



CAPITOLATO SPECIALE PER L'APPALTO-CONCORSO DELLA GESTIONE DEL COMPLESSO AZIENDALE DI ESERCIZIO DI VICINATO PER IL SETTORE ALIMENTARE E NON ALIMENTARE, AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 31 MARZO 1998, N. 114, CON ANNESSA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 3 GENNAIO 2006, N. 1 E PUNTO VENDITA NON ESCLUSIVO PER LA STAMPA QUOTIDIANA E PERIODICA, AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 1 GIUGNO 2010, N. 16, DI PROPRIETÀ COMUNALE IN FRAZ. MARTINET N. 2.

Art. 1. - Il presente capitolato disciplina le modalità, gli oneri ed i criteri per l'appalto-concorso della gestione del complesso aziendale di esercizio di vicinato per il settore alimentare e non alimentare, ai sensi del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, con annessa somministrazione di alimenti e bevande di cui alla legge regionale 3 gennaio 2006, n. 1 e punto vendita non esclusivo per la stampa quotidiana e periodica, ai sensi della legge regionale 1° giugno 2010, n. 16, di proprietà del Comune di Roisan, siti in fraz. Martinet n. 2.

Art. 2. - L'Amministrazione comunale, al fine di garantire una corretta gestione dell'attività, provvede alla nomina di un'apposita commissione composta da un amministratore con funzioni di presidente, dal segretario comunale e dal tecnico comunale.

Art. 3. - L'affitto avrà la durata di un anno decorrente dalla data di stipula del contratto di affitto di azienda. L'Amministrazione comunale, con proprio atto amministrativo da comunicarsi al gestore con un preavviso di 30 giorni, ha la facoltà di rinnovare il contratto, dopo il primo anno, per soli ulteriori cinque anni, sotto tutti i patti e condizioni di cui in appresso; alla scadenza dei cinque anni il contratto si intenderà automaticamente risolto senza necessità di provvedere alla comunicazione. L'appaltatore ha la facoltà di recedere dal contratto con comunicazione da far pervenire all'Amministrazione comunale con un preavviso di dodici mesi a mezzo raccomandata A/R.

Art. 4. - L'importo totale a base di gara è fissato in € 18.900,00 (€ diciottomilanovecento/00), per 6 anni, I.V.A. esclusa, così suddivisi:

- 1° anno di gestione: € 150,00 mensili, IVA esclusa;
- 2° anno di gestione: € 175,00 mensili, IVA esclusa;
- 3° anno di gestione: € 200,00 mensili, IVA esclusa
- 4° - 5° - 6° anno di gestione: € 350,00 mensili, IVA esclusa.

Le offerte dovranno essere espresse in percentuale esclusivamente in aumento sull'importo a base di gara. Non saranno ammesse offerte in ribasso, parziali o condizionate o indeterminate.

Il canone, differenziato, è stato stabilito sulla base dei seguenti parametri:

- contenuto sociale del contratto;
- la collocazione territoriale;
- la superficie utilizzata.

Art. 5. - Il canone di locazione dovrà essere corrisposto in valuta legale in 2 rate anticipate di uguale importo, ciascuna assoggettata ad I.V.A., da versarsi presso la tesoreria comunale Banca popolare di Novara/filiale di Aosta entro il 31 gennaio ed il 30 giugno di ogni anno. Per il primo anno la prima rata è da versarsi prima ed ai fini della stipula del contratto. Il canone sopra definito comprende l'importo relativo all'affitto dei locali e dell'azienda. Le parti convengono altresì che, al cessare dell'affitto d'azienda, sia l'Amministrazione comunale sia l'appaltatore non potranno pretendere alcuna indennità di buona uscita o di ogni altro genere, essendosi preventivamente tenuto conto di questa condizione nel canone di affitto. Nessun compenso sarà dovuto all'appaltatore a titolo di avviamento.

Art. 6. - Le attrezzature relative all'azienda affittata vengono di seguito elencate:

a) ATTREZZATURE

- n. 2 banchi refrigerati per esposizione con vetrina;
- un congelatore professionale per prodotti surgelati;
- una vetrina-frigo per latticini;
- una cella frigorifera;
- un'affettatrice;
- n. 2 bilance;
- una macchina per sottovuoto;

- 99,94 metri di scaffalature;
- un armadio a parete con ripiani e scaffali per pane e salumi (retro banco);
- n. 2 pedane per bancone;
- un mobile-cassa ed un registratore di cassa;

b) IMPIANTI

- Elettrico (comprese le lampade)
- Idrico;
- Termico.

L'appaltatore si impegna a prendere in consegna ed a gestire l'intera struttura nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, rinunciando ad ogni azione od eccezione nei confronti dell'Amministrazione comunale.

Gli arredi e le attrezzature devono essere consegnati all'Amministrazione comunale allo scadere della concessione in perfetto stato di manutenzione, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

Nel caso di eventuali danni a tali arredi ed attrezzature l'appaltatore è tenuto alla loro immediata sostituzione con materiali identici e nuovi.

E' data facoltà all'appaltatore di provvedere ad integrare l'arredamento e le attrezzature dell'esercizio. Le soluzioni di arredamento dovranno essere indicate all'atto della presentazione dell'offerta. Al termine della gestione i beni e le attrezzature saranno di proprietà dell'Amministrazione comunale.

Nel caso di scadenza anticipata del contratto l'Amministrazione comunale potrà acquistare, previa redazione di perizia di stima asseverata, i beni mobili acquistati direttamente dall'appaltatore su sua richiesta formale. Qualora l'Amministrazione comunale non si pronunci in merito entro 60 giorni dalla richiesta formale, la medesima si intende respinta.

Art. 7. - L'appaltatore si obbliga a non apportare modifiche ai locali, compresi i relativi impianti di riscaldamento, luce, acqua, se manchi il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione comunale, che si riserva comunque il diritto di ottenere dall'appaltatore la restituzione dei locali nello stato di fatto esistente al momento della consegna. Inoltre il valore dei miglioramenti non potrà mai compensare il deterioramento, anche se questo si sia verificato senza colpa dell'appaltatore.

Si considera manutenzione straordinaria e, pertanto, a carico dell'Amministrazione comunale, esclusivamente l'attività consistente nel porre in atto gli interventi volti ad ovviare agli eventi che pregiudichino l'esistenza stessa delle infrastrutture consegnate. Essa potrà essere delegata dall'Amministrazione comunale all'appaltatore il quale dovrà, comunque, in caso di necessità ed 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 dall'appaltatore avverrà sulla base dei documenti giustificativi da lui prodotti. Qualora l'urgenza non lo impedisca, l'appaltatore dovrà presentare all'Amministrazione comunale i relativi preventivi, pena il mancato successivo rimborso.

L'Amministrazione comunale effettuerà il rimborso solo quando abbia valutato che le spese abbiano riguardato interventi la cui realizzazione sia stata da essa delegata all'appaltatore e rivestano i caratteri di urgenza e di straordinarietà. Il rimborso riconosciuto può essere detratto dall'affitto con modalità, tempi e limiti massimi stabiliti dall'Amministrazione comunale. Tali interventi dovranno inoltre essere utili, opportuni ed improrogabili.

La scadenza dei termini e l'eventuale dilazione dei singoli rimborsi saranno di volta in volta stabilite dall'Amministrazione comunale sulla base di criteri di opportunità e di capacità finanziaria.

L'appaltante si riserva di effettuare in ogni momento i lavori che riterrà opportuni senza che l'appaltatore possa nulla eccepire.

Art. 8. - Entro tre mesi dalla presa in consegna dell'azienda l'appaltatore potrà comunicare all'Amministrazione comunale le eventuali modifiche che propone di apportare per migliorarne il funzionamento dal punto di vista sia tecnico sia economico e dovrà segnalare per iscritto eventuali discordanze o carenze degli immobili, degli impianti ovvero delle attrezzature in merito al rispetto della normativa sulla prevenzione degli infortuni e sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'Amministrazione comunale sottoporrà la proposta dell'appaltatore alle opportune verifiche e potrà autorizzarne la realizzazione dopo aver formulato eventuali indicazioni vincolanti.

Art. 9. - In deroga all'ultimo comma dell'articolo 2561 del Codice civile le parti convengono che la deduzione delle quote di ammortamento dei beni affittati spetti alla parte locatrice.

Art. 10. - L'appaltatore dovrà avvalersi di tutti gli ausili necessari alla corretta e regolare gestione

e conduzione del complesso aziendale.

Art. 11. - Il fabbricato destinato ad esercizio commerciale deve essere esclusivamente utilizzato per vendita al minuto di prodotti alimentari e non alimentari, per somministrazione di alimenti e bevande di tipologia 3 di cui al regolamento regionale 2/2007 e punto vendita non esclusivo per la stampa quotidiana e periodica, secondo le leggi vigenti.

E' vietata la vendita, a qualunque titolo (anche per la preparazione di alimenti e bevande) ed a qualunque soggetto, di bevande aventi un contenuto di alcool superiore al 21% del volume.

Inoltre è vietato il cambio di destinazione, anche parziale, senza il consenso scritto del Comune.

Art. 12. - Il gestore deve cessare la propria attività entro le ore 20,00 ed ogni rumore derivante da tale attività dovrà cessare entro le ore 21.00. L'appaltatore ha diritto di usufruire di trenta giorni naturali di ferie nel corso dell'anno, che dovranno essere concordate preventivamente ogni anno con l'Amministrazione comunale. Le eventuali chiusure per lavori di manutenzione dovranno sempre essere preventivamente concordate con l'Amministrazione comunale. Dovrà essere pertanto assicurata la continuità del servizio anche nel caso di eventuali assenze per malattie, ferie ed infortuni qualora questi superino i periodi di cui sopra.

Durante i periodi di chiusura l'appaltatore sarà comunque responsabile dei locali, degli impianti e dell'area locata.

L'appaltatore è tenuto a rispettare le leggi vigenti in materia di assunzione del personale, di assicurazioni obbligatorie contro gli infortuni ed in materia assistenziale e previdenziale.

E' tenuto pure a rispettare i contratti collettivi e nazionali di lavoro e gli eventuali accordi sindacali stipulati in ambito nazionale e regionale.

Art. 13. - Tutti i corrispettivi derivanti dalla gestione dei locali sono a favore dell'appaltatore.

Art. 14. - È fatto divieto, in ogni caso, di subaffittare l'azienda oggetto del presente capitolato o di apportare qualsivoglia modifica ai locali, agli impianti e ad altri beni affittati, senza il consenso scritto dell'Amministrazione comunale. Nel caso di gestione dell'azienda in forma societaria la variazione della rappresentanza legale dovrà essere preventivamente autorizzata dall'ente appaltante.

L'inottemperanza a quanto sopra comporta l'immediata risoluzione del contratto ed il conseguente incameramento della cauzione prestata.

L'appaltatore è autorizzato ad avvalersi dell'opera di eventuali ditte specializzate per quanto attiene alle operazioni di manutenzione, trasporto, consulenza, servizi; è inoltre autorizzato ad avvalersi dell'opera di ditte specializzate nel caso sia di lavori straordinari sia di manutenzioni sia di realizzazioni complementari e/o integrative autorizzate dall'Amministrazione comunale, con l'obbligo di esibire all'Amministrazione stessa i relativi certificati di conformità, se richiesti dalla normativa vigente.

Art. 15. - L'appaltatore è tenuto, a sua cura e spese, non oltre un mese dalla stipula del contratto, ad assicurare il fabbricato destinato ad esercizio commerciale contro l'incendio, il furto e la responsabilità civile.

Art. 16. - L'appaltatore alla firma del contratto dovrà prestare valida cauzione sotto forma di fidejussione bancaria o polizza assicurativa per un importo pari al 10% del canone di cui all'articolo 4, e cioè pari al 10% dell'importo a base di gara, incrementato della percentuale in aumento offerta.

Art. 17. - L'eventuale inottemperanza, grave o ripetuta, da parte dell'appaltatore ad una o più condizioni riportate nel presente capitolato comporta la facoltà da parte dell'Amministrazione comunale, sentita la commissione, di risolvere il contratto con comunicazione scritta da trasmettersi all'appaltatore con sei mesi di preavviso a mezzo Raccomandata A/R, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni. Ove l'appaltatore ritardi di oltre trenta giorni dalla scadenza il pagamento del convenuto canone di affitto azienda o venga meno l'osservanza di uno solo dei patti contenuti nel presente capitolato, sarà facoltà dell'Amministrazione comunale ritenere risolto il contratto de quo senza bisogno di diffida o di messa in mora e senza che l'appaltatore possa pretendere indennità di sorta per l'anticipata risoluzione. Sono ritenute causa di risoluzione del contratto da parte dell'Amministrazione comunale eventuali ripetute segnalazioni di comportamento non educato e/o scorretto dell'appaltatore, di collaboratori e dipendenti, accertate dalla commissione. L'amministrazione comunale, senza necessità di preavviso, potrà risolvere il contratto in qualunque momento in caso di abuso di gestione, immoralità da parte dell'appaltatore stesso o per gravi carenze igienico/sanitarie.

Art. 18. - Allo scadere del contratto l'appaltatore dovrà i locali dovranno essere perfettamente puliti e ordinati.

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

ventario.

Art. 19. - L'appaltatore non può in alcun modo modificare l'attuale destinazione dell'azienda affittata. Le eventuali migliorie e gli incrementi nella produttività, apportati e conseguiti dall'appaltatore, non danno diritto, al termine dell'affitto, ad alcuna pretesa di rimborso o di indennizzo, a qualsiasi titolo richiesti, e tali migliorie rimarranno di proprietà dell'Amministrazione comunale.

Art. 20. - L'appaltatore è custode dei beni affittati, ne risponde in caso di perdita o deterioramento e deve provvedere, a sue spese, a tutte le riparazioni ordinarie ed anche straordinarie, qualora dipendenti da cause a lui imputabili.

Art. 21. - L'appaltatore si obbliga a condurre l'azienda con la massima diligenza ed a mantenere il buon nome e l'avviamento. Sono a carico dell'appaltatore le spese relative all'allacciamento ed al consumo delle utenze elettriche e telefoniche, dell'acqua potabile e relativo contributo di depurazione, della raccolta rifiuti relativa alle superfici degli immobili ed all'attività esercitata, di riscaldamento anche dei locali servizi igienici, di rimozione della neve.

Art. 22. - Qualsiasi eccezione, reclamo o contestazione, anche di carattere giudiziario, non darà diritto di ritardare o di sospendere il pagamento alle singole scadenze.

Art. 23. - L'Amministrazione comunale si impegna, per quanto possibile, ad effettuare l'approvvigionamento di generi alimentari per la refezione scolastica presso l'esercizio in questione secondo canoni di convenienza ed economicità, concordando preventivamente con l'appaltatore i prezzi della merce. L'amministrazione comunale avrà l'obbligo di effettuare il pagamento entro 30 giorni dalla data della fattura.

Art. 24. - Dovrà essere trasmesso all'Amministrazione comunale il piano delle misure 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.

Art. 25. - L'appaltatore non potrà pretendere alcun risarcimento per eventuali ritardi delle pratiche avviate presso le amministrazioni regionali e/o comunali per il passaggio di gestione dell'azienda.

Art. 26. - La competente commissione di cui al precedente articolo 2 ha il diritto di vigilare sulla gestione e di ottenere tutte le informazioni che riterrà opportuno richiedere all'appaltatore. Essa ha inoltre il diritto di ispezionare in qualunque momento l'attività. Al termine di ogni esercizio, la competente commissione formulerà le sue considerazioni sulla gestione e le comunicherà all'Amministrazione comunale. L'appaltatore dovrà provvedere all'adempimento delle prescrizioni eventualmente formulate dall'Amministrazione comunale entro i termini da essa stabiliti.

Art. 27. - In caso di chiusura forzata dell'esercizio per cause non imputabili all'appaltatore, lo stesso è sollevato da ogni responsabilità di ordine civile e dal risarcimento di eventuali danni.

Art. 28. - Le spese di registrazione del contratto, anche per eventuali rinnovi o proroghe, sono poste a carico delle parti in egual misura.

Art. 29. - Tutte le clausole del presente capitolato hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto.

Art. 30. - Qualunque controversia dovesse insorgere tra l'affittuario e l'Amministrazione comunale circa l'interpretazione ed esecuzione del contratto, ad eccezione di quelle per le 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.

Art. 31. - Nel rispetto del D. Lgs. 196/03 "Codice in materia di protezione dei dati personali" il gestore ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni di cui venga a conoscenza od in possesso, in particolare per quanto attiene al trattamento dei dati sensibili, di non divulgarli in alcun modo e di non farne oggetto di comunicazione senza l'espressa autorizzazione del Comune.

Il gestore si impegna a trattare i dati personali dei soggetti fruitori del complesso aziendale nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs 196/03.

E' fatto assoluto divieto al gestore di diffondere i dati personali gestiti in relazione alle attività di cui sopra e di comunicarli ad altri soggetti pubblici e/o privati, fatte salve le eccezioni di legge (es. comunicazioni di dati a strutture sanitarie in caso di incidenti o infortuni, etc.).

Art. 32. - Per quanto non espressamente previsto e disciplinato dal presente capitolato si rinvia alle disposizioni normative vigenti in quanto applicabili e compatibili con il capitolato medesimo.