



COMUNE DI APPIGNANO

Provincia di Macerata
Area TECNICA

CAPITOLATO D'ONERI PER AFFITTO CHIOSCO BAR "GIARDINO DEI TIGLI "

ART. 1 OGGETTO

Il Comune di Appignano concede in locazione commerciale il Chiosco bar denominato "Giardino dei Tigli" in Via del Monte, ubicato all'interno di area di proprietà dell'Ente di circa mq. 940,00, come risulta dalla delimitazione contenuta nella planimetria depositata c/o Uffici Comunali che fa parte integrante del presente Capitolato.

ART. 2 IMMOBILI

La locazione riguarda il chiosco in muratura adibito a bar e servizi igienici con pergolato, gazebo in vetro, pista da ballo, bagno per il pubblico ed area circostante idonei secondo le autorizzazioni rilasciate dalla competenti autorità per la somministrazione di alimenti e bevande e per l'organizzazione di spettacoli e manifestazioni.

ART. 3 CARATTERE DELLA LOCAZIONE

A tutti gli effetti la gestione chiosco-bar si qualifica quale servizio aperto al pubblico, pertanto la gestione non può essere sospesa o chiusa o abbandonata, se non per validi motivi riconosciuti tali dalla Amministrazione comunale. A tal fine il locatario si obbliga a custodire e garantire da ogni danno quanto oggetto della presente convenzione.

Il locatario si obbliga, inoltre, alla manutenzione ordinaria delle strutture oggetto della locazione e di quelle che eventualmente, previa autorizzazione del comune, vorrà realizzare a propria cura e spese senza nulla pretendere, nonchè alla rigorosa pulizia delle stesse e delle aree adiacenti, provvedendo a dare immediata comunicazione scritta al Comune circa ogni evento dannoso, comunque ascrivibile a culpa in vigilando, che possa compromettere l'uso normale dei locali, impianti ed attrezzature.

ART. 4 ONERI A CARICO DEL LOCATARIO

Il locatario oltre agli obblighi di cui al precedente art. 3 deve provvedere a sua cura e spese:

1. alla sistemazione dei locali ed al riassetto dell'area dei giardini interni all'area locata al fine di rendere decoroso l'ambiente ed eliminare pericoli per la pubblica incolumità. Detti lavori dovranno essere eseguiti prima dell'apertura dell'esercizio;
2. alla manutenzione ordinaria dei locali e di tutta l'area dei giardini pubblici, scarpate comprese, provvedendo al taglio dell'erba, delle siepi, alla sistemazione dei viali e alla pulizia giornaliera;
3. alla chiusura notturna dei cancelli della struttura al fine di evitare danni al patrimonio comunale;
4. all'organizzazione per ogni stagione di **eventi** (musicali, culturali, d'intrattenimento, ecc.) avendo cura di favorire tutte le fasce d'età (bambini – giovani e meno giovani) e tenendo conto delle consuete manifestazioni che vengono da anni organizzate sia dal Comune che dalle varie Associazioni.

Eventuali lavori di manutenzione straordinaria dovranno essere preventivamente richiesti dal locatario e concordati e autorizzati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 5 DURATA

L'affitto viene stabilito in **anni sei**. Alla scadenza il contratto potrà essere prorogato per un periodo di ulteriori sei anni a discrezione dell'Amministrazione. All'affittuario è riconosciuto un diritto di recesso unilaterale con preavviso di un anno da comunicare in forma scritta al Comune.

Qualora per volontà dell'affittuario la gestione termini prima della scadenza stabilita, questi non può pretendere né ottenere rimborsi di canone, né indennizzi di qualsiasi natura.

ART. 6 LOCALI ED ARREDI

I locali saranno consegnati all'atto della stipula del contratto di affitto nello stato attuale in cui si trovano così come verificato durante l'obbligatorio sopralluogo.

Al termine della gestione i locali, le strutture e gli impianti dovranno essere riconsegnati in buono stato di manutenzione e conservazione salvo il normale deperimento per l'uso. Prima della loro riconsegna i locali dovranno essere sistemati a cura e spese del gestore.

Il Comune mette a disposizione del locatario i beni mobili e le attrezzature dettagliatamente specificate nell'allegato elenco (ALLEGATO A) ceduti dall'Associazione Circolo Cittadino di lettura. Tali beni dovranno essere restituiti al termine della locazione, in buono stato di conservazione salvo il normale deperimento per l'uso o vetustà.

Il gestore svolge il servizio nel rispetto delle specifiche destinazioni d'uso delle strutture provvedendo alla ordinaria manutenzione, custodia e pulizia delle stesse.

La manutenzione ordinaria e straordinaria necessaria del chiosco per l'avvio dell'attività è a carico del locatario che deve provvedere, con proprio personale ed a proprie spese, ad interventi di riparazione, sistemazione, tinteggiatura etc... previo nulla osta o autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Sono a carico del gestore tutte le spese inerenti alla gestione degli impianti: utenze energia elettrica, acqua, gas, telefono ecc..., con stipula di appositi contratti intestati alla ditta.

ART. 7

AFFIDAMENTO E CANONE

La locazione viene affidata mediante gara informale. La gara dovrà essere esperita con l'osservanza di quanto previsto dal presente capitolato d'oneri e sarà aggiudicata con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, a concorrenti in possesso dei requisiti per l'esercizio dei servizi di somministrazione alimenti e bevande-bar, al prezzo complessivo annuo più alto offerto ed al contributo più alto offerto per i lavori di miglioramento dei locali ed aree adiacenti eseguiti dal Comune.

Su un **massimo di 100 punti**, la valutazione sarà eseguita sulla base dei criteri e degli elementi di seguito descritti e con attribuzione dei punteggi in centesimi ripartiti come segue:

a) Canone locazione richiesto **MASSIMO PUNTI**
50

- percentuale in aumento da applicare sul prezzo a base d'asta, si attribuisce al prezzo più alto offerto il punteggio massimo e, successivamente, il punteggio delle altre offerte sarà calcolato proporzionalmente;

b) Contributo corrisposto per lavori di miglioria **MASSIMO PUNTI 50**

- si attribuisce al contributo più alto offerto, fino al limite di €. 10.000, il punteggio massimo e, successivamente, il punteggio delle altre offerte sarà calcolato proporzionalmente.

E' obbligatoria a pena di esclusione l'offerta a rialzo del canone di locazione. La gara verrà aggiudicata alla ditta che avrà ottenuto il punteggio più alto derivante dalla somma dei punteggi come sopra attribuiti.

Al riguardo il Comune si impegna ad eseguire opere di miglioramento della struttura con fondi propri per un importo documentato di €. 10.000 (diecimila).

Per la locazione viene stabilito un canone, per il primo anno derivante dall'aumento offerto in sede di gara, sull'importo stabilito a base d'asta, da maggiorare, per gli anni successivi, in base agli indici di variazione del costo della vita determinati dall'ISTAT, da valutarsi nel mese di dicembre di ogni anno.

A tale scopo l'indice del costo della vita in vigore alla data di stipulazione del contratto viene considerato uguale a 100 e si calcoleranno in percentuale le variazioni che si andranno a verificare annualmente nel corso degli anni di validità del contratto.

1. Il versamento del canone dovrà essere semestrale e anticipato. Per il primo semestre dovrà essere versato prima della stipula del contratto.

2. Il contributo offerto sui lavori di miglioramento eseguiti dal Comune dovrà essere corrisposto entro trenta giorni dal termine dei lavori di miglioria realizzati dal Comune.

ART. 8

ORARIO

Gli orari di apertura e chiusura dovranno essere concordati ed autorizzati dall'Amministrazione comunale all'inizio di ogni anno e comunque prima della stipula del contratto. Il pubblico esercizio dovrà essere tenuto aperto per tutto l'arco dell'anno senza interruzioni, salvo il periodo per ferie.

La chiusura per ferie non potrà avvenire nei mesi di giugno, luglio, agosto e settembre.

ART. 9 CAUZIONI - POLIZZE

A garanzia degli obblighi assunti, del canone di affitto, dei locali, dei mobili e degli impianti in dotazione, prima della stipula del contratto la ditta aggiudicataria deve costituire un *deposito cauzionale definitivo* pari al 10% dell'importo di contratto comprensivo del contributo per opere di miglioria. Detta somma sarà svincolata al locatario alla fine del periodo di locazione.

Inoltre il locatario dovrà stipulare una polizza assicurativa in favore dell'Amministrazione comunale per la responsabilità professionale ed a copertura della responsabilità civile anche verso terzi e incendio derivante dall'esecuzione del presente contratto per un massimale non inferiore ad € **200.000,00** (duecentomila/00). La polizza deve essere mantenuta in vigore per tutta la durata del contratto.

ART. 10 CAPACITA' TECNICA ED ECONOMICA

L'aggiudicatario deve essere in possesso del titolo abilitante per l'esercizio dell'attività commerciale di "Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande" per il titolare o per il preposto.

La ditta aggiudicataria dovrà essere in possesso dei requisiti per il rilascio delle autorizzazioni di pubblica sicurezza per bar e per tutte le iscrizioni (C.C.I.A.A.) e idoneità previste dalle vigenti leggi in materia di commercio, pubblici esercizi, igiene e sanità.

ART. 11 PRESTAZIONI DEL COMUNE

Come previsto al precedente art. 7 il Comune si impegna ad eseguire opere di miglioramento della struttura con fondi propri per un importo documentato di € 10.000 (diecimila) entro un anno dalla stipula del contratto. I relativi lavori descritti in una relazione tecnica e computo metrico sono approvati dalla Giunta Comunale unitamente al presente capitolato d'oneri.

Il Comune si riserva la facoltà di utilizzare i locali per manifestazioni ed eventi comunali o patrocinati dal Comune per un massimo di n. 5 giorni all'anno, le relative date saranno preventivamente comunicate con un preavviso di almeno un mese. In tali casi eccezionali può far intervenire proprio personale, materiali e mezzi al fine di curare la organizzazione ed evitare fenomeni che possano arrecare danni alle strutture oggetto della locazione.

Restano a carico del Comune gli oneri per la manutenzione straordinaria dell'area dei giardini compresi i locali del chiosco-bar, salvo quanto previsto dal precedente art. 6.

ART. 12 PREZZI E TARIFFE

Il gestore trattandosi di locazione commerciale svolge la gestione riscuotendo tutti i proventi derivanti dalla somministrazione di alimenti e bevande presso il bar e per giochi leciti, a carico dei clienti.

L'ingresso dovrà essere aperto a tutti senza limitazioni o esclusioni di sorta e

nessun canone, tessera o quota di ingresso potrà essere richiesta ai frequentatori. Un particolare riconoscimento ed attenzione dovrà essere riservata agli ex soci dell'Associazione Circolo cittadino di Lettura per avere lasciato alla struttura i beni mobili, attrezzature ed arredi di loro proprietà.

Potranno essere convenzionati con l'Amministrazione comunale i prezzi da praticare a determinate categorie, in particolare anziani o portatori di handicap.

Il gestore deve favorire e collaborare allo svolgimento di manifestazioni e spettacoli, autorizzati o organizzati dal Comune o da associazioni con il suo patrocinio.

ART. 13 VIGILANZA

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sulla esatta esecuzione dei servizi resi agli utenti e sull'andamento generale della gestione con proprio personale che potrà accedere ai locali in ogni tempo senza preavviso.

ART.14 PERSONALE

Per la gestione dei servizi, la ditta affidataria dovrà provvedervi con personale idoneo ed in regola con la normativa vigente in materia di lavoro, igienico-sanitaria, previdenziale ed assistenziale e fiscale. Il personale dovrà essere qualificato ed in numero sufficiente a garantire la continuità e la perfetta regolarità e comunque un servizio di qualità.

ART. 15 DIVIETO DI SUBAFFITTO

Non è consentito il subaffitto salvo espressa autorizzazione della Giunta Comunale. Il recesso dal contratto comporta la restituzione degli immobili al Comune con esclusione di qualsiasi indennizzo o avviamento commerciale.

ART. 16 INFORTUNI E DANNI

Il gestore risponde direttamente, ai sensi dell'art. 2051 del C.C. e delle altre norme di legge, dei danni alle persone ed alle cose comunque provocati nello svolgimento dell'attività, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del Comune, salvi gli interventi in favore del medesimo da parte di società assicurative.

Il gestore, inoltre, è tenuto a stipulare contratto di assicurazione contro gli incendi e per responsabilità civile.

ART. 17 SANZIONI

Le infrazioni e le inadempienze più gravi, quali il percepimento doloso di tariffe non consentite, il rifiuto di svolgere il servizio in modo corretto nei confronti di tutti gli utenti, la chiusura senza giustificato motivo dei locali ed altre simili infrazioni come

l'abbandono della gestione, potranno comportare, l'incameramento della cauzione e nei casi più gravi la decadenza della gestione e conseguente risoluzione del contratto per inadempimento.

ART. 18
CONTROVERSIE

Se dovessero insorgere questioni tra il Comune ed il gestore in ordine ai patti stabiliti con il presente atto, queste verranno deferite alla Autorità Giudiziaria ordinaria.

ART. 19
DOMICILIO LEGALE

Il gestore all'atto della stipulazione del contratto e per ogni suo effetto dovrà eleggere il domicilio nel Comune di Appignano.

Per Accettazione

.....

Il presente Capitolato d'Oneri deve essere vistato in tutte le pagine, firmato in calce per accettazione ed allegato alla documentazione di gara.

