



Allegato "A"

**CAPITOLATO D'ONERI PER L'AFFIDAMENTO, MEDIANTE PROCEDURA APERTA, DI AFFITTO
DI AZIENDA BAR ANNESSO AL PALAZZETTO DELLO SPORT**

ART.1 (Oggetto)

1. Oggetto del presente contratto è l'affitto di azienda Bar costituita dall'esercizio pubblico per la somministrazione di alimenti e bevande (art. 4 c. 1 L.R. 1/2006) annesso al Palazzetto dello Sport sito in Piazza Martiri della Libertà n. 1 del Comune di Pont-Saint-Martin;
2. Il complesso di beni costituente l'azienda è il seguente:
 - unità immobiliare censita in catasto urbano del Comune di Pont-Saint-Martin distinta al Fig. 1, n. 371 e, in particolare:
 - ⇒ sub 4 consistente in un vano Bar di circa mq. 46, una cucina di circa mq. 12 e un vano tecnico/deposito di circa mq. 21,00, con altezza interna non utilizzabile per la normale attività (deposito non utilizzabile come dispensa), e un vano ad uso magazzino di circa mq. 5 (deposito per materiale incombustibile - dispensa) (vedi allegata planimetria sub "A1");
 - ⇒ sub 2 (parte) consistente in: tre servizi igienici, di cui uno per disabili, ad uso pubblico in comune con il Palazzetto; due servizi igienici privati con relativo antibagno. L'antibagno dei due servizi igienici ad uso privato, può essere adibito a spogliatoio per il personale (vedi allegata planimetria sub "A1");
 - ⇒ area esterna adibita a dehors del pubblico esercizio di superficie complessiva pari a circa mq. 30. L'utilizzo dello stesso è subordinato all'autorizzazione che dovrà essere richiesta dal gestore al SUEL. Il dehors ha una struttura in legno completa di pavimento in multistrato, copertura in plexiglass rivestita con canne di bambù, pareti su tre lati e, su un solo lato, schermatura in plexiglass. Tale struttura viene consegnata nello stato in cui si trova. Si precisa che la manutenzione della suddetta struttura è completamente a carico dell'affittuario. È quindi facoltà dell'aggiudicatario valutare se utilizzare il dehors esistente o se modificare/sostituire lo stesso a proprie spese. In caso di sostituzione del dehors la sua rimozione è a carico del Comune.
 - ⇒ arredi, attrezzatura e strumenti come da inventario allegato al presente atto sub "A2";

Ai sensi dell'art. 2, c. 2, let. c) del regolamento regionale 11/10/2007, n. 2, l'attività rientra nella **tipologia n. 3** e, ai sensi del p.to 8 dell'allegato A del suddetto medesimo regolamento, tale attività può avere una ricettività massima non superiore a **30 posti a tavola (interni e esterni)**.



3. 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 complementarità ed interdipendenza con gli altri elementi aziendali.
4. La gestione imprenditoriale dell'azienda è effettuata nell'interesse e a rischio dell'affittuario.

ART.2 (Durata)

1. Il presente contratto ha la durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla sottoscrizione del contratto di appalto (prevista indicativamente il giorno 1° ottobre 2022).
2. Non è ammesso il rinnovo tacito del Contratto. Può essere previsto un solo rinnovo della stessa durata con il consenso delle parti.

ART.3 (Canone)

1. Il canone annuo posto a base di gara è stabilito come segue:
 - anno 2022: affitto a base di gara euro 300,00 mensili oltre I.V.A. del 22% o dell'aliquota in vigore pro tempore;
 - anno 2023: affitto a base di gara euro 350,00 mensili oltre I.V.A. del 22% o dell'aliquota in vigore pro tempore;
 - anno 2024 e successivi: affitto a base di gara euro 400,00 mensili oltre I.V.A. del 22% o dell'aliquota in vigore pro tempore;
2. Il pagamento del canone a carico dell'affittuario, in rate bimestrali posticipate, è da effettuarsi presso la Tesoreria comunale, entro il giorno quindici del mese successivo alla scadenza.

Il canone mensile aggiudicato sarà ridotto, in caso di emergenza sanitaria, nelle seguenti misure:

in caso di chiusura totale dell'esercizio	riduzione del 100% rapportata ai giorni di chiusura
in caso di chiusura a partire dalle ore 18.00	riduzione del 20% rapportata ai giorni di limitazione apertura
in caso di chiusura con servizio di solo asporto	riduzione del 40% rapportata ai giorni di limitazione apertura



3. Nel caso in cui, per situazioni conclamate di emergenza sanitaria, il Palazzetto non dovesse essere usato per manifestazioni sportive e turistiche, il canone sarà ulteriormente ridotto del 20% in aggiunta a quanto sopraindicato.

ART.4 (Aggiornamento del canone)

1. Il canone è aggiornato annualmente in aumento, dopo il primo anno, in misura pari al 100% dell'aumento dei numeri indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati come accertato dall'ISTAT con riferimento all'indice rilevato nel secondo mese antecedente la decorrenza del contratto.

ART.5 (Oneri dell'affittuario)

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. 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) e per l'utilizzo del dehors, esclusivamente in modalità telematica.
3. A carico dell'affittuario sono tutte le spese per l'attività aziendale, nessuna esclusa. Sono, a titolo di esempio, a completo carico dell'affittuario le spese relative all'acquisto di arredi quali sedie e tavolini e 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. I servizi igienici ad uso pubblico saranno sempre tenuti disponibili agli utenti del bar e del Palazzetto dello Sport, senza obbligo di consumo e nell'orario di apertura dell'esercizio;
5. Il gestore assicura la costante e perfetta pulizia dei servizi igienici e li munisce a sue spese dei materiali di consumo necessari (carta igienica, asciugamani, detergente liquido);
6. Il riscaldamento è centralizzato ed è erogato da una centrale termica a gas metano a servizio della Palestra di via C. Viola e del Palazzetto dello Sport. L'importo dovuto per il riscaldamento verrà determinato sulla base della contabilità prodotta dal direttore dell'esecuzione del servizio di "Gestione calore" e sarà riproporzionato sulla base della superficie occupata dall'attività e dell'effettivo tempo di occupazione, secondo calcoli effettuate dall'ufficio tecnico comunale;
L'uso del riscaldamento centralizzato è facoltativo; in alternativa e su richiesta del gestore, da inoltrarsi all'Amministrazione comunale prima della sottoscrizione del presente contratto, può essere utilizzato l'impianto di climatizzazione con pompe di calore ed inverter, che consente di ottenere il raffrescamento degli ambienti in estate e il riscaldamento in inverno.



7. Tutti i contratti per i servizi devono essere intestati all'affittuario e le relative spese sono a carico dello stesso. L'affittuario dovrà, pertanto, (a titolo di esempio) fare un contratto per la fornitura di energia elettrica, per l'allacciamento telefonico/internet, per la fornitura di acqua potabile, per gli abbonamenti televisivi e radiofonici.
8. L'affittuario si fa carico del pagamento di tutte le tasse e tributi posti a carico della azienda.
9. L'affittuario deve gestire l'azienda senza modificarne la destinazione e in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione, degli impianti, degli arredi e delle attrezzature. L'affittuario può porre all'esterno della struttura, in prossimità dell'ingresso, un'insegna del locale la cui tipologia e dimensioni sono da autorizzarsi dal SUEL.
10. L'affittuario dovrà ottemperare agli obblighi in materia di igiene (Corso di formazione HACCP).
11. Nessuna variazione, addizione, migliona, ecc. potrà essere opposta alla parte concedente se non autorizzata per iscritto, e comunque le parti convengono che ogni migliona apportata dall'affittuario non potrà formare oggetto di richiesta di rimborso o indennizzo intendendosi le opere acquistate dall'Azienda per iniziativa dell'affittuario.
12. 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.
13. I beni e le attrezzature presenti nella struttura vengono locati 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. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature del bancone bar, riscontrate entro i primi quindici giorni di utilizzo, sono a carico del Comune.
14. 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.

Art. 6 (Periodi di apertura)

1. Il gestore ha diritto di usufruire di 30 giorni naturali di ferie nel corso dell'anno.
2. I periodi di chiusura non devono coincidere con i giorni in cui hanno luogo le manifestazioni che interessano il Palazzetto dello Sport e l'Auditorium, autorizzate dall'Amministrazione.
3. Le eventuali chiusure per lavori di manutenzione dovranno essere sempre preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale.



ART. 7 (Obbligo di custodia)

1. Il gestore sarà custode della struttura oggetto del contratto e l'Amministrazione comunale di Pont-Saint-Martin sarà esonerata completamente da ogni responsabilità in qualunque caso di danno a persone o cose.
2. Durante i periodi di chiusura il gestore sarà comunque responsabile dei locali, degli impianti e dell'area locata.

ART. 8 (Responsabilità)

1. L'Amministrazione comunale di Pont-Saint-Martin 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.

ART. 9 (Subaffitto)

1. Sono vietati il subaffitto e il comodato, anche parziale, dell'azienda.
2. L'affittuario, titolare della licenza, deve gestire direttamente l'azienda; può farsi coadiuvare da collaboratori e dipendenti.
3. Nel caso di gestione dell'azienda in forma societaria il cambiamento della rappresentanza legale dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune.

ART. 10 (Avviamento)

1. Nulla è dovuto a titolo di avviamento tra le parti, né all'inizio del rapporto contrattuale, né alla sua scadenza naturale od anticipata.

ART. 11 (Rescissione)

1. L'ingiustificata chiusura del pubblico esercizio per un periodo, anche frazionato, superiore a trenta giorni nel corso dell'anno, escluse le chiusure settimanali di un giorno (il giorno di riposo settimanale) e le ferie, comporta la rescissione del contratto. I giorni ed i periodi di chiusura al pubblico dell'azienda devono essere sempre preventivamente comunicati per iscritto al Comune;
2. Gravi inadempienze in tema di igiene degli alimenti o di ordine pubblico, accertate dalle autorità competenti, possono comportare la rescissione anticipata del contratto a giudizio insindacabile della Giunta comunale;
3. Il fallimento dell'imprenditore-affittuario comporta la immediata rescissione del contratto;
4. Il contratto può anche essere rescisso per l'abuso che faccia l'affittuario del suo diritto alienando i beni o deteriorandoli o lasciandoli andare in perimento per mancanza di ordinarie riparazioni;



5. Il mancato pagamento di due canoni bimestrali, anche non consecutivi, nell'anno, comporta l'immediata rescissione del contratto;
6. Nulla è dovuto a titolo di indennizzo o altro titolo all'affittuario in caso di rescissione del contratto.

ART. 12 (Recesso)

1. L'affittuario può recedere anticipatamente dal contratto mediante preavviso di sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata o tramite pec.

ART. 13 (Incremento ai beni in inventario)

1. Tutti i beni acquistati dall'affittuario restano di proprietà dello stesso e, allo scadere del contratto, possono essere acquistati dal Comune al prezzo di costo, detratto l'ammortamento, oppure ritirati dall'affittuario;
2. Tutti i beni acquistati dall'affittuario in sostituzione di quelli deteriorati, di proprietà del Comune, restano all'azienda senza diritto per l'affittuario a rimborsi o indennizzi.

ART. 14 (Restituzione dell'azienda locata)

1. Si applica l'articolo 1590 del Codice Civile.
2. L'Ente proprietario non accetta in restituzione le scorte e non si fa carico del personale assunto dall'affittuario.
3. Allo scadere del rapporto contrattuale i locali dovranno essere riconsegnati al Comune nello stato in cui erano al momento dell'aggiudicazione. L'eventuale tinteggiatura dei locali durante l'uso sarà a cura del gestore.
4. 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.

ART. 15 (Debiti contratti)

1. La cessazione dell'affitto d'azienda non comporta a carico del proprietario concedente la responsabilità ex art. 2560 del Codice Civile per i debiti contratti dall'affittuario durante la gestione dell'azienda;
2. Il proprietario concedente non succede nei contratti stipulati dall'affittuario e non ancora interamente eseguiti.

ART. 16 (Cauzione)

1. A titolo di garanzia degli obblighi posti a carico dell'affittuario dal presente contratto, lo stesso costituisce un deposito cauzionale o attiva polizza assicurativa o fideiussione bancaria per l'importo pari ad un canone semestrale, IVA esclusa, da presentare per la stipula del Contratto.



2. Copia di detto titolo cauzionale è allegata al contratto.

ART. 17 (Coperture assicurative)

1. L'affittuario, al momento della stipula del presente atto, deve aver attivato apposite polizze assicurative, della durata pari alla durata contrattuale, per la copertura dei seguenti rischi:

- incendio: per un valore dell'azienda stimata in € 100.000,00;
- responsabilità civile: il soggetto che gestirà l'azienda si impegna a stipulare una polizza di assicurazione di responsabilità civile verso terzi e prestatori d'opera a garanzia di qualsiasi danno che possa derivare a fabbricati, impianti, persone e cose di terzi, in dipendenza delle attività oggetto dell'affitto per l'utilizzo degli impianti. Tale polizza dovrà prevedere e coprire ogni rischio che discenda sugli utilizzatori sollevando l'Ente da ogni tipo di responsabilità.

La polizza responsabilità civile verso terzi e prestatori d'opera dovrà essere stipulata con compagnia assicuratrice abilitata da IVASS all'esercizio del ramo responsabilità civile ed avere le seguenti principali caratteristiche:

- Massimale unico non inferiore a € 500.000,00;
 - Coprire tutte le attività svolte, comprese attività secondarie ed accessorie, nulla eccettuato o escluso;
 - Il Comune di Pont-Saint-Martin dovrà comparire in polizza con la qualifica di Terzo.
2. Copia delle polizze assicurative di cui al comma precedente è allegata al contratto.
 3. 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.

ART. 18 (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. 19 (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, non apertura dei locali nei giorni di manifestazioni pubbliche programmate, 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. 20 Osservanza di leggi e regolamenti.

1. Per quanto non previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme vigenti in materia.

ART. 21 (Costi contrattuali)

1. Il contratto di affitto di azienda verrà stipulato in forma pubblica amministrativa, a rogito del Segretario dell'Ente locale, 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.

ART. 22 (Foro competente)

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