



COMUNE DI CASTELNUOVO NIGRA

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Via delle Scuole n.13 – tel. 0124/659660 – fax 0124/697039

e-mail tecnico@castelnuovo-nigra.it

GESTIONE DI LOCALI COMMERCIALI “EX DEPENDANCE VILLA DELLE ROSE”

CAPITOLATO PRESTAZIONALE

Art. 1

Il Comune di Castelnovo Nigra ha in proprietà l'immobile situato in via Cavour e denominato “Ex dependance Villa delle Rose”.

L'affidamento in concessione di comodato d'uso gratuito viene stabilito in anni 5 (cinque) a far data dalla Deliberazione di concessione.

La concessione riguarda la gestione di un'attività commerciale di somministrazione alimenti e bevande (ristorante/pizzeria).

I locali oggetto di concessione sono quelli situati al piano primo (ingresso, salone, servizio), al piano secondo (corridoio, 5 camere, servizio), e al piano terreno (locale caldaia e adiacente locale uso magazzino/garage). La restante parte del magazzino/garage situata al piano terreno verrà mantenuta in uso al Comune di Castelnovo Nigra fino a reperimento di altri locali idonei ad ospitare mezzi e attrezzature comunali.

Art.2

Il comodatario si obbliga a custodire e preservare da ogni danno i locali e l'edificio oggetto della concessione; si obbliga inoltre alla manutenzione ordinaria e alla rigorosa pulizia delle strutture oggetto della concessione.

Art. 3

A carico del comodatario spettano:

- la tempestiva volturazione delle utenze (luce, acqua, gas, raccolta rifiuti), che saranno a suo carico;
- le spese di riscaldamento dello stabile, anche quelle eventuali relative ai piani non dotati di impianto centralizzato;
- la fornitura di mobili, suppellettili, e ogni arredo necessario per la conduzione dell'attività commerciale;
- ogni spesa relativa alla manutenzione ordinaria dei locali dati in comodato (tinteggiatura delle pareti, manutenzione dei serramenti e degli impianti, ecc.);
- la fornitura, manutenzione e revisione periodica degli apparati antincendio necessari alla conduzione dell'attività ai sensi della normativa vigente;
- la pulizia, gestione e manutenzione delle parti formanti l'impianto di riscaldamento esistente;
- la manutenzione e gestione dell'impianto di antifurto esistente;
- la pulizia dei locali e dell'area di pertinenza esterna dello stabile;
- la fornitura e posa di eventuali insegne esterne.

A carico del Comune spettano:

- la manutenzione straordinaria dello stabile e sue pertinenze e degli impianti.

Art.4

Le eventuali spese di registrazione del contratto di comodato sono poste in eguale misura tra le parti.

Art.5

I locali potranno essere utilizzati esclusivamente per gli scopi commerciali per cui vengono concessi. Il contratto non è cedibile. I locali non possono essere sublocati pena la rescissione immediata del contratto. Alla scadenza della concessione i locali dovranno essere restituiti nelle medesime condizioni in cui si trovano alla consegna.

Art. 6

Alla scadenza della concessione l'utilizzo dei locali sarà vincolato all'espletamento di una nuova procedura di affidamento ad evidenza pubblica e dovrà necessariamente avvenire a titolo oneroso.

Art.7

Eventuali lavori e/o migliorie che il comodatario vorrà realizzare nello stabile dovranno essere preventivamente proposti all'Amministrazione comunale e da essa autorizzati. Alla scadenza della concessione le eventuali migliorie apportate rimarranno a totale beneficio del Comune di Castelnuovo Nigra senza che questi debba riconoscere rimborsi o indennizzi di qualsiasi genere.

Art. 8

Il comodatario nulla potrà pretendere dal Comune in caso di chiusura anticipata dell'attività prima della scadenza del periodo di concessione, per fornitura di arredi o altro o per spese sostenute a qualsiasi titolo.

Art. 9

L'orario di apertura dell'esercizio dovrà essere conforme a quanto previsto dalle vigenti normative, e dovrà essere tempestivamente comunicato al Comune.

Art. 10

A garanzia di eventuali danni che dovessero essere causati, per colpa, incuria o altro da parte del comodatario e/o conduttore, ai locali, alle pertinenze dello stabile, compreso gli impianti esistenti, il comodatario dovrà produrre una polizza fidejussoria di importo non inferiore a € 10.000,00 (diecimila/00), senza pregiudizio di eventuali maggiori oneri e/o spese che lo stesso sarà sempre tenuto a rimborsare al Comune.

Art. 11

Il concessionario/comodatario risponde direttamente, ai sensi dell'art. 2051 del C.C. e delle altre norme di Legge, dei danni alle persone e alle cose comunque provocati nello svolgimento del servizio e 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. In particolare l'affidatario si obbliga espressamente a garantire e a mantenere il Comune sollevato ed indenne da azioni legali e richieste risarcitorie per danni, avanzate da terzi danneggiati in conseguenza di tutte le attività, anche semplicemente connesse, oggetto dell'appalto, manlevando espressamente il Comune da qualsivoglia richiesta risarcitoria.

Il concessionario dovrà presentare polizza di assicurazione civile verso terzi (RCT) a copertura dei rischi attinenti la responsabilità civile per danni a persone, cose, e verso i prestatori di lavori, con massimale non inferiore a € 2.000.000; copia della predetta polizza dovrà essere consegnata al Comune, per la relativa accettazione, prima della sottoscrizione di eventuale contratto ed in ogni caso prima dell'avvio dell'attività. Dovrà essere altresì presentata ogni anno la quietanza relativa al rinnovo della suddetta polizza.

Il concessionario resta l'unico ed il solo responsabile della gestione e del funzionamento dell'attività compresi eventuali danni di qualunque natura e per qualsiasi motivo arrecati a persone e/o opere materiali che risultassero causati dal personale dipendente o volontario e dai fruitori dell'impianto.

Dovrà essere comunicato per iscritto al Comune, con la massima tempestività, ogni evento dannoso comunque ascrivibile a *culpa in vigilando* che possa compromettere l'uso normale della struttura e dei suoi impianti.

E' facoltà del Comune di provvedere alla risoluzione della concessione *ipso iure* qualora il comodatario risulti inadempiente rispetto a quanto stabilito nel presente capitolato, senza dover riconoscere nè corrispondere alcun indennizzo o rimborso al concessionario.

Art. 12

Sono ammessi a partecipare alla gara:

- imprese individuali;
- società commerciali;
- cooperative o consorzi;
- raggruppamenti di imprese ai sensi e con le modalità di cui al D.Lgs. 50/2016.

La gara di aggiudicazione viene esperita mediante procedura aperta mediante presentazione di candidature segrete in busta chiusa, con aggiudicazione a favore dell'offerta/candidatura più vantaggiosa valutabile secondo quanto stabilito dall'Allegato A del bando per un massimo di 15 (quindici) punti.

A tal fine i candidati dovranno presentare la documentazione stabilita nel bando stesso:

- Allegato A;
- Allegato B;
- relazione di proposta commerciale.

Art. 13

Al fine di assicurare l'espletamento dell'attività il concessionario dovrà provvedervi direttamente o con personale idoneo ed in regola con la normativa vigente in materia sanitaria, di contratti di lavoro, e di assicurazioni sociali.

Dovrà essere scrupolosamente applicato quanto contenuto nel D.Lgs. n.81/2008 e s.m.i. in materia di tutela della sicurezza della salute nei luoghi di lavoro, nonché quanto previsto in materia retributiva dai contratti collettivi nazionali di lavoro di settore e dagli accordi integrativi territoriali.

Il concessionario solleva e mantiene indenne il Comune concedente da qualsiasi obbligo e responsabilità per retribuzioni, contributi assicurativi e previdenziali, assicurazioni infortuni, e in genere da tutti gli obblighi risultanti dalle disposizioni legislative e regolamentari in materia di lavoro e di assicurazioni sociali, assumendone a proprio carico tutti gli oneri relativi.

Il concessionario riconosce che il Comune concedente risulta estranea a qualsiasi eventuale vertenza economica e/o giuridica tra l'appaltatore medesimo ed il proprio personale dipendente.

Il concessionario deve portare a conoscenza del proprio personale che il Comune concedente è totalmente estraneo al rapporto di lavoro e che non potranno essere avanzate, in qualsiasi sede, pretese, azioni o ragioni di qualsiasi natura nei confronti del concedente medesimo.

Art. 14

L'attività non può essere ceduta in sub cessione o sub affidamento.

Art. 15

La consegna dei locali oggetto di concessione verrà effettuata previa redazione di specifico verbale, a seguito dell'espletamento della gara pubblica e della stipula di eventuale contratto. La riconsegna dei locali al termine del periodo contrattuale sarà effettuata con redazione di specifico verbale.

Art. 16

Qualunque controversia relativa al presente affidamento ed agli obblighi da esso derivanti, che non sarà possibile comporre in via amministrativa, sarà deferita al Tribunale di Ivrea.

Art. 17

Il concessionario dovrà eleggere domicilio, ai fini di ogni notificazione, presso i locali oggetto della concessione.