

# **CAPITOLATO**

## **PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEI LOCALI EX CRAL DI VIA LEVIS, 28, DI PROPRIETA’ COMUNALE PER L’ESERCIZIO DI ATTIVITA’ DI BAR E RISTORANTE**

ARTICOLO 1: Oggetto.

Il presente capitolato ha per oggetto il procedimento concorsuale finalizzato alla concessione dei locali, comprensivi di area esterna, di proprietà comunale siti in Chiomonte, via Levis, 28, per l’esercizio di attività di bar e ristorante.

ARTICOLO 2: Durata della concessione.

La durata della concessione è stabilita in anni **cinque** decorrenti dalla data della stipulazione dell’atto di concessione. È escluso il rinnovo tacito.

ARTICOLO 3: Canone di concessione.

Il canone annuo di concessione, posto a base di gara, è stabilito in **€ 6.000,00**. Il concessionario ha l’obbligo di corrispondere il canone di concessione offerto in sede di gara in rate mensili anticipate, con valuta fissa al cinque di ogni mese di scadenza, a decorrere dalla data di stipulazione dell’atto di concessione.

Il canone di concessione verrà annualmente aggiornato in relazione all’aumento del costo della vita intervenuta nell’anno precedente.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso, ritardato o frazionato, per ragione alcuna.

ARTICOLO 4: Cauzione.

Prima della stipulazione dell’atto di concessione, il concorrente aggiudicatario dovrà provvedere a costituire apposita cauzione definitiva pari al 10% delle cinque annualità del canone mediante versamento alla medesima tesoreria comunale, fidejussione bancaria o polizza assicurativa.

Qualora il concorrente costituisca la cauzione definitiva mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa la stessa dovrà prevedere espressamente, a pena di esclusione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

Il Comune stesso ha facoltà di incamerare, in tutto o in parte, la cauzione definitiva senza che debba intervenire alcun provvedimento dell’Autorità Giudiziaria, sia nel caso di mancato pagamento delle somme dovute dal concessionario a titolo di canone di concessione sia a titolo di penale e/o di risarcimento danni.

Il concessionario può inoltre essere obbligato a reintegrare la cauzione di cui il Comune di Chiomonte abbia dovuto valersi, in tutto o in parte, durante il rapporto di concessione a causa dell'inadempimento delle obbligazioni gravanti sul concessionario stesso.

#### ARTICOLO 5: Obblighi del concessionario.

Sono a carico del concessionario i seguenti oneri:

- corrispondere il canone offerto in sede di gara in rate mensili anticipate, con valuta fissa al cinque di ogni mese di scadenza;
- le spese per i consumi di gas, energia elettrica, acqua, smaltimento rifiuti, tasse, etc...;
- la pulizia e la manutenzione ordinaria dei locali, interni ed esterni (area campi da bocce) indicati in planimetria;
- stipulazione e/o volturazione dei contratti delle varie utenze;
- permessi, autorizzazioni, sopralluoghi, nulla osta e provvedimenti denominati necessari per l'esercizio di attività di bar e ristorante.

Il concessionario dovrà inoltre:

- permettere l'accesso ai soci dell'ASD "Amici di Chiomonte" con le solite modalità, favorendo la massima inclusione sia della popolazione stanziale che foranea, utilizzando ogni strumento possibile mirato alla socialità e alla partecipazione;
- stipulare idonea polizza assicurativa a copertura di eventuali danni che venissero causati a terzi o a cose di terzi nello svolgimento dell'attività. Dalla stipulazione del contratto l'amministrazione sarà indenne da qualsiasi responsabilità al riguardo. Rimangono a esclusivo carico del concessionario le ulteriori coperture assicurative derivanti da obblighi di legge. Il concessionario è direttamente responsabile verso il concedente e verso i terzi dei danni causati per colpa sua, dei suoi conviventi o delle persone comunque ammesse nei locali concessi, da perdite d'acqua, fughe di gas, incendi, etc... nonché da abuso e trascuratezza di opere di manutenzione e conservazione della cosa concessa.
- utilizzare i locali per l'esercizio dell'attività di bar e ristorante, da svolgersi in ossequio alle leggi e regolamenti vigenti, previo ottenimento a propria cura e spese di tutti i permessi, le autorizzazioni ed i nulla osta a ciò necessari;
- tenere in ordine i terreni di pertinenza contigui alla struttura.

Il concessionario è costituito custode dei beni in oggetto. Esso ne cura diligentemente la conservazione ed esonera espressamente il concedente da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti alle persone o alle cose che possono derivare dall'uso dei beni.

L'autorizzazione relativa all'esercizio di bar e ristorante in oggetto è riferita esclusivamente ai locali di proprietà comunale individuati nell'allegata planimetria, e da tali locali intrasferibile.

#### ARTICOLO 6: Arredi e attrezzature.

Il concessionario dovrà subentrare nella conduzione, acquistando le attrezzature presenti nei locali, dal precedente gestore o provvedere, a proprie spese, all'acquisto di appositi arredi e attrezzature per la prosecuzione dell'attività.

L'arredo dei locali e ogni altro intervento di modifica allo stato interno dei locali (tramezzi, sostituzione infissi, rivestimenti, etc...) dovrà essere comunque

dignitoso e adatto anche alla frequentazione dei turisti oltre che della clientela locale.

Modifiche e migliorie apportate, anche se autorizzati dal concedente, non daranno diritto a compensi di sorta o indennizzi di qualsiasi genere. Tutto quanto eseguito senza la predetta autorizzazione e qualora, alla scadenza il concedente non richieda il ripristino rimarrà di proprietà dell'Ente senza che sia dovuto alcuna corrispettivo e nemmeno indennità alcuna.

#### ARTICOLO 7: Stato dei locali.

I locali concessi per l'esercizio dell'attività di bar e ristorante vengono assunti nello stato di fatto in cui si trovano e devono essere mantenuti in buono stato di manutenzione e conservazione.

All'atto della stipulazione dell'atto di concessione i locali sopra elencate verranno consegnati al concessionario con apposito verbale da redigere in contraddittorio con il responsabile dell'ufficio tecnico nel quale sarà fatto constare lo stato di manutenzione dei beni. La riconsegna dei beni sarà effettuata con apposito verbale nel quale sarà fatto constare lo stato di manutenzione.

Ogni danno o difformità riscontrato nel verbale di riconsegna, non dovuto al normale deterioramento, sarà addebitato al concessionario.

#### ARTICOLO 8: Personale di servizio.

Il concessionario dovrà rispettare, nei riguardi dei propri dipendenti, tutte le leggi, regolamenti, disposizioni, contratti normativi, salariali e previdenziali, disciplinanti i rapporti di lavoro della categoria.

#### ARTICOLO 9: Controllo.

I funzionari del Comune possono effettuare verifiche in ordine allo stato, all'uso o alla valutazione dei locali concessi, accedendo ai medesimi liberamente ed in qualsiasi momento per l'espletamento delle necessarie operazioni.

#### ARTICOLO 10. Natura della concessione.

Il concessionario deve procurarsi, a sue spese, tutte le certificazioni e/o autorizzazioni previste dalle norme vigenti per l'esercizio dell'attività di bar e ristorante.

Il concessionario deve dichiarare di essere a piena conoscenza che la concessione dei locali per l'esercizio dell'attività di bar e ristorante non è soggetta alla disciplina dettata dalle norme vigenti in materia di locazione degli immobili urbani, in quanto trattasi di concessione di natura amministrativa. Pertanto al termine del rapporto il concessionario non avrà titolo per rivendicare il valore di avviamento o richiedere indennizzi economici di qualsiasi sorta.

#### ARTICOLO 11: Esecuzione d'ufficio.

Verificandosi deficienze od abuso nell'adempimento degli obblighi contrattuali, ed ove il concessionario, regolarmente diffidato, non ottemperi agli ordini ricevuti, l'Amministrazione Comunale avrà facoltà di ordinare e di far eseguire d'ufficio, a spese del concessionario, i lavori necessari per il regolare andamento del servizio.

#### ARTICOLO 12: Risoluzione dell'atto di concessione.

Tutte le clausole del presente atto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto e pertanto la violazione da parte del concessionario anche di una sola di dette condizioni, da considerarsi ad ogni effetto inadempimento di notevole importanza, darà luogo alla risoluzione dell'atto di concessione.

Qualora al concessionario vengano a mancare, per qualsiasi motivo e in qualunque momento, le autorizzazioni amministrative e/o sanitarie richieste dalle norme vigenti la concessione si intenderà risolta di diritto.

**ARTICOLO 13: Recesso consensuale.**

È ammesso il recesso consensuale previo accordo tra le parti.

**ARTICOLO 14: Spese.**

Sono a carico del concessionario tutte le spese di stipulazione dell'atto, bolli, diritti di segreteria o spese notarili, imposta di registro, etc...

**ALLEGATI:**

planimetria