoro inox 130 x 75 cm, n. 1 lavastoviglie professionale per ristorazione e n. 1 abbattitore.

Salone e monolocale al piano superiore:

Un mobile antico recentemente restaurato, n. 1 sauna 200x160 in cirmolo con finestra, una cabina armadio, tendaggi vari.

b) IMPIANTI:

- elettrico (comprese le lampade), idrico, termico, ascensore e allarme.

Gli impianti e attrezzature sopra elencati devono essere consegnati al Comune allo scadere del contratto in perfetto stato di manutenzione, fatto salvo il normale deterioramento per l'uso.

TITOLO IV - COMPETENZE ED ONERI DEL GESTORE

ARTICOLO 8. OBBLIGHI DEL GESTORE

Il gestore si obbliga a condurre l'azienda con la massima diligenza e a mantenere il buon nome e l'avviamento.

Il gestore si obbliga a tenere il comune sollevato da ogni responsabilità, anche nei confronti di terzi, per tutti gli atti e fatti che ne dovessero derivare.

Il gestore si impegna a prendere in consegna e a gestire l'azienda nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, rinunciando a ogni azione o eccezione nei confronti del Comune.

Il gestore si impegna a eseguire, a suo esclusivo carico, puntualmente e con la massima cura, il servizio con le modalità e nei termini indicati, inoltre deve uniformarsi alle istruzioni e prescrizioni che siano comunicate per iscritto.

Il gestore si obbliga a non apportare modifiche ai locali compresi i relativi impianti tecnologici, senza il preventivo consenso scritto del Comune, il quale si riserva comunque il diritto di ottenere la restituzione dei locali nel ripristino stato a spese del gestore. Inoltre il

valore dei miglioramenti non potrà mai compensare il deterioramento anche se questo si sia verificato senza colpa del gestore.

E' fatto divieto di installare slot-machine o qualsiasi altro gioco di azzardo.

ARTICOLO 9. ALTRI OBBLIGHI DEL GESTORE

Il gestore dovrà seguire quanto da lui indicato nella proposta progettuale di gestione e secondo le modalità contenute. Dovrà inoltre eseguire i seguenti oneri relativamente a:

a) Locale destinato a pubblico esercizio:

1. devono essere mantenuti perfettamente efficienti tutti gli arredi e le attrezzature esistenti che devono sempre denotare la massima pulizia;
2. l'attività deve improntarsi in maniera qualificata e professionale;
3. i prezzi di vendita delle consumazioni dovranno essere conformi al listino prezzi praticato dagli esercizi della medesima categoria e dovranno essere vidimati ed esposti al pubblico.

b) Aree di pertinenza:

Durante tutto l'anno con frequenza settimanale si dovrà provvedere alla pulizia della piazzetta (pedonale) antistante l'entrata del castello come evidenziato in planimetria. Durante il periodo invernale si dovrà provvedere allo sgombero neve sui camminamenti e sulla scala esterna

c) Raccolta differenziata RSU:

Si dovrà effettuare una scrupolosa raccolta differenziata dei rifiuti.

Il gestore:

- è direttamente responsabile di qualsiasi onere fiscale e contributivo derivante dallo svolgimento delle proprie attività e dalle attività connesse alla gestione sollevando completamente il comune.
- è titolare e responsabile dei servizi erogati ed è tenuto a rispettare le vigenti normative di settore. È a suo carico l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie all'esercizio delle attività. Il Comune mette a disposizione tutta la documentazione in suo possesso, relativa ai beni aziendali, utile all'ottenimento delle autorizzazioni.
- è responsabile di tutti i danni derivanti dall'esercizio delle attività di impresa.

ARTICOLO 10. CORRISPETTIVI

Tutti i corrispettivi derivanti dalla gestione dell'azienda sono a favore del gestore. Sono a carico del gestore tutte le spese di gestione dell'azienda, quali a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo quelle relative all'allacciamento e consumo delle utenze telefoniche, dell'energia elettrica relativa ai locali affittati, della forza motrice, dell'acqua

potabile, la raccolta rifiuti relativa alle superfici degli immobili e all'attività esercitata, il riscaldamento dei locali, all'acquisto di materiale vario di consumo inerenti alla pulizia, impregnatura, imbiancatura e verniciatura di pareti, infissi, elementi di recinzione, attrezzature varie e altre imposte presenti o future. Tutte le operazioni dovranno tenere conto della specificità dei locali e della loro tutela. Qualsiasi lavoro di impregnatura, imbiancatura e verniciatura di pareti, infissi, elementi di recinzione deve essere preventivamente concordato e autorizzato dall'ufficio tecnico.

Sono altresì a carico del gestore le spese relative all'acquisto dell'attrezzatura varia e minuta per il locale pubblico quali a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo bicchieri, tazze, piatti, posate, tovaglie e tutto quanto ritenuto utile al funzionamento dell'azienda da parte del gestore stesso. Nel caso di eventuali danni agli stessi il gestore è tenuto alla loro immediata sostituzione con materiali identici e nuovi.

Il gestore dovrà provvedere a volturare a suo nome i contratti di fornitura relativi ai consumi di energia elettrica, gas gpl, acqua potabile, scarico e depurazione, eventuali insegne che saranno a suo carico. Sono a carico del gestore le spese per la voltura delle utenze.

ARTICOLO 11. MANUTENZIONE ORDINARIA

E' di competenza del gestore la manutenzione ordinaria delle apparecchiature elettromeccaniche e degli impianti tecnologici di cui all'articolo 7 lettera b (elettrico, idrico, termico e allarme) nonché delle strutture e infrastrutture edili e la manutenzione generale degli impianti, ad eccezione dell'impianto di ascensore.

La manutenzione dei sopraccitati impianti dovrà essere effettuata periodicamente secondo un apposito programma annuale, il gestore dovrà darne comunicazione all'Amministrazione comunale.

Sono inoltre a carico del gestore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria quali ad esempio:

- a) tinteggiature interne, riparazioni di rivestimenti interni (previa autorizzazione e nel rispetto delle indicazioni provenienti dell'Ufficio Tecnico comunale);
- b) riparazione di infissi e serramenti interni ed esterni;
- c) riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari (wc, lavabo, mensole, specchi e ogni altro articolo da bagno).

Qualora le manutenzioni annuali concordate non venissero attuate o solamente in parte, il Comune provvederà direttamente all'effettuazione degli interventi, imputando i costi sostenuti al gestore il quale dovrà rimborsare l'intera spesa entro 60 giorni dalla richiesta.

ARTICOLO 12. MANUTENZIONE ASCENSORE

Il gestore dovrà provvedere a rimborsare al Comune le spese anticipate per la manutenzione ordinaria dell'ascensore entro 30 giorni dalla richiesta.

ARTICOLO 13. CASSETTA PRONTO SOCCORSO

Il gestore si impegna a provvedere, a propria cura e spesa, a mettere a disposizione degli utenti i necessari medicinali e apparati di pronto soccorso per far fronte a lesioni di lieve

entità secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

ARTICOLO 14. CUSTODIA DEI BENI IN GESTIONE

Il gestore è custode dell'azienda e di tutti i beni annessi e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento e dovrà provvedere a sue spese a tutte le riparazioni ordinarie ed anche straordinarie, qualora dipendenti a cause a lui imputabili. Il gestore non dovrà depositare materiali in locali non preventivamente autorizzati.

Nello svolgimento del servizio il gestore dovrà adottare di propria iniziativa tutti i provvedimenti e tutte le cautele atte a evitare danni alle persone e cose.

Il gestore risponderà di tutti i fatti di gestione e del comportamento del proprio personale, dei soci o di altri cittadini presenti nella struttura a vario titolo per le mansioni assunte, della sicurezza ai sensi del Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81^{iv}.

I locali dovranno mantenere la destinazione indicata nel progetto presentato in sede di offerta.

Il gestore terrà comunque sollevato e indenne il comune da qualsiasi responsabilità dovesse derivare a persone e/o cose dall'uso della suindicata struttura e risarcirà i danni che si dovessero verificare alle cose immobili o mobili.

Il gestore si assumerà, in via diretta ed esclusiva, ogni responsabilità civile e penale derivante dall'operato, anche omissivo, delle persone designate per la vigilanza e per qualsiasi azione o intervento effettuato, che sia causa di danno alla funzionalità degli impianti o alle attrezzature.

Incomberà sul gestore ogni responsabilità civile e penale dei danni che dovessero essere provocati, anche se per causa di forza maggiore, agli addetti al servizio, nonché a eventuali terzi durante l'esercizio di detta attività.

ARTICOLO 15. COMUNICAZIONI

Entro tre mesi dalla presa in consegna dell'azienda il gestore potrà comunicare al Comune le eventuali discordanze o carenze degli immobili, degli impianti, ovvero delle attrezzature.

Il Comune sottoporrà la proposta del gestore alle opportune verifiche e potrà autorizzarne la realizzazione dopo aver formulato eventuali indicazioni vincolanti.

Il gestore può apportare migliorie all'edificio e ai relativi impianti o attrezzature, previa autorizzazione scritta del locatore. Il gestore non potrà rivalersi sul comune delle spese sostenute.

Il gestore è tenuto a rimuoverle a proprie spese qualora il comune dichiari di non volerle ritenere.

L'affittante può realizzare migliorie o modifiche all'edificio di propria iniziativa purché non interferiscano con le attività di impresa svolte dal gestore.

ARTICOLO 16. OBBLIGHI SULLA SICUREZZA

Dovrà essere trasmesso al Comune il piano della misura per la sicurezza fisica dei lavoratori, redatto in triplice copia di cui una conservata presso l'azienda, per tutte quelle attività di lavoro che risultano soggette alla normativa in questione.

ARTICOLO 17. ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE

Il gestore è tenuto a predisporre ogni documentazione necessaria e richiesta dalla normativa vigente e futura.

ARTICOLO 18. RISARCIMENTI

Il gestore non potrà pretendere alcun risarcimento per eventuali intralci delle pratiche intraprese per il passaggio della gestione dell'azienda presso l'amministrazione comunale o enti delegati.

TITOLO V - COMPETENZE ED ONERI DEL COMUNE

ARTICOLO 19. OBBLIGHI DEL COMUNE

Sono a carico del comune:

- a) la manutenzione straordinaria degli impianti dell'immobile.
- b) la concessione dei beni mobili e delle attrezzature presenti nella struttura, fatto salvo che il gestore dovrà valutarne l'efficienza e la congruità con le normative vigenti come indicato all'art. 6 comma 1.

Si considera manutenzione straordinaria e, pertanto a carico del Comune, esclusivamente l'attività consistente nel porre in atto gli interventi volti a ovviare agli eventi che pregiudichino l'esistenza stessa delle infrastrutture consegnate.

Essa potrà essere delegata dal Comune al gestore il quale dovrà, comunque, in caso di necessità e urgenza, intervenire senza indugio qualora la mancata effettuazione di tale manutenzione possa compromettere il regolare funzionamento del complesso aziendale o l'incolumità delle persone.

In tale eventualità, il rimborso delle spese sostenute dal gestore avverrà sulla base dei documenti giustificativi da lui prodotti.

Il Comune si riserva di effettuare in ogni momento i lavori che riterrà opportuni senza che il gestore possa nulla eccepire.

Qualora i danni fossero provocati da imperizia della gestione o dalla mancata effettuazione dell'ordinaria manutenzione, i costi di riparazione e di ripristino saranno imputati al gestore stesso.

ARTICOLO 20. INVESTIMENTI

Il Comune ha il diritto di realizzare tutti gli investimenti, strutturali e non, che riterrà opportuni, purché non interferiscano con il progetto proposto dal gestore e approvato dal Comune. Nulla è dovuto dal Comune a titolo di risarcimento, danni, mancato guadagno o altro in conseguenza degli investimenti da lui realizzati.

ARTICOLO 21. RESPONSABILITÀ CIVILE CONTRO TERZI

Il comune non risponderà di alcun danno che possa derivare a persone o a cose in seguito ad incidenti, manifestazioni e altre iniziative che si svolgano nella struttura.

ARTICOLO 22. DANNI

Il comune non è tenuto a risarcire alcun danno derivante da vizi o difetti dell'immobile o connessi all'utilizzo dello stesso o di una sua parte, anche susseguente a vizi e difetti dell'immobile.

ARTICOLO 23. VIGILANZA

Il Comune ha il diritto di vigilare sulla gestione e di ottenere tutte le informazioni che riterrà opportuno richiedere al gestore. Il comune ha inoltre il diritto di ispezionare in qualunque momento l'attività. Al termine di ogni esercizio il Comune potrà formulare sue considerazioni sulla gestione. Il gestore dovrà provvedere all'adempimento delle indicazioni eventualmente formulate dal Comune entro i termini dallo stesso stabiliti.

TITOLO VI - SUBAFFITTO

ARTICOLO 24. DIVIETO DI SUBAFFITTO

Il presente contratto non è cedibile a terzi. È vietato al gestore subappaltare in tutto o in parte, con o senza corrispettivo, quanto forma oggetto del presente contratto pena l'immediata risoluzione dello stesso e conseguente risarcimento dei danni subiti.

Nessun locale o parti dell'impianto potrà essere utilizzato da soggetti diversi dal gestore o per finalità diverse da quelle previste dal presente bando se non previo espresso consenso scritto da parte del comune.

Nel caso di gestione dell'azienda in forma societaria la variazione della rappresentanza legale o della compagine sociale dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune.

La non ottemperanza di quanto sopra prevede l'immediata rescissione del contratto e conseguente incameramento della cauzione prestata.

TITOLO VII - ORARIO E PERIODO DI APERTURA

ARTICOLO 25. APERTURE

Il progetto di gestione proposto in sede di gara dovrà contenere l'orario e il periodo di apertura che si intende adottare nel corso dell'anno. Quanto indicato sarà oggetto di valutazione da parte della commissione in quanto ciò sarà anche elemento di valutazione ai fini della scelta dell'aggiudicatario. Dovrà essere assicurata la continuità del servizio anche nel caso di eventuali assenze per malattie, ferie e infortuni.

ARTICOLO 26. CHIUSURE FORZATE

In caso di chiusura forzata dell'esercizio, dipendente da qualunque causa, il Comune è sollevato da ogni responsabilità di ordine civile e di risarcimento danni.

Il Comune non risponderà per eventuali incidenti causati da fattori esterni (gelo, neve, mancanza di elettricità, ecc.) i quali sono a completo rischio del gestore e nessun indennizzo o rivalsa potrà essere avanzata al locatore per mancati incassi o improvvise chiusure.

ARTICOLO 27. RESPONSABILITÀ DEI LOCALI

Durante i periodi di chiusura il gestore sarà comunque responsabile dei locali, degli impianti.

ARTICOLO 28. PRESA IN CONSEGNA E RESTITUZIONE STRUTTURA

All'atto della presa in consegna della struttura da parte del gestore, sarà redatto apposito verbale che riporterà, oltre alla consistenza degli eventuali beni mobili, anche un'annotazione sulla condizione igienico-edilizia della struttura.

Analogo verbale sarà redatto al termine del rapporto contrattuale.

ARTICOLO 29. SPESE D'ATTO

Tutte le eventuali spese d'atto, di contratto, di registrazione e conseguenti saranno a carico del gestore.

TITOLO VIII - PERSONALE E AUSILIARI

ARTICOLO 30. AUSILI E COLLABORATORI

Il gestore potrà avvalersi di tutti gli ausili necessari alla corretta e regolare gestione e conduzione del pubblico esercizio. Il gestore è tenuto a rispettare le leggi vigenti in materia di assunzione del personale, di assicurazioni obbligatorie contro gli infortuni e in materia assistenziale e previdenziale. È pure tenuto a rispettare i contratti collettivi e nazionali di lavoro e gli eventuali accordi sindacali stipulati in ambito nazionale e regionale.

Il gestore è autorizzato ad avvalersi dell'opera di eventuali ditte specializzate per quanto attiene le operazioni di manutenzione, trasporto, consulenza, servizi.

Il gestore è inoltre autorizzato ad avvalersi dell'opera di ditte specializzate nel caso di lavori straordinari sia di manutenzione sia di realizzazioni complementari e/o integrative autorizzate dal Comune, con l'obbligo di esibire i certificati di conformità, se richiesti dalla normativa vigente per l'intervento preso in esame.

La ditta aggiudicataria è responsabile nei confronti sia del Comune sia dei terzi della tutela della sicurezza, incolumità e salute dei lavoratori addetti al servizio appaltato. Essa è tenuta al rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari sulla sicurezza ed igiene del lavoro, sia di carattere generale che specifico per l'ambiente in cui si svolge l'attività.

TITOLO IX - CAUZIONE

ARTICOLO 31. CAUZIONE E GARANZIE

L’Affittuario, a garanzia del pagamento dei canoni d’affitto, del regolare pagamento di tutti gli oneri e/o costi e/o debiti di sua competenza, di eventuali danni cagionati al Ramo d’Azienda, della realizzazione delle attività e degli interventi indicati nel progetto di gestione proposto in sede di gara e, comunque, di ogni importo a qualsiasi titolo dovuto al Comune di Avise in relazione al presente Contratto, consegna al Concedente la polizza bancaria o assicurativa a prima richiesta e senza eccezioni per l’importo di € 25.000,00 (venticinquemila/00), con efficacia sino alla scadenza del 180° giorno successivo alla cessazione del presente Contratto.

La fideiussione prestata di € 25.000,00 deve essere valida per tutto il periodo della durata del contratto.

Nel caso venga meno, per qualsiasi ragione, una delle condizioni essenziali della fideiussione (importo, clausole “a prima richiesta” e “senza eccezioni”, durata), la Concedente avrà diritto di risolvere immediatamente e in qualsiasi successivo momento del Contratto, escutere la fideiussione per l’intero ammontare garantito e agire direttamente nei confronti dell’Affittuaria per il residuo.

L’importo della fideiussione resta a garanzia dell’esatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente capitolato (compreso il pagamento dei canoni), dell’eventuale risarcimento di danni che potranno verificarsi in seguito alla gestione, nonché del rimborso delle somme che il Comune dovesse eventualmente sostenere durante la gestione per inadempimenti o cattiva esecuzione del servizio. Resta salvo per il Comune l’esperienza di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

Il gestore sarà obbligato a reintegrare la cauzione usata dal Comune per inadempienze dell’esecutore nella gestione del servizio. In caso di inadempienza la cauzione potrà essere reintegrata di ufficio a spese del gestore.

La cauzione resterà vincolata fino al completo soddisfacimento degli obblighi del gestore, anche dopo la scadenza del contratto fino al 180° giorno.

Nel caso di inadempimento anche di una sola delle obbligazioni assunte dal gestore, canone di affitto compreso, si procederà tramite l’incameramento della cauzione definitiva, per il recupero delle somme sia per il mancato pagamento del canone che per qualsiasi altro motivo.

Il gestore deve inoltre presentare, prima della stipulazione del contratto, una **polizza assicurativa**, con beneficiario l’Amministrazione comunale, per incendio, danneggiamenti, cattiva condotta, colpa grave, a tutela della struttura e delle attrezzature

di proprietà del locatore, della responsabilità civile verso terzi, dei fabbricati destinati oggetto del presente capitolato per un valore complessivo di € 2.500.000,00.

TITOLO X - INADEMPIENZE – RESCISSIONE DEL CONTRATTO

ARTICOLO 32. INADEMPIENZE

In caso di constatata inefficienza del servizio o di lamentele degli utenti, seguite da oggettivo riscontro, il Comune diffiderà il gestore, mediante PEC o lettera raccomandata A.R., a eliminare le cause delle lamentele o del disservizio, nel termine stabilito dall'Amministrazione comunale.

In caso di inottemperanza al suddetto termine, il Comune ha diritto di procedere alla revoca del contratto.

Nel caso che il gestore dovesse sospendere per qualsiasi motivo il servizio stesso, anche parzialmente, o dovesse incorrere in gravi inadempienze, il Comune potrà dichiarare, nel suo più ampio potere discrezionale, la revoca degli incarichi senza che il gestore possa chiedere indennizzo alcuno restando a carico dell'inadempiente qualunque conseguenza che ne dovesse derivare, o danno o spesa che dovesse scaturire al Comune stesso dall'inosservanza delle norme e disposizioni qui riportate.

In caso di gravi e reiterati inadempimenti a quanto disposto nel contratto, il concedente ordinerà al gestore, mediante Pec o lettera raccomandata A.R., di adempiere a quanto previsto nel contratto eliminando le cause di contestazione entro un periodo di giorni 15. Qualora il gestore non vi provveda il Comune ha il diritto di procedere alla revoca del contratto con effetto immediato, restando impregiudicata la facoltà di richiesta di risarcimento danni. Nulla sarà invece riconosciuto al gestore inadempiente.

Sono considerati motivi di revoca:

- la non realizzazione di quanto indicato nel progetto gestionale presentato;
- la reiterata inefficienza del servizio;
- reiterate e accertate mancanze o negligenze nella manutenzione ordinaria e straordinaria;
- grave compromissione dell'igiene;
- reiterato mancato pagamento dei canoni di affitto e/o delle utenze.

ARTICOLO 33. RESCISSIONE UNILATERALE DEL CONTRATTO DA PARTE DEL GESTORE

Il gestore ha facoltà di recedere unilateralmente dal contratto con obbligo di preavviso di mesi dodici.

In tal caso vengono acquisite dal Comune tutte le opere di miglioria eventualmente realizzate.

ARTICOLO 34. RISOLUZIONE DA PARTE DEL COMUNE

Il Comune, avrà diritto di risolvere ex art. 1456 codice civile il presente contratto al verificarsi anche di una delle seguenti circostanze:

- a) qualora il gestore ponga in essere atti che costituiscono grave violazione di leggi o regolamenti ovvero inosservanza di ordinanze e prescrizioni dell'Autorità Comunale;
- b) nel caso della gestione da parte di organismi collegiali qualora si verifichi lo scioglimento o comunque si verifichino sostanziali modifiche nell'assetto societario tali da far venire meno il rapporto fiduciario sulla base del quale il presente contratto è stato stipulato;
- c) qualora il gestore si sia reso responsabile di gravi violazioni degli obblighi contenuti nel presente capitolato.

ARTICOLO 35. RILASCIO DEI LOCALI

Allo scadere del contratto, il gestore dovrà lasciare i locali completamente liberi e sgombri di arredi, attrezzature e scorte di sua proprietà; i locali dovranno essere perfettamente puliti e ordinati.

In tale occasione si provvederà a controllare le attrezzature e gli arredi del Comune come da inventario.

ARTICOLO 36. MODIFICHE AL CONTRATTO

Ogni modificazione al contenuto del contratto sarà valida ed efficace solo se approvata in forma scritta. Conseguentemente la disapplicazione anche reiterata di una o più delle pattuizioni e delle clausole contenute nel contratto stesso, non potrà intendersi quale abrogazione tacita.

TITOLO XI - CONTROVERSIE

ARTICOLO 37. CONTROVERSIE

Qualunque controversia dovesse insorgere tra il gestore e il comune circa l'interpretazione ed esecuzione del contratto, ad eccezione di quelle nelle quali la legge prevede l'intervento obbligatorio della magistratura, dovrà essere risolta da un mediatore ai sensi dell'articolo 5 del decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Mauro RAVASENGA

f.to in originale

ⁱ Disciplina delle attività di somministrazione di alimenti e bevande. Abrogazione della legge regionale 10 luglio 1996, n. 13

ⁱⁱ Definizione dei requisiti igienico-sanitari per l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi dell'articolo 20, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2006, n. 1

ⁱⁱⁱ Attuazione della direttiva 2000/35/CE relativa alla lotta contro i ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali

^{iv} Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro