

COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Ufficio Patrimonio



PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA

PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE COMMERCIALE
DI PROPRIETA' COMUNALE PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA'
DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE

Periodo 01/05/2017 – 30/04/2029

**CAPITOLATO SPECIALE
DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE**

CIG: X4C1987CC5

1. Oggetto della locazione

Il presente capitolato ha per oggetto la locazione da parte del Comune di Toscolano Maderno della gestione dei locali e delle aree di pertinenza del Bar Taquis identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al Foglio di mappa n. 19, particella n. 7055 – 7056 – 7057 – 7058.

CIG: X4C1987CC5

2. Natura e finalità della locazione

La locazione ha per oggetto la gestione di un pubblico esercizio: il locatario ha l'obbligo di conformare la propria azione ai principi che caratterizzano i pubblici esercizi, e cioè l'offerta indifferenziata al pubblico secondo criteri di trasparenza e imparzialità.

Il locatario assume, inoltre, l'obbligo di esercitare l'attività facendo proprie le finalità sociali – aggregative che hanno motivato la costruzione dell'immobile e precisamente dovrà:

- Garantirne il più ampio uso per favorire e promuovere l'attività ricreativa – aggregativa privilegiando il pubblico giovanile e garantire adeguati servizi a favore dei disabili preadolescenti e adolescenti;
- Promuovere un utilizzo sistematico degli spazi della struttura e le relative aree di pertinenza al fine di soddisfare le esigenze e le aspettative di fasce sempre più ampie di popolazione;
- Improntare la gestione a criteri di efficacia ed efficienza, economicità, trasparenza, correttezza amministrativa e rispetto delle leggi e delle regole e tendere all'integrazione di tutti i cittadini, alla coesione sociale ed allo sviluppo della cultura del rispetto per l'ambiente e per la cosa pubblica.

Il locatario, nell'espletamento del servizio, dovrà assicurare l'impiego di personale qualificato, competente e preparato, curando in modo particolare la componente relazionale verso e fra gli utenti.

Il Comune di Toscolano Maderno si riserva la possibilità di utilizzare la struttura e le aree di pertinenza per le proprie iniziative istituzionali previa informazione del gestore per un massimo di 5 giornate/anno.

3. Durata

La durata del contratto è di anni sei + sei (6+6), non rinnovabili, a far data dalla aggiudicazione definitiva e sottoscrizione del contratto di locazione.

Il pagamento del canone di locazione decorre dalla data del 1° maggio 2017, a prescindere dall'effettivo termine di inizio della attività di somministrazione di alimenti e bevande, mentre l'immissione in possesso dell'immobile e dell'area pertinenziale decorre con il verbale di consegna che sarà sottoscritto entro massimo 15 giorni dall'aggiudicazione.

4. Orari

Il Locatario si impegna a svolgere il servizio di apertura, custodia e chiusura adottando un orario il più ampio possibile, non inferiore alle 40 ore settimanali calcolate su base annua, e che in ogni caso consenta la maggiore fruizione della struttura da parte delle varie categorie di utenti.

5. Canone di locazione

Il locatario corrisponderà al Comune di Toscolano Maderno il canone di locazione, oltre all'IVA, se dovuta, offerto ed accettato in sede di selezione pubblica. Tale canone sarà soggetto ad automatica rivalutazione annuale sulla base dell'indice ISTAT agosto-agosto riferito all'anno precedente nella misura del 75%. Il canone dovrà essere corrisposto in rate trimestrali anticipate.

Il canone di locazione offerto sarà oggetto di una riduzione di € 10.000/anno per i primi 12 anni di locazione (per una cifra massima complessiva di 120.000 €) in caso di esecuzione da parte del conduttore di interventi di manutenzione straordinaria (edilizi o per la messa a norma degli impianti) uguali o superiori ad € 120.000, oneri della sicurezza – oneri di progettazione ed iva esclusi.

6. Divieto di subappalto/sublocazione

La presente locazione non potrà essere ceduta a terzi pena la decadenza della stessa. Il Locatario potrà avvalersi delle prestazioni di terzi per eventuali lavori di manutenzione ordinaria degli impianti e per i servizi di pulizia. Resta ferma in ogni caso la responsabilità del locatario nei confronti del Comune per la corretta gestione delle strutture e del servizio e per l'assunzione di tutti gli obblighi riguardanti l'impiego di personale (regolamenti e disposizioni derivanti da contatti, previdenza, infortunistica, etc.).

7. Continuità del servizio

Tutte le prestazioni oggetto della presente locazione non potranno per nessuna ragione essere sospese o abbandonate senza la preventiva autorizzazione del Comune. Eventuali sospensioni dovute a causa di forza maggiore dovranno essere tempestivamente comunicate al Comune, il quale si riserva di verificarne la sussistenza e il carattere impeditivo. In caso di ingiustificato abbandono o sospensione il Comune si sostituirà al Locatario per assicurare la continuità del servizio, avvalendosi se del caso anche delle prestazioni di terzi, ponendo a carico del Locatario il relativo onere.

8. Modalità di utilizzo delle aree esterne e delle attrezzature installate

Il locatario:

- Potrà utilizzare gli immobili oggetto di locazione e le relative pertinenze unicamente secondo la loro specifica destinazione d'uso;
- È direttamente responsabile per ogni eventuale danno, anche vandalico, o per il deperimento delle strutture e delle attrezzature in dipendenza della sua gestione, salvo il normale deperimento d'uso e i danni derivanti da causa di forza maggiore;
- È responsabile per ogni fatto o danno occorso a terzi in dipendenza della gestione delle strutture;
- Deve osservare e far osservare le disposizioni stabilite dal Comune;
- Deve assumere idonea copertura assicurativa della responsabilità civile contro terzi per danni che potessero derivare a persone o a cose, con massimali adeguati;
- Segnalare con tempestività al Comune ogni disfunzione o guasto riscontrato, esclusi dalla sua competenza manutentiva;
- Far rispettare il divieto di fumare all'interno della struttura;
- Rispondere delle eventuali trasgressioni commesse in proprio e/o dai suoi dipendenti/volontari, come pure della mancata osservanza delle norme igienico-sanitarie, di sicurezza, e di ordine pubblico.

9. Oneri a carico del Locatario

Il Locatario si impegna a garantire il servizio di custodia per tutto l'arco dell'anno, garantendo il Comune per eventuali danni.

Sono inoltre a carico del Locatario i seguenti oneri:

1. Spese per tutte le utenze (energia elettrica, gas, acqua, fognatura, depurazione, igiene urbana, ecc.) al servizio degli impianti in locazione (quote fisse e variabili);
2. Spese per la generale manutenzione ordinaria dell'edificio e delle aree pertinenziali;

3. Il rispetto rigoroso e puntuale delle norme igienico-sanitarie e di tutte le disposizioni delle competenti autorità sanitarie, così come di tutte le prescrizioni dell'autorità di pubblica sicurezza che autorizza il funzionamento dell'attività;
4. L'applicazione a favore dell'eventuale personale dipendente del contratto collettivo nazionale di lavoro di categoria e il versamento dei contributi previdenziali assistenziali e assicurativi;
5. Il rispetto delle norme di sicurezza, vigilanza antincendio e ordine pubblico, e la messa a disposizione di tutti i presidi di protezione necessari;
6. La conduzione tecnica e funzionale degli impianti da parte di almeno un responsabile il cui nominativo e recapito dovrà essere tempestivamente comunicato all'Ufficio tecnico del Comune;
7. La pulizia giornaliera di tutti gli spazi assegnati compreso l'allontanamento dei rifiuti, ed eventuali passaggi di pulizia straordinaria richiesti dal Comune per un numero non superiore a 3 per anno;
8. Taglio erba almeno 7 volte per anno e operazioni di potatura piante (da eseguirsi tenendo presente l'epoca di fioritura d'ogni specie) nonché di raccolta, carico, trasporto e conferimento del materiale di risulta;
9. Manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature ludiche presenti nel parco;
10. L'apertura e la chiusura degli impianti e la sorveglianza degli accessi ai medesimi;
11. Le segnalazioni ai soggetti competenti di situazioni di pericolo per l'incolumità pubblica;
12. La vigilanza e la garanzia del rispetto delle norme stabilite dal Comune, anche mediante regolamenti, allontanando chiunque tenga un comportamento ritenuto pregiudizievole al buon funzionamento degli impianti o alle attività che vi si svolgono;
13. Le spese per il ripristino di immobili, attrezzature e impianti per danni derivanti da qualsiasi causa ad esso imputabile.
14. Il pagamento del canone annuo offerto in sede di gara;
15. Le ulteriori prestazioni aggiuntive e migliorative offerte ed accettate in sede di gara.

Nel caso in cui il Locatario non adempia agli oneri a suo carico, il Comune, previa diffida, provvederà agli interventi necessari, addebitandogli il costo.

10. Oneri a carico del Comune

Sono a carico del Comune:

- Spese per la manutenzione straordinaria dell'immobile di competenza comunale.

11. Lavori compensativi del canone

Il Locatario, a parziale compensazione del canone di locazione, dovrà garantire l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria (edilizi o per la messa a norma degli impianti) uguali o superiori ad € 120.000, oneri della sicurezza – oneri di progettazione ed iva esclusi.

L'esatto valore delle opere offerte, da scomputarsi dal canone annuale, sarà quello offerto ed accettato in sede di selezione pubblica. Il canone sarà soggetto ad automatica rivalutazione annuale sulla base dell'indice ISTAT agosto-agosto riferito all'anno precedente.

Il relativo valore potrà essere scomputato dal canone solo dopo che l'Ufficio Tecnico LL.PP. del Comune di Toscolano Maderno avrà attestato che i relativi lavori siano stati svolti correttamente e non siano sorte contestazioni in merito allo svolgimento degli stessi.

12. Attrezzature

Il Locatario dovrà mettere a disposizione tutte le attrezzature necessarie per lo svolgimento dell'attività dichiarata in sede di gara. Nulla potrà essere imputato al Comune per eventuali incidenti verificatesi a seguito dell'utilizzo delle attrezzature di proprietà del Locatario.

Le attrezzature dovranno essere installate in perfetto ordine e nei modi e nei tempi stabiliti in sede di gara, garantendo sempre comunque la sicurezza dell'impianto e l'incolumità delle persone, lo sgombero delle vie di fuga e la possibilità di utilizzare senza alcun impedimento la struttura da parte degli altri soggetti.

Il Comune non saranno in alcun modo responsabili relativamente:

- Alla custodia delle attrezzature di proprietà del Locatario;
- A eventuali danni, compresi gli atti vandalici, o sottrazioni delle attrezzature di proprietà del Locatario;
- A eventuali danni che si dovessero verificare alle cose o alle persone per l'immissione, l'uso e il deposito delle attrezzature di proprietà del Locatario.

Alla conclusione del contratto il Locatario dovrà provvedere allo sgombero delle cose di sua proprietà restando, in caso contrario, a suo carico le spese di trasporto e di deposito e di custodia.

13. Sorveglianza e controllo della gestione

Il Comune concedente conserva il diritto-dovere di controllare in ogni momento il rispetto della presente Locazione e la corretta conduzione degli impianti.

Il Locatario dovrà permettere e agevolare le visite dei tecnici o funzionari incaricati dal Comune fornendo loro tutte le informazioni che venissero richieste.

14. Responsabilità

Il Locatario è responsabile, secondo le vigenti norme del codice civile, per ogni fatto o danno occorso a terzi in dipendenza della gestione dell'immobile e dell'esercizio dell'attività.

Il Comune è tenuto indenne da danni, responsabilità e molestie dipendenti dalla gestione.

Il Locatario si impegna, inoltre, ad adempiere a tutti gli obblighi fiscali e tributari derivanti dal presente contratto.

15. Personale

Il Locatario si impegna nei confronti dell'eventuale personale dipendente ad applicare il trattamento giuridico, economico, previdenziale ed assicurativo previsto dalle vigenti norme in materia.

16. Migliorie

Qualsiasi eventuale innovazione, modifica o miglioria che il Locatario apporterà nel corso della durata della presente locazione dovrà obbligatoriamente essere preventivamente formalmente autorizzata dall'Amministrazione Comunale e non potrà dare luogo in alcun modo a modifiche dei termini economici e di durata della locazione. La manutenzione ordinaria ai sensi del presente è a carico del Locatario.

Tutte le opere di miglioria apportate a parziale scomputo del canone di locazione resteranno acquisite alla proprietà del Comune senza diritto a rimborsi o indennizzi.

17. Copertura assicurativa

La gestione del servizio si intende esercitata a completo rischio del Locatario e sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità.

Il Locatario è tenuto a sottoscrivere, presso una compagnia di primaria importanza, oltre alla copertura assicurativa obbligatoria stabilita da disposizioni di legge in favore del proprio personale, una polizza di assicurazione per la responsabilità civile verso terzi (RCT) e verso prestatori di lavoro (RCO) da intendersi, questi ultimi, come tutti coloro che partecipano all'attività descritta in polizza, qualsiasi sia il rapporto di lavoro con il contraente.

Il contratto assicurativo dovrà prevedere:

- Condizioni aggiuntive per i rischi derivanti dall'esercizio dell'attività e da tutte le attrezzature necessarie e presenti nella struttura in gestione; compresa la responsabilità civile derivante dalla organizzazione di manifestazioni in genere;
- L'inclusione della responsabilità civile "personale" dei prestatori di lavoro del gestore, compresi gli addetti appartenenti a tutte le figure professionali previste, ai sensi delle vigenti norme che regolano il mercato del lavoro, soci lavoratori di cooperative, tirocinanti, stagisti e altri soggetti al servizio del gestore nell'esercizio delle attività svolte per conto della ditta appaltatrice;
- I danni provocati alle strutture e alle cose mobili di proprietà comunale, che il gestore ha in consegna e/o custodia;
- L'estensione ai danni derivanti al Comune di Toscolano o a terzi da incendio.

Il massimale della RCT non potrà essere inferiore a Euro 2.000.000 per sinistro, a Euro 1.500.000 per danni ad ogni persona e a Euro 500.000, per danni a cose e/o animali.

Il testo da adottare dovrà comprendere il "danno biologico", senza alcuna franchigia.

La garanzia dovrà comprendere anche l'estensione alle malattie professionali.

L'esistenza di tale polizza non libera la ditta dalle proprie responsabilità, avendo essa solo lo scopo di ulteriore garanzia.

Il Locatario deve altresì provvedere con propria polizza assicurativa alla copertura dei:

- a. danni da incendio, garanzie complementari e accessorie, eventi speciali e altri danni;
- b. danni da furto e rapina per le attrezzature di qualsiasi genere e tutte le cose mobili di proprietà del Comune, che si trovano nell'ambito della struttura comunale .

Nella polizza "incendio e altri eventi" deve essere inclusa la clausola di "rinuncia" da parte dell'assicuratore alla rivalsa nei confronti del Comune di Toscolano Maderno.

E' fatto obbligo al Locatario di consegnare ogni anno entro il mese di gennaio la quietanza di pagamento dei premi relativi alle due polizze sopra descritte, debitamente timbrate e firmate dalla società di assicurazione.

La stipula del contratto di Locazione è subordinata alla consegna al Comune di copia delle polizze di cui sopra.

18. Risoluzione del contratto

Il contratto di locazione potrà essere risolto in qualsiasi momento, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 del Codice Civile, nei seguenti casi:

- a. gravi inadempienze contrattuali;
- b. fallimento, concordato ordinario, amministrazione controllata del Locatario;
- c. mancato rispetto degli impegni assunti nel Protocollo di Legalità;
- d. reiterazione di gravi infrazioni alle norme previste nel presente capitolato.

La risoluzione del contratto per gravi inadempienze contrattuali fa sorgere a favore dell'Amministrazione Comunale il diritto di affidare la gestione ad altra ditta. Alla parte inadempiente verranno addebitate le maggiori spese sostenute dall'Amministrazione Comunale.

19. Tracciabilità dei flussi finanziari

Il Locatario è tenuto ad assolvere tutti gli obblighi previsti dall'art. 3 della legge n. 136/2010 al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari relativi all'appalto.

20. Spese contrattuali

Tutte le spese, nessuna esclusa od eccettuata, inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto sono a totale carico del Locatario.

La mancata sottoscrizione del contratto comporta la revoca dell'aggiudicazione. In tal caso l'Amministrazione potrà aggiudicare la locazione al concorrente che segue in graduatoria.

Se dagli accertamenti previsti dalla normativa vigente sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive presentate in sede di gara, risulti che la ditta aggiudicataria non sia in possesso dei requisiti per l'assunzione della locazione, non si farà luogo alla stipulazione del contratto.

21. Disposizioni finali e controversie

Il Foro di Brescia sarà competente per tutte le controversie che dovessero insorgere in dipendenza dell'esecuzione della presente contratto.

Il Responsabile Del Procedimento
Geom. Giacomo Frigerio