

**CAPITOLATO SPECIALE PER L'APPALTO DELLA GESTIONE DEL COMPLESSO  
AZIENDALE DENOMINATO "AREA VERDE EJO"**

**ART. 1 – OGGETTO**

1. Il complesso aziendale oggetto dell'appalto di cui al presente capitolato, come individuato nella planimetria allegata, è costituito da:
  - Un prefabbricato adibito a bar censito al nuovo catasto edilizio urbano Fg. 13, particella 817, funzionante per il primo anno a far data dal 15 luglio 2013;
  - l'area verde vera e propria dotata di tavoli, panche e barbecues;
  - i servizi igienici
  - un parcheggio tra l'area e la strada regionale
  - un prefabbricato in legno adibito a biglietteria dotato di energia elettrica e deposito.

**ART. 2 – DURATA, RECESSI E INTESTAZIONE DELLA LICENZA**

1. L'affitto d'azienda avrà la durata di anni tre decorrenti dalla data indicata sul contratto.
2. Il contratto d'affitto d'azienda, alla scadenza, potrà eventualmente essere rinnovato per un ulteriore periodo da concordarsi, con un massimo in ogni caso di ulteriori anni tre, previa manifestazione scritta di reciproca volontà da trasmettere all'Amministrazione comunale entro mesi sei dalla data di scadenza del contratto d'affitto.
3. In caso contrario il contratto di intenderà automaticamente risolto alla scadenza originaria, senza ulteriori formalità o adempimenti.
4. Il locatario ha in ogni caso la facoltà di recedere dal contratto solamente al termine del secondo anno, previa comunicazione da far pervenire con un preavviso di mesi sei a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.
5. L'Amministrazione comunale avrà invece la facoltà unilaterale di recedere dal contratto al termine di ogni anno, comunicando la propria decisione al gestore almeno sei mesi prima, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, nonché di recedere in qualsiasi momento in caso di abuso di gestione, immoralità da parte del gestore stesso o per carenza dei requisiti igienico-sanitari senza alcun preavviso.
6. La licenza commerciale di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande è intestata al Comune di Gressoney-La-Trinité e sarà trasferita al locatario per la durata del contratto di affitto di azienda, entro il 15 luglio 2013; la medesima dovrà essere restituita all'Amministrazione comunale alla scadenza del contratto ovvero alla rescissione se precedente.
7. Nel caso di gestione dell'azienda in forma societaria, il cambiamento della rappresentanza legale dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune.

**ART. 3 – IMMOBILI E ATTREZZATURE CONCESSE IN LOCAZIONE**

1. Gli immobili sono concessi in locazione nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano e il locatario dovrà gestire i medesimi, rinunciando a ogni azione o eccezione nei confronti dell'Amministrazione comunale.
2. Il canone di locazione comprende altresì l'uso dei sotto indicati arredi e attrezzature:
  - bancone bar: n. 1;
3. Il locatario assume la qualifica di consegnatario e custode dei beni e degli immobili concessi in locazione, ne risponderà in caso di perdita o deterioramento e dovrà provvedere a sue spese a tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie, qualora dipendenti da cause a lui imputabili.
4. Tali arredi e attrezzature devono essere consegnati al Comune allo scadere del contratto d'appalto in perfetto stato di manutenzione, fatto salvo il normale deterioramento per l'uso. Nel caso di eventuali danni agli stessi, il gestore è tenuto alla loro immediata sostituzione con materiali nuovi e aventi le medesime funzioni.

**ART. 4 – CANONE DI LOCAZIONE**

1. Il locatario dovrà corrispondere in valuta legale al Comune il canone pattuito annualmente entro il 31 agosto di ogni anno.
2. Il pagamento del canone dovrà essere effettuato presso la tesoreria dell'Ente.
3. A partire dal secondo anno, tale canone sarà aggiornato annualmente, in rapporto all'aumento del costo della vita fatto registrare dall'ISTAT, ai sensi di legge.
4. L'aggiornamento del canone sarà disposto con semplice richiesta del locatore, da comunicarsi mediante lettera raccomandata.
5. Il mancato pagamento, entro i termini stabiliti, anche di un solo canone annuo comporterà la risoluzione del contratto de quo, senza bisogno di diffida o di messa in mora e senza che il conduttore possa pretendere indennità di sorta per l'anticipata risoluzione e il contemporaneo reintegro nel possesso dell'azienda da parte del Comune.
6. Qualsiasi eccezione, reclamo o contestazione, anche giudiziaria, di qualsiasi genere, non darà diritto di ritardare o di sospendere il pagamento del canone alla scadenza sopra stabilita.
7. Al cessare dell'affitto d'azienda, sia il locatore sia il locatario, non potranno pretendere alcuna indennità di buonuscita o di ogni altro genere, essendosi preventivamente tenuto conto di questa condizione nel canone di affitto. Nessun compenso sarà dovuto all'affittuario a titolo di avviamento.

**ART. 5 – MANUTENZIONE E ONERI A CARICO DEL LOCATARIO**

1. Qualora l'affittuario rilevi l'esigenza di apportare delle modifiche, seppure di piccola entità ai locali e ai relativi impianti, queste dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione comunale. Dette opere debitamente autorizzate, a fine rapporto rimarranno acquisite gratuitamente all'ente, senza alcun obbligo di compenso.

COMUNE DI GRESSONEY-LA-TRINITÉ  
Regione autonoma Valle d'Aosta

---

2. Parimenti l'affittuario non può in alcun modo modificare l'attuale destinazione dell'azienda affittata. Nessuna variazione, addizione, miglioria, ecc. potrà essere eseguita se non autorizzata per iscritto. Ogni miglioria apportata dall'affittuario non potrà formare oggetto di richiesta di rimborso o indennizzo e rimarrà di proprietà dell'Amministrazione comunale.
3. Qualora il locatario realizzi interventi difformi da quelli autorizzati o senza la preventiva autorizzazione, è facoltà dell'ente richiedere il ripristino dei locali interessati nonché di procedere alla risoluzione del contratto.
4. L'esecuzione di lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico-edilizie produrranno la risoluzione del contratto per fatto o per colpa del locatario.
5. Il servizio o l'acquiescenza dell'ente rispetto a lavori non autorizzati non ne comportano implicita accettazione, ma avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del locatario.
6. In ogni caso non è ammesso il mutamento d'uso degli immobili oggetto del presente appalto, ancorché non comportanti opere edilizie. Ogni violazione al disposto del presente comma costituisce titolo per la risoluzione del contratto, in danno all'appaltatore.
7. La manutenzione straordinaria, ovvero la manutenzione da eseguirsi alle parti strutturali degli immobili e degli impianti tecnologici, è posta a carico dell'Amministrazione comunale.
8. Il Comune si riserva di effettuare in ogni momento i lavori che riterrà opportuni e necessari, senza che il gestore possa nulla eccepire, tenendo comunque conto della stagionalità dell'azienda. In ogni caso il Comune è tenuto a dare adeguato preavviso.
9. L'affittuario dovrà in ogni caso eseguire, a sue spese, le riparazioni e le manutenzioni ordinarie ai beni oggetto di locazione, come previsto all'articolo 1576 del codice civile.
10. L'Amministrazione comunale non risponderà per eventuali danni o incidenti causati da fattori esterni che sono a completo rischio del gestore e nessun indennizzo o rivalsa potrà essere avanzata al Comune per mancati incassi o improvvise chiusure.
11. Sono a carico del locatario per il solo periodo di apertura dell'area (dal 01 giugno al 30 settembre di ogni anno) le spese relative alle forniture, acquisto merci, personale e oneri contributivi relativi, spese di energia elettrica, servizi idrico integrato.
12. Sono altresì a completo carico dell'affittuario le spese relative all'acquisto dell'attrezzatura varia e minuta per il locale pubblico e tutto quanto ritenuto utile al funzionamento dell'azienda da parte dell'affittuario stesso e non presenti nell'esercizio.
13. Il locatario sarà custode della struttura oggetto del contratto e l'Amministrazione comunale sarà esonerata completamente da ogni responsabilità, in qualunque caso, di danno a persone o cose.
14. Il locatario dovrà effettuare a proprie cure e spese, almeno una volta all'anno, una completa revisione degli impianti e delle attrezzature facenti parte dell'azienda.
15. Il locatario dovrà permettere in qualunque momento, a una persona delegata dall'Amministrazione comunale, di accedere nell'azienda per verificare lo stato di conservazione dei locali e degli impianti.

16. I debitori e i creditori afferenti l'esercizio dell'azienda data in affitto saranno completamente a carico e a favore del locatario e l'Amministrazione comunale non risponderà in alcun modo per ciò che ha compiuto nelle proprie funzioni il locatario stesso.
17. Il locatario si obbliga a condurre l'azienda con la massima diligenza e a mantenere il buon nome e l'avviamento.
18. Il locatario non potrà pretendere alcun risarcimento per eventuali intralci delle pratiche intraprese per il passaggio della gestione dell'azienda presso le amministrazioni regionali e/o comunali.
19. Parimenti nessun indennizzo sarà riconosciuto nel caso di esecuzione di lavori pubblici che interessino l'area locata e che si protraggano oltre i periodi di chiusura dell'attività.
20. Parimenti nessun indennizzo sarà riconosciuto al locatario in caso di mancato funzionamento del bar entro il 15 luglio 2013, fatta salva la possibilità di recedere dal contratto mediante disdetta, entro il 31 luglio 2013 senza che sia dovuto il versamento del canone annuo.

#### **ART. 6 – SEGNALAZIONI INTERVENTI**

1. Entro il termine di sessanta giorni dalla stipula del contratto, il locatario dovrà segnalare per iscritto eventuali discordanze o carenze degli immobili, degli impianti, ovvero delle attrezzature, in merito al rispetto della normativa sulla prevenzione degli infortuni e sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Entro sei mesi dalla stipula del contratto di affitto dell'azienda, il locatario potrà comunicare all'Ente appaltante le eventuali modifiche che propone di apportare, a sua cura e spese, per migliorarne la funzionalità.
3. L'Amministrazione comunale può autorizzare la realizzazione delle modifiche di cui al comma 2, previa verifica tecnica e amministrativa, formulando eventuali indicazioni vincolanti.

#### **ART. 7 – AMMORTAMENTI**

1. In deroga all'ultimo comma dell'articolo 2561 del Codice Civile, la deduzione delle quote di ammortamento dei beni affittati spetta alla parte locatrice.

#### **ART. 8 – AUSILIARI DEL LOCATARIO**

1. E' facoltà del locatario avvalersi di tutti gli ausiliari necessari alla corretta e regolare gestione e conduzione del complesso aziendale.
2. Il locatario dovrà assicurare la continuità del servizio, anche nel caso di eventuali assenze per malattie, ferie e infortuni nei periodi di funzionamento dell'area come meglio specificato nell'articolo 9.

3. Il locatario è tenuto a rispettare le leggi vigenti in materia di assunzione del personale, di assicurazioni obbligatorie contro gli infortuni e in materia assistenziale e previdenziale, nonché i contratti collettivi e nazionali di lavoro e gli eventuali accordi sindacali stipulati in ambito nazionale e regionale.

**ART. 9 – PERIODO DI FUNZIONAMENTO**

1. L'apertura dell'area e del relativo bar dovrà essere assicurata nel periodo dal 15 giugno al 15 settembre di ogni anno, con possibilità di prolungare tale periodo a discrezione del gestore tra il primo giugno e il 30 settembre di ogni anno. La sorveglianza dell'area dovrà inoltre essere effettuata giornalmente nel periodo sopraindicato.
2. Per il solo anno 2013 l'apertura del bar dovrà essere garantita dal 15 luglio 2013.

**ART. 10 – ONERI E MODALITA' DI GESTIONE DELL'AREA VERDE**

1. E' posto in capo al locatario, durante il periodo di apertura, ovvero dal 15.06 al 15.09 di ogni anno l'onere della pulizia e della manutenzione dell'intera area verde. In particolare, il locatario dovrà, a titolo esemplificativo e non esaustivo, provvedere:
  - a svuotare i cestini portarifiuti e dotare i medesimi di adeguati sacchetti per la raccolta;
  - alla pulizia dell'area dai rifiuti e dai vegetali formatisi (erba secca, rami, foglie);
  - al taglio dell'erba su tutta l'area oggetto di locazione, ogni qualvolta la spontaneità della crescita lo richieda e comunque periodicamente ogni quindici giorni a partire dal 15.06 e sino al 15.09 di ogni anno, comprese le scarpate;
  - alla manutenzione dei fiori eventualmente forniti dall'Amministrazione comunale;
  - smaltire i rifiuti raccolti e prodotti secondo le modalità della raccolta differenziata stabilite dal sub ato per la gestione dei rifiuti.
2. Il locatario dovrà, inoltre, provvedere anche alla cura e rimozione dei rifiuti dalla zona di accesso dell'area, compresi i parcheggi.
3. E', inoltre, a carico del locatario il legname per il funzionamento dei fornelli. A tal proposito il locatario dovrà vigilare sul corretto utilizzo da parte degli utenti dei fornelli e vietare l'accensione di fuochi al di fuori di questi appositi spazi.

**ART. 11 – ONERI E MODALITA' DI GESTIONE DEL BAR**

1. Il fabbricato destinato a bar deve essere esclusivamente utilizzato per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, previa acquisizione di regolare autorizzazione amministrativa, nel rispetto delle leggi vigenti in materia (sub ingresso).
2. Il servizio bar dovrà essere assicurato nel periodo di apertura dell'area per almeno 10 ore giornaliere.
3. il servizio bar non potrà essere svolto al di fuori del periodo di apertura dell'area di cui all'art. 9

4. Per quanto non disciplinato nel presente articolo si rinvia alle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia.
5. Per il solo anno 2013 il servizio bar dovrà essere assicurato per almeno dieci ore giornaliere a partire dal 15 luglio 2013.

**ART. 12 – ONERI E MODALITA' DI GESTIONE DEI SERVIZI IGIENICI PUBBLICI**

1. Il locatario deve provvedere alla gestione dei servizi igienici pubblici, nonché alla loro accurata e costante pulizia, igienizzazione e sanificazione.
2. Dovrà altresì provvedere alle eventuali sostituzioni di accessori quali vetri, piastrelle, rubinetti, ecc e rifornire costantemente il necessario sapone liquido, le salviette e la carta igienica nelle toilettes.
3. I servizi igienici dovranno rimanere aperti tutto il giorno, almeno dalle ore 8.00 alle ore 18.00.

**ART. 13 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

L'Amministrazione Comunale ha il diritto di risolvere il Contratto:

- qualora fossero adottati nei riguardi del locatario uno dei provvedimenti di cui all'art. 3 della Legge 27 dicembre 1956, n° 1423, nonché agli artt. 10 ter, quater e quinquies della Legge 31 maggio 1965, n° 575 e successive modificazioni ed integrazioni;
- in caso di perdita di uno dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara o previsti dal presente capitolato, ovvero il verificarsi di una delle cause di esclusione dalla Gara stessa;
- per motivi di pubblico interesse che saranno specificati nella Deliberazione di risoluzione contrattuale;
- per impossibilità sopravvenuta, ex art. 1463 c.c.;

Nell'ipotesi di risoluzione contrattuale, l'Amministrazione Comunale procederà all'incameramento della cauzione definitiva, all'eventuale esecuzione in danno e alla richiesta di risarcimento del danno subito.

**ART. 14 – CORRISPETTIVI DERIVANTI DALLA GESTIONE DELL'AREA**

1. Tutti i corrispettivi derivanti dalla gestione dei locali e dell'area sono a favore del gestore.

**ART. 15– SUBAFFITTO**

1. Non sono ammessi il subaffitto totale o parziale o la sublocazione dei fabbricati e dell'area senza il consenso scritto dell'Amministrazione comunale.

**COMUNE DI GRESSONEY-LA-TRINITÉ**  
Regione autonoma Valle d'Aosta

-----

2. La non ottemperanza di quanto sopra comporta l'immediata rescissione del contratto e conseguente incameramento della cauzione prestata.
3. Il locatario è autorizzato ad avvalersi dell'opera di eventuali ditte specializzate per quanto attiene le operazioni di manutenzione, trasporto, consulenza, servizi.
4. Il locatario è inoltre autorizzato ad avvalersi dell'opera di ditte specializzate nel caso di lavori sia di manutenzione sia di realizzazioni complementari e/o integrative a suo carico e autorizzate dall'Amministrazione comunale, con l'obbligo di esibire al Comune i certificati di conformità, se richiesti dalla normativa vigente, per l'intervento preso in esame.

**ART. 16 – COPERTURA ASSICURATIVA**

1. Il locatario è tenuto ad assicurare a sua cura e spese ai fini dalla stipulazione del contratto, il fabbricato destinato a bar contro l'incendio, il furto e la responsabilità civile e per la sola responsabilità civile l'area destinata ad area verde attrezzata. A tal fine il valore degli immobili è da intendersi stimato secondo i valori di mercato, da concordarsi con l'Amministrazione comunale.

**ART. 17 – CAUZIONI**

1. Il locatario, prima della firma del contratto, dovrà prestare valida cauzione sotto forma di fidejussione bancaria o polizza assicurativa per un importo pari al 10% del canone di locazione complessivo offerto per l'intero periodo contrattuale.
2. La durata della cauzione decorre dalla data di stipula del contratto sino al completamento delle operazioni di cui all'articolo 19.

**ART. 18 – PENALI E RESCISSIONI DAL CONTRATTO**

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 a un massimo di € 100,00= con la sola finalità preliminare della contestazione degli addebiti e del provvedimento.
3. Il mancato rispetto, anche parziale, delle incombenze previste agli articoli 10,11 e 12, comporterà, a insindacabile giudizio del comune, l'applicazione di una penale fino a un massimo di € 300,00=.
4. La mancata effettuazione dei servizi di manutenzione ordinaria dell'area verde prevista all'articolo 10, potrà altresì comportare il diretto intervento da parte del comune o di suoi incaricati, con addebito del costo di intervento al locatario.
5. L'eventuale inottemperanza grave o ripetuta, da parte del locatario, a una o più condizioni riportate nel presente capitolato e/o nel successivo contratto all'uopo stipulato, comporta la facoltà da parte dell'Amministrazione comunale di rescindere il contratto con comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, con sei mesi di preavviso, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni.

**COMUNE DI GRESSONEY-LA-TRINITÉ**  
Regione autonoma Valle d'Aosta

-----

6. Causa di rescissione è anche il mancato ottenimento da parte del locatario dell'autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio entro tre mesi dalla sottoscrizione del contratto.
7. Sono ritenute cause di rescissione del contratto da parte dell'Ente appaltatore eventuali ripetute segnalazioni di comportamento non educato e/o scorretto del locatario, collaboratori e dipendenti, nonché ripetute violazioni alle disposizioni del presente capitolato e del contratto, la chiusura senza giustificato motivo dei locali, l'abbandono della gestione e altre simili infrazioni, debitamente contestate dall'Amministrazione comunale.
8. Sono fatte salve le ulteriori cause di rescissione previste nel presente capitolato.

**ART. 19 – TERMINE DEL RAPPORTO**

1. Allo data di scadenza del contratto, i locali e l'area dovranno essere completamente liberi e sgombri di arredi, attrezzature e scorte di proprietà del locatore; i locali dovranno essere perfettamente puliti e ordinati.
2. L'Amministrazione comunale provvederà a controllare le attrezzature e gli arredi del Comune come da inventario.
3. In caso di inadempienza del locatario agli obblighi di cui al comma 1, provvederà l'Amministrazione comunale, con ripetizione delle spese al locatario stesso, mediante prelievo sulla cauzione definitiva, di cui all'articolo 17.
4. Parimenti, saranno prelevate dalla cauzione definitiva le somme corrispondenti al valore dei beni di cui al comma 2, se assenti o inutilizzabili.

**ART. 20 – NORME IN MATERIA DI SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO**

1. Il locatario ha l'obbligo del rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro. A tal fine copia del piano per la sicurezza fisica dei lavoratori, per tutte quelle attività di lavoro che risultano soggette alla normativa in questione, dovrà essere consegnato al Comune.

**ART. 21 – SPESE CONTRATTUALI**

1. Tutte le spese derivanti dalla stipula del contratto, connesse e successive, anche per eventuali rinnovi o proroghe, sono poste a totale carico del locatario.

**ART. 22 – NORME FINALI E DI RINVIO**

1. Tutte le clausole del presente capitolato hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto.
2. Per tutto quanto non espressamente specificato nel presente capitolato si fa riferimento al Codice civile.

IL SEGRETARIO DELL'ENTE  
(Cinzia BIELER)