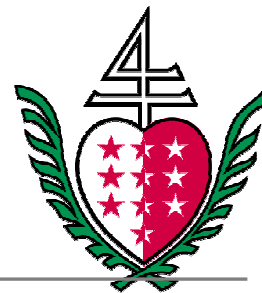




Comune di Gressoney-Saint-Jean

Regione Autonoma Valle D'Aosta
Administration communale
Gemeindeverwaltung



CAPITOLATO SPECIALE PER L'AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DEL BAR RISTORANTE DENOMINATO "LAGO GOVER"

Articolo 1 - Oggetto

1. Il complesso aziendale oggetto dell'appalto di cui al presente capitolato, come individuato nella planimetria allegata, è costituito da:
 - Fabbricati adibiti a bar e ristorante, censiti al Fg. 17 n. 500 sub 2, in possesso di autorizzazione di tipologia A) e B), escluso il locale adibito a noleggio pattini.
 - Chiosco, censito al Fg. 17 n. 72.

Articolo 2 – Durata e recessi

1. L'affitto d'azienda avrà durata da dicembre 2025 al 30 aprile 2028, eventualmente rinnovabile per analogo periodo, previa richiesta del locatore da trasmettere all'Amministrazione comunale entro mesi 6 (sei) dalla data di scadenza del contratto d'affitto. La decisione in merito al rinnovo sarà assunta dall'Amministrazione comunale a proprio insindacabile giudizio.
2. In assenza di richiesta di rinnovo nei termini sopra indicati, ovvero in caso di mancata approvazione da parte dell'Amministrazione, il contratto si intenderà automaticamente risolto alla data di scadenza originaria (30 aprile 2028), senza necessità di ulteriori comunicazioni o adempimenti.
3. **Si comunica sin d'ora che nell'eventuale contratto di rinnovo sarà inserita un'apposita clausola risolutiva espressa, la quale prevede la risoluzione automatica del medesimo in caso di perfezionamento della procedura di affidamento di un contratto di partenariato pubblico-privato finalizzato alla riqualificazione del complesso aziendale. Tale risoluzione avverrà previo preavviso di almeno 6 (sei) mesi da parte dell'Amministrazione comunale.**
4. Il locatario ha in ogni caso, la facoltà di recedere dal contratto al termine dei primi 12 mesi di contratto, previa comunicazione da far pervenire all'Amministrazione comunale con un preavviso di mesi 6 (sei) a mezzo PEC.
5. L'Amministrazione comunale avrà la facoltà unilaterale di recedere dal contratto al termine di ogni anno, comunicando la propria decisione al gestore almeno sei mesi prima, a mezzo PEC, nonché di recedere in qualsiasi momento, senza alcun preavviso, in caso di abuso di gestione, immoralità da parte del gestore medesimo o per carenza dei requisiti igienico-sanitari.
6. Nel caso di gestione dell'azienda in forma societaria, il cambiamento della rappresentanza legale dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione comunale.

Articolo 3 - Immobili e attrezzature concesse in locazione

1. Gli immobili costituenti il complesso aziendale 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 di proprietà dell'Amministrazione comunale:
 - Tavoli in legno: n. 13;
 - Sedie in legno: n. 14;
 - Sgabelli: n. 10;
 - Bancone bar: n.1;
 - Mobile con vetrina in zona bar: n. 1;
 - Scaffali in legno: n. 6;
 - Gas n. 4 fuochi in zona cucina: n. 1;
 - Lavello inox misura 160;
 - Mobiletto in inox con cassette in zona cucina;
 - Pensili con porte scorrevoli in inox in zona cucina: n. 2.
 - Abbattitore in zona cucina: n. 1
 - Lampade nei diversi locali.

3. Il locatario assume la qualifica di consegnatario e custode dei beni di cui ai commi precedenti, 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 della concessione 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.

Articolo 4 - Canone di locazione

1. Il locatario dovrà corrispondere in valuta legale al Comune il canone pattuito annualmente in quattro rate trimestrali anticipate. La prima rata dovrà essere corrisposta alla firma del contratto.
2. Il pagamento del canone di locazione dovrà essere effettuato presso il tesoriere dell'ente, mediante pagamento di Avviso PagoPA emesso dal Comune.
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 PEC.
5. Il mancato pagamento di una sola rata anticipata 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 delle singole scadenze.
7. Al cessare dell'affitto d'azienda, sia il locatore sia il locatario, non potranno pretendere alcuna indennità di buona uscita o di ogni altro genere, essendosi preventivamente tenuto conto di questa condizione nel canone di affitto. Nessun compenso sarà dovuto al locatario a titolo di avviamento.

Articolo 5 - Manutenzioni e oneri a carico del locatario

1. Qualora il locatario 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.
2. Parimenti il locatario non può in alcun modo modificare l'attuale destinazione dell'azienda affittata. Nessuna variazione, addizione, miglitoria, ecc. potrà essere eseguita dal locatario se non autorizzata per iscritto. Ogni miglitoria apportata dal locatario non potrà formare oggetto di richiesta di rimborso o indennizzo e rimarrà di proprietà dell'Amministrazione comunale al termine del contratto.
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 e colpa del locatario.
5. Il silenzio 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 al locatario.
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. Il locatario 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 (gelo, neve, mancanza di elettricità, ecc.), 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 contrattuale, le spese relative alle forniture, acquisto merci, personale e oneri contributivi relativi, luce interna ed esterna all'edificio, forza motrice, acqua e riscaldamento anche dei locali servizi igienici e dell'acqua calda sanitaria, sgombero neve, smaltimento rifiuti, assicurazione di responsabilità civile, imposte dirette e indirette, tasse comunali e regionali, contributi vari e quant'altro graverà sull'azienda, relativa alle superfici degli immobili e all'attività esercitata.
12. Al termine della gestione, i locali dovranno essere tinteggiati e sistemati a cura e spese del locatario.

13. Sono altresì a completo carico del locatario le spese relative all'acquisto dell'attrezzatura varia e minuta per il locale pubblico e per la cucina destinata al pubblico, le tovaglie, i tendaggi e tutto quanto ritenuto utile al funzionamento dell'azienda da parte del locatario stesso e non presenti nell'esercizio.
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. I debitori e i creditori afferenti all'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.
18. Il locatario si obbliga a condurre l'azienda con la massima diligenza e a mantenere il buon nome e l'avviamento.
19. 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.
20. 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.

Articolo 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 6 (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.

Articolo 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.

Articolo 8 - Ausiliari del locatario

1. È facoltà del locatario avvalersi di tutti gli ausili 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, infortuni, qualora questi superino i periodi di cui all'articolo 10.
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.

Articolo 9 - Modalità di gestione del lago Gover e dell'area circostante

1. Durante il periodo estivo, il Lago Gover potrà essere destinato alla pesca sportiva, con tutti gli oneri a carico del locatario, il quale potrà trattenere gli incassi derivanti da tale attività.
2. Nel periodo invernale, la superficie del lago viene utilizzata come pista di pattinaggio, che **non** rientra nella gestione del locatario prevista dal presente capitolato.
3. L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di non autorizzare, a suo insindacabile giudizio, la posa di installazioni che non siano compatibili con le particolari qualità ambientali e paesaggistiche dell'area.
4. L'Amministrazione comunale si riserva altresì la facoltà di organizzare fino a due eventi nel corso dell'anno, utilizzando la superficie lacustre del Lago Gover, previa comunicazione al locatario, senza che il locatario possa rivendicare alcun risarcimento.

Articolo 10 - Oneri e modalità di gestione del bar e ristorante denominato "Lago Gover"

1. Il fabbricato destinato a bar e ristorante 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 (subingresso).
2. Il servizio bar dovrà essere assicurato almeno nei seguenti periodi e per almeno ore 10 giornaliere:
 - a) dal 1° gennaio al 15 aprile
 - b) dal 15 giugno al 30 settembre
 - c) dal 1° dicembre al 31 dicembre

3. Nei periodi:
 - dal 1° gennaio alla prima domenica successiva al 6 gennaio
 - dal 26 al 31 dicembre
 - dall'ultimo fine settimana del mese di luglio all'ultimo fine settimana del mese di agosto tutti i giorni
 - i venerdì e i sabati dei periodi di cui alle lettere a., b. e c del precedente comma.dovrà in ogni caso essere assicurato il servizio serale, almeno fino alle ore 23,00.
4. Il servizio ristorante dovrà essere garantito almeno nei periodi di cui al comma 2.
5. L'esercizio al pubblico potrà essere chiuso per riposo stagionale nei seguenti periodi:
 - 1° ottobre – 30 novembre, garantendo l'apertura di almeno 5 fine settimana (venerdì-sabato e domenica) con servizio bar e ristorante;
 - 16 aprile – 30 maggio, garantendo l'apertura di almeno 4 fine settimana (venerdì-sabato e domenica) con servizio bar e ristorante.
6. Il gestore può inoltre scegliere un giorno infrasettimanale per la chiusura di riposo prevista dalle leggi in vigore, ad esclusione del mercoledì.
7. I periodi di chiusura del presente articolo costituiscono facoltà e non obbligo per l'appaltatore.
8. Per quanto non disciplinato nel presente articolo si rinvia alle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia di orari di pubblici esercizi.

Articolo 11 - Oneri e modalità di gestione dei servizi igienici pubblici

1. Il locatario deve provvedere alla gestione dei servizi igienici pubblici, esistenti all'interno del complesso aziendale, nonché alla loro accurata e costante pulizia, igienizzazione e sanificazione.
2. Dovrà altresì provvedere a installare, a sua cura e spese, un erogatore di sapone liquido e un distributore di salviette di carta per ogni lavabo, nonché rifornire costantemente il necessario sapone liquido, le salviette e la carta igienica nelle toilettes.
3. L'utilizzo dei servizi igienici è gratuito.
4. Il locatario dovrà provvedere ad aprire e/o chiudere, negli orari indicati dall'Amministrazione comunale, i servizi igienici e spogliatoi in Loc. Gover.

Articolo 12 - Oneri e modalità di gestione della pesca sportiva

1. Il locatario dovrà mantenere pulito il lago effettuando almeno annualmente una pulizia radicale del fondo del bacino lacustre.
2. Dovrà porre in essere ogni accorgimento atto a limitare la proliferazione di alghe prevedendo in particolare idonei e costanti ricambi di acqua di rinnovo.
3. Anche ai fini di cui al comma 2, il locatario dovrà mantenere pulita ed efficiente la captazione della sorgente di alimentazione del lago. In caso di rilevante calo della portata sorgiva è consentito, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, l'integrazione con adduzione dell'acqua derivata dal torrente Lys.
4. Il Comune non si fa carico in alcun modo di eventuali danni o disagi derivanti dalla carenza o eccedenza di acqua nel lago.
5. È posto in capo al locatario l'onere della semina delle trote, nel rispetto delle norme vigenti.
6. Il locatario dovrà altresì vigilare affinché sia posta in essere ogni attenzione a ciò che le operazioni di estrazione e di soppressione del pescato, siano condotte con discrezione nel rispetto delle norme di tutela degli animali nonché della sensibilità dei frequentatori dell'area.
7. Il comune è titolare di concessione del diritto esclusivo per la pesca nelle acque del Lago Gover e sono a carico del medesimo gli oneri derivanti dalla concessione stessa.

Articolo 13 - Corrispettivi derivanti dalla gestione dell'area

1. Tutti i corrispettivi derivanti dalla gestione dei locali e dell'attività di pesca sportiva sono a favore del gestore.

Articolo 14 - Subaffitto

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

Articolo 15 - Copertura assicurativa

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

Articolo 16 - Posa di strutture e costruzioni

1. In tutta l'area del lago Gover è vietata la posa o la sosta di roulotte, baraccamenti, guardiole o strutture simili.

Articolo 17 - Cauzioni

1. Il locatario, prima della firma del contratto, dovrà prestare valida cauzione definitiva, mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa per un importo pari al 10% del canone risultante dall'aggiudicazione a garanzia degli obblighi contrattuali, da presentare al momento della stipula del contratto e valida per l'intera durata dell'affidamento. È facoltà del Comune chiedere la reintegrazione della cauzione ove questa sia venuta meno in tutto o in parte.
2. La durata della cauzione decorre dalla data di stipula del contratto sino al completamento delle operazioni di cui all'articolo 19.

Articolo 18 - Penali e rescissione del 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. Il Comune, a proprio insindacabile giudizio, potrà irrogare una sanzione amministrativa fino all'importo massimo di € 1.000,00, previo avvio del procedimento di contestazione degli addebiti e successiva adozione del provvedimento sanzionatorio.
3. Il mancato rispetto, anche parziale, delle incombenze previste all'articolo 10, comporterà, a insindacabile giudizio del comune, l'applicazione di una penale fino a un massimo di € 3.000,00.
4. 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.
5. 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.
6. Sono ritenute cause di rescissione del contratto da parte dell'Amministrazione comunale 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.
7. Sono fatte salve le ulteriori cause di rescissione previste nel presente capitolato.

Articolo 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 locatario; 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.

Articolo 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.

Articolo 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.

Articolo 22 - Trattamento dei dati personali

1. Ai sensi e per gli effetti del Regolamento europeo UE 2016/679 e del D.lgs. 196/2003 “Codice della Privacy”, l’Amministrazione comunale si impegna a trattare i dati relativi alla procedura di cui trattasi esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l’assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi in materia.

Articolo 23 - 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.
3. L’Amministrazione scrivente si riserva di differire o annullare, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, la procedura di affidamento senza che ciò possa comportare a favore dell’offerente alcun diritto di rivalsa nei confronti della stazione appaltante.