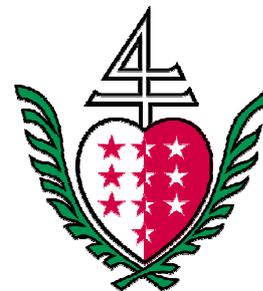




# Comune di Gressoney-Saint-Jean

Regione Autonoma Valle D'Aosta  
Administration communale  
Gemeindeverwaltung



Prot.7112

Gressoney-Saint-Jean, li 30.10.2017

## **CAPITOLATO SPECIALE PER L'APPALTO DELLA GESTIONE DEL COMPLESSO AZIENDALE DI ESERCIZIO PUBBLICO BAR RISTORO "RIFUGIO MOLLINO" IN LOCALITA' WISSOMATTO.**

### **Art. 1. -**

Il presente capitolato disciplina le modalità, gli oneri ed i criteri per l'appalto della gestione di un pubblico esercizio Bar Ristoro da esercitarsi nel locale di proprietà del Comune di Gressoney-Saint-Jean sito in loc. Wissomatto censiti al catasto urbano al F. 25 mappale 478.

### **Art. 2. -**

L'amministrazione Comunale al fine di garantire una corretta gestione del complesso aziendale provvede alla nomina di una apposita commissione composta da un amministratore con funzioni di presidente, dal Segretario Comunale e dal tecnico comunale.

### **Art. 3. -**

Il contratto di affitto avrà la durata dal 01.12.2017 al 30.09.2020, eventualmente rinnovabile per ulteriori anni tre. Alla scadenza il contratto si intenderà automaticamente risolto senza necessità di provvedere alla comunicazione. Il gestore ha la facoltà di rescindere dal contratto con comunicazione a mezzo raccomandata R/R da pervenire con un preavviso di sei mesi.

### **Art. 4. -**

Il canone d'affitto azienda viene stabilito ed accettato a seguito dello svolgimento della gara.

### **Art. 5. -**

Il canone annuo di cui al precedente articolo dovrà essere corrisposto in valuta legale in 3 rate anticipate, di eguale importo, ciascuna assoggettata ad I.V.A. da pagare presso la tesoreria comunale BANCA INTESASANPAOLO Agenzia di Gressoney-Saint-Jean, entro il 15 gennaio, il 15 marzo e il 15 agosto di ogni anno. L'affittuario dovrà procedere al pagamento del canone di locazione mediante "ordine permanente di bonifico" alla propria banca la cui copia dovrà essere esibita agli uffici comunali. Il canone sopra definito comprende l'importo relativo all'affitto dei locali e dell'azienda. A partire dal secondo anno di locazione azienda il canone sarà aggiornato annualmente in rapporto all'aumento del costo della vita fatto registrare dall'ISTAT ai sensi di legge, a semplice richiesta del locatore da comunicarsi mediante lettera raccomandata e con decorrenza dal giorno 1 dello stesso mese della comunicazione. Le parti convengono altresì che al cessare dell'affitto azienda, sia il locatore sia il conduttore 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 all'affittuario a titolo di avviamento.

### **Art. 6. -**

CAUZIONE -La Ditta appaltatrice dovrà costituire cauzione come garanzia in caso di mancato pagamento del canone sotto forma di fidejussione bancaria o polizza assicurativa pari all'importo del canone annuo di aggiudicazione. La fidejussione o la polizza assicurativa, riferite alla cauzione, dovranno essere consegnate all'Amministrazione comunale entro il primo mese di ciascuna annualità dell'affitto di azienda.

### **Art. 7. -**

Il complesso aziendale in località Wissomatto (mt. 2.023 s.l.m.) comprende le attività

commerciali di bar-ristorante (soggetto a tipologia A e B) quale punto di ristoro in quota, allo sbarco della seggiovia di Weissmatten ed è costituito dal fabbricato denominato "Rifugio Mollino", censito al catasto al F. 25, n. 478.

Il complesso aziendale è raggiungibile attraverso impianto di risalita o, nei periodi di chiusura del medesimo, pedonalmente.

L'immobile è costituito da fabbricato interamente realizzato in legno, costituito da tre piani fuori terra, con locale cucina attrezzato per il confezionamento degli alimenti, con locali di somministrazione e consumazione di alimenti e bevande e annessi servizi igienici e camere private.

Le attrezzature in dotazione al complesso aziendale sono così dettagliate:

1. Cappa aspirazione a parete
2. Cucina a induzione elettrica 4 zone
3. Elemento neutro cm 30x73x85 h
4. Tavolo con armadio portateglie
5. Forno elettrico a convenzione 6t GN1/1
6. Abbattitore 5t GN1/1
7. Tavolo armadio A/S
8. Tavolo lavoro a due cassette
9. Lavastoviglie
10. Lavello armadiato
11. Gruppo erogatore miscelatore
12. Tavolo lavoro
13. Armadio congelatore -18-28 °C
14. Armadio frigo TN +15 °C
15. Set di pentole per piano di cottura a induzione
16. Banco Bar, completo di lavello, cella frigo a tre scomparti, lava tazzine, mobile di servizio per macchina caffè. n. 3 mensole portabottiglie e pedana rivestita in gomma
17. Tavolo "Reale" con piano in vetro, disegno Mollino, produzione Zanotta
18. N. 4 sedie "EVA 2266", disegno Ora Ito, produzione Zanotta
19. N. 2 specchi, disegno Mollino, produzione Zanotta
20. N. 7 tavoli cm 80x160
21. N. 3 tavolo cm 80x80
22. N. 2 credenze con cassette
23. N. 68 sedie con struttura in legno e seduta in polipropilene rosso
24. N. 1 lampada bussola ingresso, Guzzini BOS D 264
25. N. 8 lampade scala bar piano basso, Guzzini IN30 C72 LED (n. 7) e C144 (n.1)
26. N. 1 lampada scala piano basso, Guzzini IN30 C/144 LED
27. N. 3 lampade sala consumazioni piano intermedio, Guzzini IN30, C/144 LED
28. N. 3 lampade per servizi igienici sala consumazione piano intermedio, Guzzini BOS D 426
29. N. 1 lampada locale tecnico, Guzzini Ellipse C/4
30. N. 1 lampada per scala piano intermedio, Guzzini BOS D/426
31. N. 4 lampade per stanze piano alto, Guzzini BOS D/426
32. N. 1 lampada servizio igienico piano alto, Guzzini Ellipse C/8
33. N. 4 lampade per locale cucina, Guzzini 6120 LED stagna IP65
34. N. 2 lampade per esterno piano basso, Guzzini Ellipse C/8
35. N. 2 lampade per esterno basamento, Guzzini 6120 LED stagna IP65
36. N. 6 lampade comodini, a muro
37. N. 1 centralina di controllo e gestione dell'impianto di illuminazione e diffusione sonora
38. N. 2 touch screen per il comando e gestione.

Per completezza di informazione si rimanda alle planimetrie dell'edificio.

L'appaltatore si impegna a prendere in consegna e a gestire l'intera struttura nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, rinunciando a ogni azione o eccezione nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Gli arredi e le attrezzature devono essere consegnati al Comune allo scadere della concessione in perfetto stato di manutenzione, fatto salvo il normale deterioramento per

l'uso.

Sono a carico dell'affittuario le spese relative all'acquisto dell'attrezzatura varia e minuta per il locale pubblico quali a titolo puramente esemplificativo bicchieri, tazze, piatti, posate, ecc., tovaglie, tendaggi e tutto quanto ritenuto utile al funzionamento dell'azienda da parte dell'affittuario stesso.

Nel caso di eventuali danni agli stessi il gestore è tenuto alla loro immediata sostituzione con materiale identici e nuovi.

Nel caso di scadenza anticipata del contratto, il comune potrà acquistare, previa redazione di perizia di stima asseverata, i beni mobili acquistati direttamente dal gestore su richiesta formale dello stesso. Qualora la pubblica amministrazione non si pronunci in merito entro 60 giorni dalla richiesta la stessa si intende respinta.

#### **Art. 8. -**

Compete all'affittuario la manutenzione ordinaria e straordinaria, degli impianti, delle attrezzature e degli arredi. In particolare, compete all'affittuario la gestione e la manutenzione ordinaria:

- Dell'impianto fotovoltaico in tutte le sue componenti;
- Dell'impianto elettrico di riscaldamento a pavimento dei vari locali aperti e non al pubblico;
- Dell'impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC);
- Dell'impianto idrico-sanitario e smaltimento dei reflui, ivi compresa quella relativa all'impianto di fito-depurazione;
- Delle attrezzature della cucina e degli arredi.

L'affittuario si obbliga a non apportare modifiche ai locali e al complesso aziendale, compresi i relativi impianti di riscaldamento, luce, acqua, se manchi il preventivo consenso scritto del locatore. Il locatore si riserva comunque il diritto di ottenere la restituzione dei locali nel ripristino stato a spese dell'affittuario. Inoltre il valore dei miglioramenti non potrà mai compensare il deterioramento anche se questi si sia verificato senza colpa del conduttore. La manutenzione ordinaria dei locali e delle attrezzature rimane in capo all'affittuario.

Si considera manutenzione straordinaria e, pertanto a carico dell'Amministrazione Comunale, esclusivamente l'attività consistente nel porre in atto gli interventi volti a ovviare agli eventi che pregiudichino l'esistenza stessa delle infrastrutture consegnate.

Essa potrà essere delegata dall'Amministrazione Comunale all'appaltatore il quale dovrà, comunque, in caso di necessità e urgenza, intervenire senza indugio qualora la mancata effettuazione di tale manutenzione possa compromettere il regolare funzionamento del complesso aziendale o l'incolumità delle persone.

In tale eventualità, il rimborso delle spese sostenute dall'appaltatore avverrà sulla base dei documenti giustificativi da lui prodotti. Qualora l'urgenza non lo impedisca, l'appaltatore dovrà presentare all'Amministrazione Comunale i relativi preventivi, pena il mancato successivo rimborso.

L'Amministrazione Comunale effettuerà il rimborso solo quando abbia valutato che le spese abbiano riguardato interventi la cui realizzazione ne sia stata da essa delegata dall'appaltatore e che rivestono i caratteri di urgenza e di straordinarietà. Il rimborso riconosciuto verrà liquidato entro sessanta (60) giorni dalla richiesta.

Tali interventi dovranno inoltre essere utili, opportuni e improrogabili.

Il Comune si riserva di effettuare in ogni momento i lavori che riterrà opportuni senza che il gestore possa nulla eccepire.

#### **Art. 9. -**

In deroga all'ultimo comma dell'articolo 2561 del Codice Civile le parti convengono che la deduzione delle quote di ammortamento dei beni affittati spetti alla parte locatrice.

#### **Art. 10. -**

L'appaltatore dovrà avvalersi di tutti gli ausiliari necessari alla corretta e regolare gestione e conduzione del complesso aziendale.

#### **Art. 11. -**

L'affittuario dovrà garantire l'apertura del locale Bar Ristoro almeno durante i periodi

coincidenti con l'apertura dell'impianto di risalita di Weissmatten, sia estivi che invernali, anche in occasione di aperture limitate ai fine settimana. E' fatta salva la possibilità di ulteriori periodi di apertura.

#### **Art. 12. -**

Durante i periodi di chiusura il gestore sarà comunque responsabile dei locali, degli impianti. Saranno dunque a carico dell'affittuario le spese di gestione e i relativi consumi energetici minimi indispensabili per tenere esente l'immobile e le attrezzature da danni da gelo o altro, compresi gli oneri derivanti dal controllo e per l'attenuazione impiantistica a chiusura dell'esercizio, al termine delle stagioni turistiche di apertura e funzionamento.

L'appaltatore 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.

E' parimenti tenuto a rispettare i contratti collettivi e nazionali di lavoro e gli eventuali accordi sindacali stipulati in ambito nazionale e regionale. Tutti i corrispettivi derivanti dalla gestione dei locali sono a favore del gestore.

#### **Art. 13. -**

È fatto divieto, in ogni caso di subaffittare l'azienda oggetto del presente contratto, o di apportare qualsivoglia modifica ai locali, agli impianti ed ad altri beni affittati senza il consenso scritto del Comune. Nel caso di gestione dell'azienda in forma societaria la variazione della rappresentanza legale dovrà essere preventivamente autorizzata dall'ente appaltatore.

La non ottemperanza di quanto sopra prevede l'immediata rescissione del contratto e conseguente incameramento della cauzione prestata.

L'appaltatore è autorizzato ad avvalersi dell'opera di eventuali ditte specializzate per quanto attiene le operazioni di manutenzione, trasporto, consulenza, servizi.

L'appaltatore è inoltre autorizzato ad avvalersi dell'opera di ditte specializzate nel caso di lavori straordinari sia di manutenzione sia di realizzazioni complementari e/o integrative 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. 14. -**

Il gestore è tenuto a sua cura e spese, non oltre un mese dalla stipulazione del contratto ad attivare apposite polizze assicurative per la copertura dei seguenti rischi : incendio, furto, atti vandalici e responsabilità civile verso terzi compreso il Comune di Gressoney-Saint-Jean, li 30.10.2017 ed eventuali loro dipendenti, con i seguenti massimali: FABBRICATO EURO 750.000 – CONTENUTO 100.000- FURTO 50.000 – RICORSO TERZI 1.000.000.

#### **Art. 15. -**

Una copia di ciascuna delle polizze assicurative deve essere trasmessa all'Amministrazione comunale a dimostrazione della permanente copertura dei rischi sopradetti.

#### **Art. 16. -**

L'eventuale inottemperanza grave o ripetuta a una o più condizioni riportate nel presente contratto da parte del gestore comporta la facoltà da parte dell'Amministrazione Comunale, sentita la commissione, di rescindere il contratto con comunicazione scritta con sei mesi di preavviso a mezzo Raccomandata RR, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni. Causa di rescissione è anche il mancato ottenimento da parte del gestore dell'autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio entro tre mesi dalla sottoscrizione del contratto. Ove il conduttore ritardi di oltre **trenta giorni** dalla scadenza il pagamento del convenuto canone di affitto azienda o venga meno l'osservanza di uno solo dei patti contenuti nel presente contratto, sarà facoltà del locatore ritenere risolto il 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' ritenuta causa di rescissione del contratto da parte dell'Ente appaltatore eventuali ripetute segnalazioni di comportamento non educato e/o scorretto del gestore, collaboratori e dipendenti e accertate dalla commissione. L'amministrazione Comunale senza necessità di preavviso potrà recedere in qualunque momento in caso di abuso di gestione, immoralità da parte del gestore medesimo o per gravi carenze igienico

sanitarie.

**Art. 17. -**

Allo scadere del contratto, il gestore dovrà lasciare i locali completamente liberi e sgombri di arredi, attrezzature e scorte di sua proprietà; i locali dovranno essere perfettamente puliti e ordinati.

In tale occasione si provvederà a controllare le attrezzature e gli arredi del Comune come da inventario.

**Art. 18. -**

L'affittuario non può in alcun modo modificare l'attuale destinazione dell'azienda affittata. Le eventuali migliorie, gli incrementi nella produttività, apportati e conseguiti dall'affittuario, non danno diritto al termine dell'affittanza, ad alcuna pretesa di rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo richiesti e le stesse rimarranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

**Art. 19. -**

L'affittuario è custode dei beni affittati e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento e dovrà provvedere a sue spese a tutte le riparazioni ordinarie ed anche straordinarie, qualora dipendenti a cause a lui imputabili.

**Art. 20. -**

Gli impianti tecnologici di riscaldamento elettrico a pavimento e ventilazione meccanica controllata (VMC), di alimentazione elettrica e illuminazione dei locali e delle attrezzature sono supportati da un impianto fotovoltaico su falda con contratto di "scambio sul posto e scambio sul posto altrove" sottoscritto dal Comune di Gressoney-Saint-Jean con il GSE e pertanto il contatore elettrico bidirezionale resterà intestato all'Ente locatore e l'affittuario sarà tenuto al rimborso delle spese di consumo elettrico sostenute dal locatore.

Il rimborso di dette spese dovrà avvenire in tre rate, rispettivamente entro il mese di febbraio e entro il mese di maggio per la stagione invernale e entro il mese di ottobre per la stagione estiva, di ciascun anno, su semplice presentazione di estratto conto da parte dell'Ufficio contabilità del Comune.

L'eventuale mancata apertura del Bar-Ristoro in tutta o parte della stagione invernale non esime l'affidatario dal rimborso delle spese di riscaldamento per il mantenimento dell'immobile in condizioni di sicurezza antigelo.

Sono parimenti a carico dell'affittuario le spese relative alla raccolta e smaltimento rifiuti relativa alle superfici degli immobili e all'attività esercitata.

L'affittuario si obbliga a condurre l'azienda con la massima diligenza ed a mantenerne il buon nome e l'avviamento.

**Art. 21. -**

Qualsiasi eccezione, reclamo o contestazione, anche giudiziaria, di qualsiasi genere, non darà diritto di ritardare o di sospendere il pagamento alle singole scadenze.

**Art. 22. -**

Dovrà essere trasmesso all'Amministrazione Comunale il piano della misura per la sicurezza fisica dei lavoratori, redatto in triplice copia di cui una conservata presso l'azienda, per tutte quelle attività di lavoro che risultano soggette alla normativa in questione.

**Art. 23. -**

L'affittuario 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.

La competente commissione ha il diritto di vigilare sulla gestione e di ottenere tutte le informazioni che riterrà opportuno richiedere all'appaltatore. Essa ha inoltre il diritto di ispezionare in qualunque momento l'attività. Al termine di ogni esercizio, la competente commissione formulerà le sue considerazioni sulla gestione e le comunicherà all'Amministrazione Comunale. L'appaltatore dovrà provvedere all'adempimento delle indicazioni eventualmente formulate dall'Amministrazione Comunale entro i termini da essa stabiliti.

**Art. 24. -**

In caso di chiusura forzata dell'esercizio, dipendente da qualunque causa, il Comune è sollevato da ogni responsabilità di ordine civile e di risarcimento danni.

**Art. 25. -**

Le spese del presente atto annesse, connesse e successive, anche per eventuali rinnovi o proroghe, sono poste a carico dell'affittuario.

**Art. 26. -**

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto.

**Art. 27. -**

Formano parte integrante del presente contratto le planimetrie dei locali e l'elenco delle attrezzature.

**Art. 28. -**

Qualunque controversia dovesse insorgere tra il gestore e l'Amministrazione Comunale di Gressoney-Saint-Jean circa l'interpretazione ed esecuzione del contratto, ad eccezione di quelle nelle quali la legge prevede l'intervento obbligatorio della magistratura, dovrà essere risolta da un arbitro nominato dal Presidente dell'Ordine dei Commercialisti di Aosta, il quale dovrà provvedere alla nomina entro trenta giorni dalla richiesta fatta dalla parte più diligente. Nel caso in cui il soggetto designato non vi provveda entro il termine previsto, la nomina sarà richiesta, dalla parte più diligente, al Presidente del Tribunale di Aosta.

**Art. 29. -**

Per tutto quanto non espressamente specificato nella presente scrittura si fa riferimento al Codice civile.

Firmato in Originale  
IL SEGRETARIO COMUNALE  
FERRUCCIO PARISIO