

ALLEGATO “C”

OGGETTO: CAPITOLATO D'ONERI PER L'AFFIDAMENTO, MEDIANTE PROCEDURA APERTA, DI AFFITTO DI AZIENDA DEL BAR DENOMINATO “CAFE' DES GUIDES” IN LOCALITA' CAPOLUOGO DI VALTOURNENCHE.

Art. 1 – OGGETTO E DURATA CONTRATTUALE

1. Il presente capitolato disciplina le modalità, gli oneri ed i criteri per la gara di affitto azienda di un esercizio pubblico per la somministrazione di alimenti e bevande (art. 4 c. 1 L.R. 1/2006) da esercitarsi in locali di proprietà del Comune di Valtournenche, siti in località in località Capoluogo, Piazza della Chiesa, 2, presso il Municipio, distinto al catasto al Fg. 32, mappale 206, sub. 8 costituito dai vani come indicati in colore rosso nelle planimetrie in copia al presente atto. L'Amministrazione comunale intende altresì concedere in uso all'affittuario, a semplice richiesta di quest'ultimo e compreso nel canone di affitto, il locale adibito a magazzino, posto nelle immediate vicinanze del bar, distinto al catasto al Fg. 32 mappale 147, sub. 1, categoria C/2.
L'azienda è dotata degli arredi ed attrezzature come da inventario qui allegato.
Non è inclusa nelle attrezzature in dotazione la macchina per il caffè la cui fornitura dovrà essere a carico dell'affittuario.
Nel canone annuale è inoltre escluso il dehors posizionato sulla terrazza di proprietà comunale. Qualora interessato l'affittuario dovrà fare idonea richiesta di occupazione di suolo pubblico ai sensi di legge.
2. L'affitto dell'azienda (cfr. art. 2562 del Codice Civile) in parola ha per oggetto un'entità organica e capace di vita economica propria, della quale la disponibilità dell'immobile si configura come una mera componente in rapporto di complementarietà ed interdipendenza con gli altri elementi aziendali.
3. L'affitto d'azienda avrà la durata di anni **3 (tre)** a decorrere dalla data di stipula del contratto relativo, e potrà essere rinnovato ad insindacabile discrezione del Comune, previa richiesta scritta del gestore da presentare prima della scadenza contrattuale, per un periodo massimo di ulteriori **3 (tre)** anni, anche in funzione disgiunta tra loro.
4. Non è ammesso il rinnovo tacito del contratto.

Art. 2 – CANONE

1. Il canone annuo posto a base d'asta è stabilito in **€ 16.000,00 I.V.A. esclusa** e le offerte non potranno essere espresse in diminuzione su tale importo. Il canone si intende quale unico corrispettivo per l'affitto d'azienda che assicura la disponibilità, per il periodo contrattuale, dei locali e arredi.
2. Il gestore dovrà corrispondere in valuta legale al Comune il canone pattuito annualmente su base mensile anticipata. La prima rata dovrà essere corrisposta alla firma del contratto.
3. Tale canone verrà aggiornato, in caso di rinnovo, in rapporto all'aumento del costo della vita fatto registrare dall'ISTAT, ai sensi di legge.
4. Il mancato pagamento di una sola rata anticipata comporterà la risoluzione del contratto ed il contemporaneo reintegro nel possesso dell'azienda da parte del Comune.

Art. 3 – PROCEDURA DI GARA

1. Il Comune di Valtournenche procede alla scelta dell'affittuario/gestore previo esperimento di gara mediante procedura aperta.
2. I soggetti interessati a partecipare alla gara dovranno essere, alla data di scadenza prevista per la presentazione dell'offerta, in possesso dei requisiti morali e professionali previsti dalla vigente normativa per l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. La mancanza dei suddetti requisiti comporterà l'esclusione dalla gara.
3. Le offerte verranno valutate secondo i seguenti parametri:
 - ↳ **Corrispettivo offerto per l'affitto d'azienda – massimo 20 punti.**
Ogni € 500,00 in aumento rispetto al prezzo a base d'asta - n. 1 punto.

↳ **Precedenti esperienze nell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande – massimo 20 punti.**

Ogni anno di attività svolta in qualità di gestore e/o titolare di un esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande: n. 1 punto.

Ogni anno di attività svolta in qualità dipendente presso un esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande: n. 0,5 punto.

In caso di parità di punteggio, al termine della valutazione, il Presidente della Commissione di gara procederà al sorteggio pubblico del vincitore.

Art. 4 – LICENZA E SUBAFFITTO

1. Sarà cura del conduttore provvedere alla presentazione della SCIA allo Sportello unico degli Enti Locali per l'apertura dell'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi della vigente normativa (L. 287/91 e L.R. 1/2006) ed esclusivamente in modalità telematica.
2. E' fatto divieto, in ogni caso di subaffittare l'azienda oggetto del contratto, o di apportare qualsivoglia modifica ai locali, agli impianti e ad altri beni affittati senza l'autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale.
3. Nel caso di gestione dell'azienda in forma societaria il cambiamento della rappresentanza legale dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune.

Art. 5 – GARANZIE E COPERTURE ASSICURATIVE

1. Prima della firma del contratto, a garanzia degli obblighi assunti, del canone di affitto, dei locali, dei mobili e delle apparecchiature in dotazione, la ditta aggiudicataria dovrà costituire un deposito cauzionale a mezzo di polizza bancaria o polizza assicurativa (presso agenzie di primaria assicurazione) pari all'importo contrattuale annuo derivante dall'offerta di gara. La polizza dovrà avere durata pari alla durata contrattuale e dovrà essere rinnovata in caso di rinnovo contrattuale per pari periodo. La polizza deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione da parte del debitore principale e deve essere escutibile da parte del Comune di Valtournenche a prima domanda entro 30 gg. La polizza non deve prevedere l'estinzione alla prima escussione.
2. Per la copertura di qualsiasi rischio connesso alla gestione del locale (responsabilità civile verso terzi, furto, ecc.) l'affittuario solleva comunque espressamente l'Ente proprietario da ogni responsabilità inerente l'uso dei locali a qualsiasi titolo, anche se non autorizzati dal presente atto.
3. Il gestore dovrà stipulare una polizza assicurativa a beneficio del Comune di Valtournenche per la responsabilità civile contro i danni a cose o persone con massimale minimo di € 1.000.000,00.

Art. 6 – ONERI E VINCOLI A CARICO DEL GESTORE

1. Il gestore prende formalmente in consegna l'azienda nei tempi concordati, si impegna a servirsene con la diligenza del buon padre di famiglia e a versare il corrispettivo pattuito nei termini convenuti ex art. 1587 c.c.
2. Il gestore non può servirsi dei locali, delle attinenze e delle dipendenze destinate all'esercizio specifico previsto dal presente capitolato per scopi e finalità diverse da quelle di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.
3. **SPESE DI GESTIONE:** Sono a completo carico dell'affittuario le spese relative all'acquisto dell'attrezzatura varia e minuta per il locale pubblico e per la cucina destinata al pubblico, le tovaglie, i tendaggi e tutto quanto ritenuto utile al funzionamento dell'azienda da parte dell'affittuario stesso e non presenti nell'esercizio.
4. Nessuna variazione, addizione, miglioria, ecc. potrà essere opposta alla parte concedente se non autorizzata per iscritto, e comunque le parti convengono che ogni miglioria apportata dall'affittuario non potrà formare oggetto di richiesta di rimborso o indennizzo intendendosi le opere acquistate dall'Azienda per iniziativa dell'affittuario.

5. Si intendono a carico del gestore, per il solo periodo contrattuale, le spese relative alle forniture, acquisto merci, personale ed oneri contributivi relativi, luce interna ed esterna all'edificio, forza motrice, acqua e riscaldamento, sgombero neve, smaltimento rifiuti, assicurazione di responsabilità civile, tasse di concessioni governative, imposte dirette ed indirette, tasse comunali e regionali, contributi vari e quant'altro graverà sull'azienda.
6. **MANUTENZIONE ORDINARIA:** Il gestore si impegna ad eseguire, a sue spese, unicamente le riparazioni e le manutenzioni ordinarie relative a tutti i beni affittati come previsto nell'art. 1576 del Codice Civile.
7. I beni e le attrezzature presenti nella struttura vengono locate al gestore nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Eventuali contestazioni circa lo stato di manutenzione e/o il funzionamento dei beni dovranno essere presentate al Comune in sede di consegna della struttura.
8. Il gestore dovrà effettuare a proprie cure e spese, almeno una volta all'anno, una completa revisione degli impianti e delle attrezzature facenti parte dell'azienda.
9. Il gestore si impegna a dare immediata comunicazione al Comune di eventuali guasti e malfunzionamenti sopravvenuti ai beni locati. Qualora la segnalazione non sia effettuata entro tempi congrui il Comune si riserva di imputare le spese di riparazione al gestore ovvero di non rimborsare allo stesso le spese di riparazione urgenti che dovessero essersi rese necessarie nel rispetto di quanto previsto all'art. 1577 del Codice Civile.
10. **OBBLIGO DI CUSTODIA:** Il gestore sarà custode della struttura oggetto del contratto e l'Amministrazione comunale di Valtournenche sarà esonerata completamente da ogni responsabilità in qualunque caso di danno a persone o cose.
11. Durante i periodi di chiusura il gestore sarà comunque responsabile dei locali, degli impianti e dell'area locata.

Art. 7 – PERIODI DI APERTURA

1. Il gestore ha diritto di usufruire di 30 giorni naturali di ferie nel corso dell'anno.
2. Le eventuali chiusure per lavori di manutenzione dovranno essere sempre preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale.

Art. 8 – RICONSEGNA AZIENDA

1. Al termine dell'affitto, al momento cioè della riconsegna dell'azienda, l'affittuario dovrà riconsegnare i locali e ogni cosa presa in affitto dovrà essere riconsegnata al Comune in buono stato di conservazione tenuto conto del deterioramento dovuto all'uso corrente delle cose.
2. Il gestore al termine naturale o anticipato del contratto non potrà pretendere alcuna indennità a titolo di buona uscita o avviamento da parte del Comune.
3. Non potrà essere preteso alcun indennizzo per miglorie o incrementi nell'attività dell'Azienda o nell'avviamento.
4. Si conviene, inoltre, che l'onere derivante dal deperimento connesso al normale uso dei beni aziendali affittati con la presente convenzione farà capo al Comune.
5. Al termine della gestione i locali dovranno essere tinteggiati e sistemati a cura e spese del gestore.
6. All'inizio e al termine della gestione si provvederà a verifica in contraddittorio della presenza e dello stato del materiale posto nell'inventario allegato al presente capitolato. Di detta verifica verrà prodotto processo verbale a cura del Comune di Valtournenche.
7. In caso di ritardata restituzione dell'azienda si applica l'art. 1591 del Codice Civile.

Art. 9 – RESPONSABILITA'

1. L'Amministrazione comunale di Valtournenche non risponderà per eventuali incidenti causati da fattori esterni (gelo, neve, mancanza di elettricità ecc.) che sono a completo rischio del gestore e nessun indennizzo o rivalsa potrà essere avanzata al Comune per mancati incassi o improvvise chiusure.

2. I debitori ed i creditori afferenti l'esercizio dell'azienda data in affitto saranno completamente a carico ed a favore del gestore e l'Amministrazione comunale non risponderà in alcun modo per ciò che ha compiuto nelle proprie funzioni il gestore stesso.

Art. 10 - CONTROLLI

1. Il gestore dovrà permettere in qualunque momento, ad una persona delegata dall'Amministrazione comunale, di accedere nell'azienda per verificare lo stato di conservazione dei locali e degli impianti.

Art. 11 - SANZIONI

1. Trattandosi di pubblico esercizio affidato dal Comune sono previste delle sanzioni a carico del gestore nel caso di infrazioni di lieve entità, quali disattendere le indicazioni del Comune relative alla gestione, il contegno poco riguardoso verso gli utenti, le assenze nelle ore di apertura dei locali, disservizi o interruzioni dell'attività e simili.
2. A insindacabile giudizio del Comune si applicherà una sanzione fino ad un massimo di € 250,00 con la sola finalità preliminare della contestazione degli addebiti e del provvedimento.
3. Le infrazioni ripetute e le inadempienze più gravi, quali il rifiuto di svolgere il servizio in modo non corretto nei confronti di tutti gli utenti, la chiusura senza giustificato motivo dei locali, l'abbandono della gestione e altre simili infrazioni, potranno comportare, oltre al pagamento della sanzione in misura doppia, l'incameramento della cauzione e, nei casi più gravi, la decadenza della gestione e la conseguente risoluzione del contratto per inadempimento.
4. Il pagamento delle sanzioni avverrà mediante prelievo sulla cauzione con obbligo di reintegro da parte del gestore.
5. Il Comune ha inoltre l'obbligo, nei casi di ritardato pagamento di somme a qualsiasi titolo dovute, di applicare a carico dell'affittuario gli interessi di mora e, nei casi di mancato pagamento, di incamerare il relativo deposito cauzionale.

Art. 12 – RISOLUZIONE

1. L'inadempienza da parte dell'affittuario di uno dei patti contenuti nell'accordo produrrà la risoluzione del contratto.
2. L'affitto azienda si intende revocato in caso di fallimento dell'affittuario/gestore. Esso potrà tuttavia essere mantenuto in vigore per la durata dell'esercizio provvisorio che fosse accordato al fallito, sotto la responsabilità del curatore nominato dal Tribunale.

Art. 13 – RECESSO

1. Il gestore avrà la facoltà di recedere dal contratto di affitto di azienda solamente al termine del primo anno e dovrà comunicare tale disdetta almeno 4 (quattro) mesi prima della scadenza sopra menzionata a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero mediante posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo protocollo@pec.comune.valtournenche.ao.it. Qualora il termine di preavviso sia minore l'affittuario è tenuto a pagare una penale pari a € 500,00 per ciascun mese di mancato preavviso fino ad un massimo di € 2.000,00.
2. L'Amministrazione Comunale avrà invece la facoltà unilaterale di recedere senza indennizzi, danni e risarcimenti dal contratto al termine di ogni anno, nel solo caso di eventuale rinnovo pluriennale, comunicando la propria decisione al gestore almeno quattro mesi prima, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero mediante posta elettronica certificata (PEC), e di recedere in qualsiasi momento, in danno del gestore, in caso di abuso di gestione, immoralità da parte del gestore medesimo o per carenza dei requisiti igienico-sanitari.
3. Nel caso di morte dell'affittuario il Comune ha facoltà di recedere dal contratto senza indennizzi, danni e risarcimenti ovvero di consentire, se non ostino particolari ragioni e se vi siano i presupposti di legge, che gli eredi legittimi subentrino nel rapporto contrattuale fino alla scadenza del medesimo.

4. Le società, prima di effettuare trasformazioni sociali o sostituzione del legale rappresentante, devono sempre chiedere autorizzazione al Comune di Valtournenche il quale ha sempre la facoltà di recedere dal contratto d'affitto azienda senza indennizzi, danni e risarcimenti, ovvero proseguire con la medesima società come modificata.
5. Qualora la società sia sciolta durante la vigenza contrattuale, il contratto cessa di produrre effetti.
6. In caso di cessazione del contratto gli eredi dell'affittuario deceduto o i soci rimasti non hanno titolo alla restituzione del rateo di canone eventualmente già corrisposto e non maturato.
7. La cauzione è restituita agli eredi dopo che il Comune abbia soddisfatto tutte le sue ragioni di credito.

Art. 14 – FORO COMPETENTE

1. Le parti convengono che Foro esclusivo per ogni eventuale controversia nascente dal presente contratto sarà quello di Aosta.

Art. 15 – SPESE CONTRATTUALI

1. Il contratto di affitto azienda verrà stipulato in forma pubblica amministrativa, a rogito del Segretario Comunale, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2556 c.c.
2. Le spese contrattuali e di registrazione inerenti il presente atto, nessuna esclusa, sono a carico dell'aggiudicatario.

Valtournenche, 18/07/2018

IL VICESEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott. Riccardo MANTEGARI