

**CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI PER L'AFFITTO D'AZIENDA
DELL'EX LATTERIA DI BUDOIA "BAR BIANCO"**

INDICE

TITOLO I - INTRODUZIONE;	2
ART. 1 FINALITA';	2
ART. 2 OGGETTO/DURATA DEL CONTRATTO D'AFFITTO D'AZIENDA;	2
TITOLO II - CONDUZIONE DEL CONTRATTO.	3
ART. 3 CONDIZIONI ECONOMICHE;	3
ART. 3.1 CANONE DI LOCAZIONE;	3
ART. 4 DURATA DELLA LOCAZIONE;	3
ART. 5 DETTAGLIO DEGLI INTERVENTI DOVUTI;	3
ART. 6 MANUTENZIONE STRAORDINARIA - NUOVE REALIZZAZIONI;	4
ART.7 OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO;	4
ART. 8 TITOLI ABILITATIVI;	5
ART. 9 CONDUZIONE DEGLI SPAZI PROMISCUI;	5
ART. 10 OBBLIGHI IN MATERIA DI IMPIANTI TERMICI;	5
ART. 11 DOVERI DI COMUNICAZIONE;	6
TITOLO III - LA SICUREZZA ED IL PERSONALE;	7
ART. 12 PRODOTTI UTILIZZATI - SCHEDE DI SICUREZZA;	7
ART. 13 MACCHINE UTILIZZATE;	7
ART. 14 PERSONALE IMPIEGATO;	7
ART. 15 OBBLIGHI GENERALI DEL CONDUTTORE NEI CONFRONTI DEL PROPRIO PERSONALE;	7
ART. 16 D.LGS. 09.04.2008 NR. 81;	7
ART. 17 REFERENTI DELLA SICUREZZA/ SOPRALLUOGO E VERBALE PER LA COMUNICAZIONE DEI RISCHI;	8
TITOLO IV - IL CONTRATTO, L' ADEMPIMENTO ALLE OBBLIGAZIONI, LE GARANZIE E LE RESPONSABILITA';	9
ART. 18 DETENZIONE;	9
ART. 19 DEPOSITO CAUZIONALE;	9
ART. 20 SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO;	9
ART. 21 REFERENTI PER IL SERVIZIO;	9
ART. 22 INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE;	9
ART. 23 RISOLUZIONE PER REATI ACCERTATI;.....	10
ART. 24 REVOCA RECESSO	10
ART. 25 PAGAMENTI;	10
ART. 26 SOSPENSIONI/CHIUSURE;	11
ART. 27 PROROGA;	11
ART. 28 SVILUPPI ULTERIORI;	11
ART. 29 CESSIONE DEL CONTRATTO E DEI DIRITTI;.....	11
ART. 30 FALLIMENTO E SUBENTRI;	11
ART. 31 DOMICILIO LEGALE;.....	11
ART. 32 FORO COMPETENTE;	11
ART. 33 ADEMPIMENTI IN MATERIA DI TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI;	12
ART. 34 PRIVACY;	12
ART. 35 CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO;.....	12

TITOLO I - INTRODUZIONE

ART. 1 FINALITA'

Il Comune di Budoia intende affidare in locazione, tramite contratto di affitto d'azienda, il "Bar Bianco" sito in via Bianco, 4 da destinarsi esclusivamente ad uso Bar con la finalità di garantire da un lato la redditività del patrimonio comunale, dall'altro di implementare l'offerta ristorativa e di intrattenimento territoriale.

ART. 2 OGGETTO/DURATA DEL CONTRATTO D'AFFITTO D'AZIENDA

Il Comune di Budoia affida la locazione dell'immobile per 6 anni.

L'unità immobiliare, sita in Budoia, Via Bianco n. 4, denominata "Bar Bianco", è censita in mappa di Budoia al Foglio 14, Mappale 263, Subalterni 3 e 4, con relative pertinenze al subalterno 5, distribuita su due livelli, come puntualmente descritto nell'allegato A: "*descrizione catastale degli spazi*", della superficie di circa 303 mq da destinare ad attività di somministrazione alimenti e bevande.

La gestione comprende gli spazi situati al piano terra.

Il conduttore ha il dovere di conservare l'attuale allestimento (pannelli e didascalie a muro).

La conduzione della struttura comprende la custodia, la direzione - segreteria, la pulizia e la manutenzione dell'impianto e delle attrezzature ed il mantenimento energetico dell'edificio.

Naturalmente, la gestione è svolta con organizzazione dei mezzi, gestione e rischi a carico del conduttore. I locali sono affidati in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, perfettamente noti al medesimo. La ricognizione, l'esatta ed attuale consistenza dei beni ed il loro stato saranno fatti risultare da apposito verbale da redigere in contraddittorio da delegati delle parti, a seguito dell'aggiudicazione di gara.

Analogo verbale verrà redatto al termine del rapporto contrattuale e l'aggiudicatario si impegna fin da ora a restituire gli stessi nel medesimo stato in cui sono stati consegnati, salva la normale usura conseguente all'esercizio delle attività svolte, e con le eventuali modificazioni autorizzate in costanza di rapporto. La locazione del bene ha per contenuto:

- la vigilanza e custodia della struttura in oggetto;
- la conduzione del servizio di bar secondo le indicazioni della normativa vigente in materia e di quanto espressamente contenuto nel presente capitolato;

TITOLO II – CONDUZIONE DEL CONTRATTO

L'aggiudicatario dovrà garantire il funzionamento del bar.

L'aggiudicatario dovrà garantire la conduzione del locale secondo le normative vigente in materia.

Le autorizzazioni amministrative e sanitarie dovranno essere intestate al legale rappresentante dell'aggiudicatario, che dovrà espletare a propria cura e spese tutte le incombenze amministrative richieste.

Al termine del rapporto contrattuale con il Comune, l'aggiudicatario non avrà a pretendere rispetto alle autorizzazioni acquisite, dovrà cessare ogni attività, restituendo tutte le strutture, gli immobili e tutti i beni strumentali al Comune.

ART. 3 CONDIZIONI ECONOMICHE

La locazione prevede a carico dell'Aggiudicatario la corresponsione di:

ART 3.1 CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione, **soggetto al rialzo in sede di offerta**, sull'intera struttura è stabilito nella misura minima di € 600,00 mensili oltre IVA se dovuta. **Il rialzo deve essere proposto su base mensile.**

Il canone di locazione sarà aggiornato all'indice ISTAT annualmente. Il pagamento sarà richiesto mensilmente entro il **10 del mese**. Per i primi sei (6) mesi con riduzioni del 50% del canone mensile offerto in sede di gara per garantire l'avvio dell'attività;

ART. 4 DURATA DELLA LOCAZIONE

La presente locazione ha durata di anni 6 (sei) con decorrenza **presunta dal 15/12/2021**. La locazione si intende rinnovabile per un periodo pari a quello del primo affidamento. E' consentito il rinnovo tacito per i successivi sei anni, salvo disdetta da esercitarsi 6 mesi prima.

ART. 5 DETTAGLIO DEGLI INTERVENTI DOVUTI

Il conduttore deve condurre e mantenere la struttura in perfetto stato di conservazione ed efficienza.

Egli provvede alla manutenzione ordinaria.

In dettaglio, a titolo meramente esemplificativo, deve provvedere a:

- **Servizi igienici e cucina**

riparazione/sostituzione di particolari, rubinetteria, accessori come water, lavelli, condutture interne, ecc.;

pulizia stagionale dei filtri e delle condotte di aspirazione dei fumi delle cappe aspiranti; manutenzione ordinaria delle celle frigo.

- **Centrale termica**

accensione, controllo e regolazione dell'impianto di riscaldamento;

- **Impianto elettrico**

sostituzione di particolari deteriorati per il consumo o danneggiati durante l'esercizio;

esecuzione diretta, debitamente certificata, di piccole modificazioni o installazioni dovute a necessità;

- **Interni e piccola edilizia**

piccoli lavori di muratura quali la riparazione di fessurazioni, la sostituzione di rivestimenti quali piastrelle, piastre in pietra, tinteggiature per interventi di piccole dimensioni;

stuccatura delle pareti, rimozioni di eventuali parti umide;

- **Piccola falegnameria**

riparazione e/o sostituzione di arredi, serramenti e componentistica di armadi, attaccapanni e altri mobili, riparazione ed eventuale sostituzione di vetri, serrature o altri accessori degli infissi interni ed esterni, di battiscopa, listelli di copertura, etc.;

- **Piccola carpenteria**

manutenzione dei cancelli e di tutte le porte della struttura;

- **Minori**

pulizia delle caditoie, delle griglie e delle canalette di raccolta;
pulizia di base e concimazione delle piante, piantumazione e asporto del materiale di risulta;
interventi anticrittogamici ed insetticidi;

- **Sicurezza**

controllo, regolazione e mantenimento in efficienza dell'impianto delle luci d'emergenza, compresa la sostituzione totale o parziale degli accumulatori.
assicurare il mantenimento del decoro e della pulizia dell'area stessa, lo sfalcio e la cura del verde con periodicità adeguate alle diverse stagioni.

La struttura e i suoi spazi devono essere periodicamente tinteggiati.

Inoltre, il personale addetto deve verificare periodicamente la funzionalità degli impianti e delle attrezzature.

Sempre al conduttore incombe l'onere relativo al materiale ed agli attrezzi necessari per tutti gli adempimenti qui enumerati, quali esemplificativamente colle, mastici, cemento, colori, bulloneria, viteria, lampade al neon, interruttori e prese di uso corrente, nastro isolante, corsetteria in genere, materiali di guarnizione, sifoni, accessori relativi al funzionamento dei sanitari, etc, il materiale per il funzionamento delle attrezzature per la cura del verde, compresi carburanti e lubrificanti.

Salve gravi e documentate difficoltà di ordine tecnico, il ripristino dell'efficienza della struttura e degli impianti **deve essere sempre attuato nel termine di 7 giorni (festivi inclusi)**.

ART. 6 MANUTENZIONE STRAORDINARIA - NUOVE REALIZZAZIONI

Gli oneri di manutenzione straordinaria sono a carico del concedente.

I tempi dell'intervento devono essere concordati con il conduttore al fine di contenere al minimo la durata dell'eventuale chiusura e/o l'inagibilità parziale o totale del bene.

ART.7 OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

Osservare tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di Legge applicabili e compatibili con la natura delle strutture in oggetto; attenersi scrupolosamente a quanto contenuto nel presente capitolato d'oneri.

Usare e condurre tutti i locali, impianti ed attrezzature con la massima cura e diligenza, con impegno a mantenere e a riconsegnare gli stessi in buono stato di conservazione, salvo deperimento d'uso, assumendo piena responsabilità civile e patrimoniale.

Effettuare obbligatoriamente un sopralluogo alla struttura ai fini della presentazione dell'offerta sia dal punto di vista di progetto tecnico che dal punto di vista economico.

Risarcire obbligatoriamente l'A.C. per danni causati alle strutture per negligenza, uso improprio, atti vandalici da parte del proprio personale, stipulando a tal fine idonea polizza assicurativa, come previsto dal presente capitolato.

Non introdurre e mettere in esercizio nell'area apparecchi da divertimento ed intrattenimento automatici o semiautomatici, meccanici, elettronici che prevedono vincite in denaro e/o qualsiasi altra forma di premio ai sensi del TULPS, della Legge regionale 14 febbraio 2014, n. 1 e della Delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 08/05/2020.

Intestare a proprio nome, a seguito della separazione degli impianti i contratti di utenza relativi ad energia elettrica, gas metano, acqua, secondo le indicazioni del presente capitolato.

Sostenere le spese per i consumi di energia elettrica, gas metano, acqua sulla base dei consumi effettivi, rilevati dai relativi contatori e sotto contatori,

Garantire con oneri a proprio carico:

- a. la pulizia e il funzionamento della struttura sia dei locali interni che dell'area esterna data in locazione;
- b. la pulizia degli spazi ad uso promiscuo, così come indicati nell'allegato A: "*descrizione catastale degli spazi*";

- c. le spese di utenze di energia elettrica, motrice e per illuminazione, riscaldamento e acqua regolate da specifici e separati accordi eventuali solo in relazione alla gestione delle attività allocate al piano superiore come meglio descritte all'art. 9 "conduzione degli spazi promiscui;
- d. le spese telefoniche; la vigilanza diurna e notturna dei locali attraverso idonei sistemi di controllo o di allarme e/o videosorveglianza.
- e. Interventi ordinari e straordinari di pulizia e sanificazione di tutti i locali, compresi arredi e attrezzature, nonché degli spazi esterni, nonché conformi alle prescrizioni antinfortunistiche;
- f. disinfezione, disinfestazione, derattizzazione e deblattizzazione in caso di necessità in tutti gli spazi interni ed esterni in locazione.
- g. raccolta differenzia dei rifiuti secondo le indicazioni ed orari stabiliti dalla società che gestisce il servizio per il Comune.

Sostenere tutti gli emolumenti ed oneri per il personale dipendente, nonché ogni responsabilità dipendente dal rapporto di lavoro. Applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti le condizioni normative e retributive del C.C.N.L. per i dipendenti delle imprese del settore, secondo il profilo professionale di riferimento, e negli accordi integrativi in vigore. Potranno essere previste forme di rapporto contrattuale diverse da quelle di lavoro subordinato disciplinato da CCNL, ma comunque dovranno essere conformi alla normativa vigente.

Ottemperare a tutte le prescrizioni contenute nella vigente normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, prevenzione degli infortuni sul lavoro ed ogni altra disposizione in vigore che dovesse intervenire in corso d'esercizio per la tutela dei lavoratori.

Sottoscrivere entro i tempi stabiliti dal Comune il verbale - redatto dal Comune medesimo relativo allo stato di consistenza degli arredi, beni strumentali, delle attrezzature e accessori;

Rendere al Comune, alla conclusione della locazione, gli immobili e tutte le attrezzature nello stato di efficienza, salvo il normale deperimento d'uso.

Le utenze che attengono all' energia elettrica, motrice e per illuminazione, al riscaldamento, all' acqua e al telefono fanno carico al conduttore comprensivo dell'onere di volturazione entro 30 giorni dalla firma del contratto.

Così gli oneri relativi al servizio di vigilanza notturna, ai rifiuti (TARSU), allo spurgo dei pozzi.

La gestione della struttura comprende le pulizie generali e quotidiane di tutti i locali.

Inoltre, il conduttore deve assicurare il mantenimento del decoro e della pulizia dell'area esterna.

Deve provvedere a tutte le riparazioni e a tutti i ripristini conseguenti ad atti vandalici e/o delinquenti, incluse scritte e modesti danneggiamenti.

L' onere della copertura assicurativa dei rischi danneggiamento incendio e furto compete al conduttore.

ART. 8 TITOLI ABILITATIVI

Incombe al conduttore porre in essere tutti i titoli abilitativi necessari per lo svolgimento delle diverse attività. Sempre il conduttore deve provvedere nei tempi prescritti al loro eventuale rinnovo.

ART. 9 CONDUZIONE DEGLI SPAZI PROMISCUI.

Il conduttore è tenuto a condividere, in relazione al possibile svolgimento di iniziative di generale utilità organizzate dall' Ente concedente o, comunque, sostenute dall' Ente medesimo, l'utilizzo dell'accesso promiscuo, dell'ascensore e dei servizi posti al piano terra (vedi allegato A).

L'A.C. provvederà entro 10 giorni dall'atto tramite mail la comunicazione delle attività programmate

In particolare comunicare alla A.C. l'orario di esercizio e sue eventuali variazioni con 14 giorni di anticipo.

Eeguire la pulizia dello spazio al piano terra, definito promiscuo nell'allegato A, a seguito dell'utilizzo da parte dell'utenza degli spazi situati al piano primo.

Il locatore è edotto che gli oneri di cui sopra sono inclusi nel valore del canone.

ART. 10 OBBLIGHI IN MATERIA DI IMPIANTI TERMICI

L' Aggudicatario è, altresì, tenuto al puntuale rispetto delle disposizioni dettate dal D.P.R. 26.08.1993 nr. 412 e ss.mm.ii. con particolare riguardo all' osservanza del periodo annuale di esercizio e dei limiti della durata giornaliera di attivazione consentita, mantenendo le temperature di legge.

Deve essere designato il soggetto che assume l'incarico di "Terzo Responsabile", investito dei compiti e delle responsabilità di cui la Legge 9.01.1991, n° 10.

ART. 11 DOVERI DI COMUNICAZIONE

Segnalare tempestivamente al Responsabile del Servizio ogni danno o disfunzione registrate all'interno dei locali e alle attrezzature in dotazione, oltre a tutte le circostanze e i fatti che possano pregiudicare il regolare svolgimento del servizio, in modo da pianificare gli interventi per il suo completo ripristino. Individuare e comunicare Responsabile del Servizio un recapito e referente organizzativo (collegamento telefonico e posta elettronica) per tutto il periodo della locazione, ai fini di attivare interventi d'urgenza di qualsiasi genere, che si rendessero necessari.

È richiesta una comunicazione preventiva in merito ad eventuale cessazione di cariche o modifiche relative ai poteri di rappresentanza. In tal caso il Comune procederà con le verifiche e i controlli previsti dalla normativa rispetto ad eventuali subentri di nuove persone nella composizione costitutiva dell'aggiudicatario.

TITOLO III – LA SICUREZZA ED IL PERSONALE

ART. 12 PRODOTTI UTILIZZATI – SCHEDE DI SICUREZZA

Alla luce delle disposizioni dettate dal D.M. 4 aprile 1997 del Ministro della Sanità adottato in attuazione dell'art. 25, commi 1 e 2, del D.Lgs. 3 febbraio 1997, n. 52, concernente la "classificazione, imballaggio ed etichettatura delle sostanze pericolose", preliminarmente all' avvio dell'esecuzione del contratto, devono essere depositate presso la struttura le schede di sicurezza dei prodotti utilizzati per l'igiene e la sanificazione dell'ambiente.

ART. 13 MACCHINE UTILIZZATE

Nel dare corso al contratto possono essere utilizzate solo macchine (ed i componenti di sicurezza) conformi alle disposizioni del D.P.R. 24.07.1996 nr. 459. Esse devono essere munite della marcatura CE, la quale deve essere apposta sulle macchine medesime in modo visibile ed essere sempre leggibile.

Gli operatori devono essere informati – formati preventivamente sulle caratteristiche delle macchine e sulle modalità di utilizzo. Le istruzioni devono essere adeguatamente diffuse ed agevolmente consultabili in qualunque momento.

Deve poi risultare chiaramente l'eventuale possibilità - connessa all' utilizzo - di un'esposizione quotidiana del lavoratore a rumori eccedenti gli 80 dBA: più in generale, devono essere manifestati eventuali rischi di esposizione al rumore di cui agli artt. 38 succ. D.Lgs. 15.08.1991 nr. 277.

ART. 14 PERSONALE IMPIEGATO

Il personale da impiegare deve possedere i titoli tecnico professionali propri della qualifica attinente alle mansioni da esercitare.

Il personale impiegato nell' adempimento alle obbligazioni contrattuali è alle esclusive dipendenze dell'Affidatario. Si intende che dal presente contratto non sorge alcun rapporto giuridico tra l'Amministrazione Comunale ed il personale impiegato dal conduttore.

ART. 15 OBBLIGHI GENERALI DEL CONDUTTORE NEI CONFRONTI DEL PROPRIO PERSONALE

L' Affidatario deve attenersi alle vigenti normative in materia di igiene, di salute, di ambiente, di lavoro e di assicurazioni sociali (invalidità, vecchiaia, disoccupazione ecc.).

Del pari, lo stesso è tenuto al pagamento dei contributi posti a carico dei datori di lavoro.

ART. 16 D.LGS. 09.04.2008 NR. 81

A seguito dell'entrata in vigore del D. lgs. 09.04.2008 nr. 81, il Comune ritiene imprescindibile che l'Affidatario si attenga ai seguenti punti minimi di azione e organizzazione.

Valutazione del rischio

Il documento contenente la valutazione dei rischi di cui all'articolo 17, comma 1, lettera a) e all'art. 28 D. Lgs. 09.04.2008 nr. 81 deve avere data certa e contenere:

- una relazione sulla valutazione di tutti i rischi per la sicurezza e la salute durante l'attività lavorativa;
- la descrizione delle misure di prevenzione e di protezione attuate;
- il programma delle misure ritenute opportune per garantire il miglioramento nel tempo dei livelli di sicurezza;
- l'individuazione delle procedure per l'attuazione delle misure da realizzare, nonché dei ruoli dell'organizzazione aziendale che vi devono provvedere, ai quali devono essere assegnati unicamente soggetti in possesso di adeguate competenze e poteri;
- l'indicazione del nominativo del responsabile del servizio di prevenzione e protezione, del rappresentante dei lavoratori per la sicurezza o di quello territoriale e del medico competente che ha partecipato alla valutazione del rischio;
- l'individuazione delle mansioni che eventualmente espongono i lavoratori a rischi specifici che richiedono una riconosciuta capacità professionale, specifica esperienza, adeguata formazione e addestramento;

- le informazioni raccolte dalla sorveglianza sanitaria, comprese, per quanto possibile, quelle reperibili nella letteratura scientifica.

La valutazione dei rischi é aggiornata ogni qual volta si verificano mutamenti che potrebbero renderla obsoleta, ovvero, quando i risultati della sorveglianza sanitaria rendano necessaria la sua revisione.

Organizzazione

Deve essere attuato un sistema aziendale (art. 30 D. Lgs. 09.04.2008 nr. 81) idoneo all'adempimento di tutti gli obblighi giuridici connessi al rispetto degli standard tecnico-strutturali di legge relativi a attrezzature, impianti, luoghi di lavoro, agenti chimici, fisici e biologici, alle attività di valutazione dei rischi e di predisposizione delle misure di prevenzione e protezione conseguenti, alle attività di natura organizzativa, quali emergenze, primo soccorso, gestione degli appalti, riunioni periodiche di sicurezza, consultazioni dei rappresentanti dei lavoratori per la sicurezza, alle attività di sorveglianza sanitaria, alle attività di informazione e formazione dei lavoratori, alle attività di vigilanza con riferimento al rispetto delle procedure e delle istruzioni di lavoro in sicurezza da parte dei lavoratori, all'acquisizione di documentazioni e certificazioni obbligatorie di legge e alle periodiche verifiche dell'applicazione e dell'efficacia delle procedure adottate.

Sorveglianza sanitaria

Deve essere assicurata un'adeguata sorveglianza sanitaria (art. 41 D. Lgs. 09.04.2008 nr. 81).

Formazione – informazione

Il datore di lavoro provvede, altresì, affinché ogni lavoratore riceva un'adeguata informazione (art. 36 D. Lgs. 09.04.2008 nr. 81) sui rischi specifici cui è esposto in relazione all'attività svolta, sulle normative di sicurezza e le disposizioni aziendali in materia (i ruoli e le procedure che riguardano il primo soccorso, la lotta antincendio, l'evacuazione dei luoghi di lavoro), sui pericoli connessi all'uso delle sostanze e dei preparati pericolosi sulla base delle schede dei dati di sicurezza previste dalla normativa vigente e dalle norme di buona tecnica, sulle misure e le attività di protezione e prevenzione adottate.

Il contenuto dell'informazione deve essere facilmente comprensibile per i lavoratori e deve consentire loro di acquisire le relative conoscenze.

L'informazione e la formazione sono fornite prima che i lavoratori siano adibiti alle attività.

ART. 17 REFERENTI DELLA SICUREZZA/ SOPRALLUOGO E VERBALE PER LA COMUNICAZIONE DEI RISCHI

Preliminarmente all' inizio del rapporto contrattuale, l'Aggiudicatario è tenuto ad eseguire, unitamente al responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione del Comune, un approfondito ed attento sopralluogo della struttura al fine di apprezzare gli eventuali fattori di rischio per la sicurezza e l'incolumità dei propri lavoratori.

Il verbale della ricognizione viene redatto e sottoscritto congiuntamente entro 30 giorni dall' inizio del rapporto contrattuale.

TITOLO IV – IL CONTRATTO, L' ADEMPIMENTO ALLE OBBLIGAZIONI, LE GARANZIE E LE RESPONSABILITA'

ART. 18 DETENZIONE

Con l'inizio del rapporto contrattuale, il conduttore è immesso nella detenzione della struttura e dei beni mobili posti nella stessa appartenente al Comune di Budoia.

Egli deve usarne con la diligenza del buon padre di famiglia.

È tenuto ad attivarsi affinché tale sia anche il comportamento dei propri collaboratori. Di questi e delle loro azioni od omissioni risponde sempre e comunque, senza eccezione o deroga di sorta.

Si intende che, nell' inerzia della Compagnia Assicurativa e/o del conduttore, la Stazione Appaltante è legittimata a procedere ai necessari ripristini, in nome e per conto del conduttore, salvo rivalersi poi senz' altro sulla cauzione definitiva.

Ferma restando la sua piena e diretta responsabilità civile e penale, ai fini della sottoscrizione del contratto di locazione, l'aggiudicatario deve stipulare apposita polizza assicurativa "All Risk" per danni a terzi, compresi danni derivanti dalla responsabilità civile e per tutti i rischi che possano gravare sull'immobile, anche per incendio, atti vandalici cattivo uso imputabile all'aggiudicatario stesso. La polizza deve essere mantenuta in vigore per l'intera durata della locazione e copia della medesima deve essere depositata presso il Comune. La polizza deve essere rinnovabile automaticamente, a prima richiesta con obbligo di pagamento autonomo e senza la preventiva escussione del debitore principale. Nella polizza di assicurazione dei beni, deve essere stabilito che, in caso di sinistro, il risarcimento liquidato in termini di polizza sarà dalla Compagnia Assicuratrice liquidato direttamente all'A.C. per i beni, immobili e mobili, di proprietà della medesima. In caso il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o cose ecceda i singoli massimali coperte dalla predetta polizza, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico dell'aggiudicatario. La polizza deve prevedere l'espressa estensione ai rischi derivanti dalla somministrazione di alimenti e bevande.

ART. 19 DEPOSITO CAUZIONALE

Il deposito cauzionale è stabilito nella misura di **tre mensilità**.

La cauzione può essere costituita con versamento in Tesoreria, ovvero mediante idonea polizza fideiussoria, bancaria oppure assicurativa.

ART. 20 SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO

Il contratto di affitto d'azienda viene stipulato in forma pubblica amministrativa.

Il conduttore deve produrre, preliminarmente, le prescritte polizza assicurativa e deposito cauzionale.

Laddove l'aggiudicatario si sottragga alla stipula in mancanza di giusta causa, l'Amministrazione si riserva l'insindacabile facoltà di revocare l'affidamento iniziale dell'appalto, e di procedere, alternativamente, ad un nuovo affidamento a favore del concorrente che segue immediatamente in graduatoria il primo Aggiudicatario, oppure di procedere ad una nuova gara. Nel caso, tutti gli oneri connessi farebbero carico al primo Aggiudicatario.

Tutte le spese inerenti alla stipula del contratto sono a carico dell'aggiudicatario.

ART. 21 REFERENTI PER IL SERVIZIO

La funzione di controllo e verifica del presente rapporto contrattuale compete al Responsabile del Servizio.

ART. 22 INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE

Il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile.

Ove siano riscontrati comportamenti del conduttore tali da costituire un grave inadempimento alle obbligazioni contrattuali, l'Amministrazione comunale ha il diritto potestativo di risolvere il contratto.

A questo contesto sono riferibili una o più fra le seguenti ipotesi:

- le gravi violazioni degli obblighi contrattuali, con particolare riguardo a

- ✓ la continuità delle prestazioni,
- ✓ l'igiene e la pulizia degli ambienti;
- l'utilizzo, anche parziale o temporaneo, in tutto o in parte, delle strutture per usi o finalità diverse da quelle descritte nel presente atto;
- la carente manutenzione della struttura, degli impianti e delle attrezzature;
- le gravi, ripetute violazioni delle norme di legge e di regolamento vigenti in materia di sicurezza degli ambienti di lavoro, di prevenzione degli infortuni e di assicurazioni sociali (invalidità, vecchiaia, disoccupazione ecc.);
- la cessione totale o parziale del contratto di appalto ad opera del conduttore;

Il Responsabile unico del procedimento/servizio procede alla contestazione degli addebiti, assegnando un termine non inferiore a quindici giorni per la presentazione delle controdeduzioni.

Acquisite e valutate negativamente le medesime controdeduzioni, ovvero decorso il termine senza che il conduttore abbia risposto, l'Amministrazione committente dispone la risoluzione del contratto.

Al ricorrere altre negligenze di minor rilievo nell'esecuzione del contratto, il Responsabile unico del procedimento/servizio assegna al conduttore un termine per porvi interamente rimedio, impartendo le prescrizioni necessarie.

Scaduto il termine assegnato, il Responsabile unico del procedimento/servizio verifica, in contraddittorio con il conduttore, o, in sua mancanza, con l'assistenza di due testimoni, gli effetti dell'intimazione impartita, e ne compila processo verbale.

Sulla base del processo verbale, qualora l'inadempimento permanga, l'Amministrazione committente dispone la risoluzione del contratto.

Inoltre, il contratto è, senz'altro, risolto di diritto ove l'attività dell'Impresa Gestrice cessi, o, ancora, sia avviata una procedura concorsuale nei suoi confronti.

Nel caso di risoluzione del contratto, l'Amministrazione, nelle more del nuovo affidamento, può assicurare il servizio ricorrendo ad altra Impresa.

Le relative spese graverebbero sull'Affidatario inadempiente e decaduto. Così tutti gli oneri connessi ad un'eventuale, nuova, procedura di selezione del contraente privato.

A ristoro del pregiudizio connesso alla risoluzione del contratto per fatto imputabile alla controparte, l'Amministrazione ritiene senz'altro l'intera cauzione prestata dal conduttore, ferma restando, comunque, la risarcibilità del danno ulteriore.

ART. 23 RISOLUZIONE PER REATI ACCERTATI

La Stazione Appaltante, laddove intervenga nei confronti dell'Affidatario l'emanazione di un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423, ovvero di una sentenza di condanna passata in giudicato per frodi nei riguardi dell'Amministrazione Committente, dei subappaltatori, dei fornitori, dei lavoratori o di altri soggetti comunque interessati alla gestione e/o ai lavori, o, ancora, per violazione degli obblighi attinenti alla sicurezza sul lavoro, valuta, in relazione allo stato dei lavori/gestione, all'utenza, alle sue aspettative e necessità, l'opportunità di procedere alla risoluzione del contratto.

ART. 24 REVOCA – RECESSO

Il provvedimento di concessione può essere revocato e, così, risolto il contratto al ricorrere:

- a) gravissimi motivi di pubblica utilità;
- b) grave deperimento della struttura per fatti imputabili al concessionario;
- c) gravi carenze – nella fruibilità per i terzi utenti ovvero negli adempimenti - della gestione;
- d) prolungato uso del bene non compatibile con la sua funzione;
- e) sospensione dell'attività per provvedimento amministrativo conseguente ad illecito compiuto dal conduttore e/o dai suoi dipendenti/collaboratori.

ART. 25 PAGAMENTI

Il canone annuale deve essere pagato in mensile **entro il 10 del mese**; i corrispettivi proposti in occasione della gara pubblica sono oggetto di revisione periodica annuale in relazione all'indice di variazione del costo della vita calcolato dall'Istat.

ART. 26 SOSPENSIONI/CHIUSURE

Al conduttore non compete nessun compenso o indennizzo per la sospensione/chiusura dell' attività collegata alla necessità di dare corso a interventi di manutenzione ordinaria (dovuti o meno a temporanee disfunzioni)/straordinaria.

Così, nulla compete nel caso di interventi di radicale ristrutturazione o implementazione della struttura e delle sue dotazioni diversi da quelli descritti in sede di gara ed eseguiti dall' Ente Proprietario.

ART. 27 PROROGA

Al sussistere qualificate necessità organizzative, è espressamente salva la possibilità di una o più proroghe alla conclusione della durata originaria.

ART. 28 SVILUPPI ULTERIORI

Si intende che nel corso del rapporto contrattuale le parti possono convenire ulteriori sviluppi per la struttura.

Nel far ciò i riferimenti sono:

- gli adempimenti di legge e gli eventuali adeguamenti obbligatori,
- il miglioramento/incremento dei servizi da rendere all' utenza,
- le limitate risorse dell' Ente proprietario,
- la destinazione della struttura,
- la partecipazione, di Stazione Appaltante e conduttore, su un piano di uguaglianza, nel riparto degli oneri e dei benefici.

In tal caso anche la durata del contratto e il canone sono modificabili. Si aggiunga lo strumento delle tariffe.

E' ferma l'assoluta necessità di mantenere fra le contrapposte posizioni contrattuali un equilibrio coerente con quello emerso in sede di aggiudicazione.

Dichiarato in questa sede, si intendono sin d' ora fermi gli esiti della gara qui disciplinata.

Si precisa che **non costituiscono sviluppo ulteriore interventi che siano resi necessari dalla carente manutenzione ordinaria/straordinaria dell'impianto.**

ART. 29 CESSIONE DEL CONTRATTO E DEI DIRITTI

I diritti derivanti dal presente atto sono intrasferibili.

E' ammesso l'ingresso di nuovi soci, se in aggiunta agli affidatari originari, e pur che in possesso dei necessari requisiti di legittimazione a contrarre con le Amministrazioni pubbliche. In ogni caso, i soci originari devono mantenere la maggioranza delle quote.

Di tutte le modificazioni nella titolarità delle cariche sociali deve essere data comunicazione all' Ente concedente.

ART. 30 FALLIMENTO E SUBENTRI

Il fallimento del conduttore /mandatario costituisce causa di risoluzione del contratto.

In caso di fallimento di uno o più dei mandanti ovvero, qualora si tratti di imprenditore individuale, in caso di morte, interdizione, inabilitazione o fallimento del medesimo, il conduttore - mandatario, ove non indichi altro operatore economico subentrante che sia in possesso dei prescritti requisiti di idoneità, è tenuto alla esecuzione, direttamente o a mezzo degli altri mandanti, purché questi abbiano i requisiti di qualificazione adeguati.

ART. 31 DOMICILIO LEGALE

A tutti gli effetti del presente contratto il conduttore elegge domicilio presso l'Area Tecnica del Comune di Budoia.

In base all'art. 141 cpc. le notificazioni eseguite al Responsabile di questo Ufficio, domiciliatario, si intendono eseguite a beneficio del conduttore, equivalendo a consegna nelle mani proprie di questo.

ART. 32 FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia il Foro competente è quello di Pordenone è escluso l'arbitrato.

ART. 33 ADEMPIMENTI IN MATERIA DI TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI

L'aggiudicatario è obbligato ad utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali dedicati alle transazioni economiche relative alla presente locazione, ai sensi dell'art. 3 della Legge 130/2010.

L'aggiudicatario è obbligato a comunicare per iscritto gli estremi identificativi del conto corrente dedicato alla presente locazione od ai rapporti con le pubbliche amministrazioni, completo delle generalità delle persone autorizzate ad operare sul conto corrente dedicato.

ART. 34 PRIVACY

Ai sensi del Regolamento europeo in tema di protezione dei dati personali. (Regolamento UE 679/2016), si informa che le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono alla necessità di provvedere a valutazioni comparative sulla base dei dati medesimi. Il conferimento dei dati si configura come onere degli operatori economici per partecipare alla gara. La conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'esclusione dalla gara o nella decadenza dall'aggiudicazione.

I dati personali relativi agli operatori economici partecipanti alla gara saranno oggetto di trattamento informatico o manuale da parte dell'A.C., nel rispetto di quanto previsto dal predetto Regolamento per i soli fini inerenti alla presente procedura di gara.

I soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono:

- a) il personale dell'Amministrazione coinvolto nel procedimento;
- b) i concorrenti che partecipano alla gara;
- c) ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della L. n. 241/90.

I diritti spettanti all'interessato sono quelli previsti dal predetto Regolamento.

Il titolare del trattamento è il Comune di Budoia.

L'aggiudicatario dovrà trattare i dati in suo possesso esclusivamente ai fini dell'espletamento della locazione di cui alla presente gara.

L'aggiudicatario autorizza il Comune a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

L'aggiudicatario ha diritto di conoscere l'origine dei dati trattati, le modalità di trattamento, le finalità di trattamento, l'identità del titolare e del responsabile del trattamento dei dati personali. Ha inoltre il diritto di chiedere l'aggiornamento, la rettifica e, se di interesse.

ART. 35 CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

Ai sensi dell'art.1341 comma II C.C., in modo espresso si dichiarano conosciute ed accettate senza riserva di sorta le disposizioni dettate dagli

- art. 5 dettaglio degli interventi dovuti
- art. 6 manutenzione straordinaria - nuove realizzazioni
- art. 7 obblighi dell'aggiudicatario
- art. 9 conduzione degli spazi promiscui
- art. 18 detenzione
- art. 19 deposito cauzionale
- art. 22 inadempimento del conduttore
- art. 24 revoca – recesso
- art. 25 pagamenti
- art. 26 sospensioni/chiusure
- art. 28 sviluppi ulteriori
- art. 29 cessione del contratto e dei diritti
- art. 30 fallimento e subentri
- art. 31 domicilio legale
- art. 32 foro competente
- art. 33 adempimenti in materia di tracciabilità dei flussi finanziari
- art. 34 privacy
- art. 35 condizioni generali del contratto