



# Comune di Savioire dell'Adamello

Provincia di Brescia

**ALLEGATO A)**

## Capitolato speciale per l'affidamento della gestione del pubblico esercizio in via Trento n.45 a Valle di Savioire in Comune di Savioire dell'Adamello (BS)

### Articolo 1 – Oggetto e finalità dell'appalto

- la locazione e gestione dei locali adibiti a pubblico esercizio in Via Trento n.45 a Valle nel comune di Savioire dell'Adamello con la formula dell'azienda commerciale al fine di erogare un servizio alla popolazione;
- l'offerta di un buon servizio di accoglienza a turisti e residenti;
- la collaborazione con tutte le iniziative che vengano proposte dal Comune e dalle Associazioni operanti sul territorio comunale, atte a promuovere lo sviluppo turistico;

### Articolo 2 – caratteristiche dell'immobile

Immobile individuato catastalmente sulla particella 382 Sub.4 del foglio 35 di recente ristrutturazione, oggetto dell'affidamento in Via Trento n.45 a Valle nel comune di Savioire dell'Adamello (Bs).

#### Dati tecnici:

Catasto Edilizio Urbano foglio 35 mappale 382 sub 4

Classe energetica G

L'unità immobiliare posta al piano terra si compone di:

Locale da adibire alla somministrazione di	mq	44,00
- Locale ad uso cucina di	mq	11,00
- Deposito di	mq	5,80
- Servizio igienico ad uso personale di	mq	3,50
- Servizio igienico ad uso pubblico con antibagno di	mq	6,00
- Vani complementari (corridoio di servizio, sottoscala) di	mq	10,00

Impiantistica e funzionamento:

- riscaldamento centralizzato alimentato da centrale termica comunale – contabilizzazione mediante contatermie puntuali (o sistemi equipollenti) e rendicontazione trimestrale alle tariffe vigenti
- impianto elettrico dedicato e derivato da quadro generale immobile - contabilizzazione mediante contatore puntuale e rendicontazione trimestrale alle tariffe vigenti
- contatore gas metano uso cucina
- collegamento all'acquedotto comunale
- collegamento alla fognatura comunale
- certificato di agibilità
- certificazione energetica

### Articolo 3 – Obblighi del contraente

Gli obblighi del contraente prevedono:

- osservanza della normativa a carattere fiscale;
- osservanza di tutte le norme di sicurezza previste per legge: dotazione e manutenzione periodica di estintori, cassette di primo soccorso, ecc.);
- garantire l'apertura ed il funzionamento dell'esercizio pubblico con un orario **minimo dalle ore 8 alle ore 20 6 giorni su 7** alla settimana;
- utilizzare la struttura e le sue pertinenze per le finalità cui la stessa è destinata;
- NON procedere ad opere di trasformazione, modifica e migioria di locali, impianti, attrezzature, arredi e suppellettili interne, nonché delle aree di pertinenza senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune, che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità;
- mantenere in ottime condizione i locali e le attrezzature date in gestione;
- esporre in modo ben visibile i prezzi praticati;



# Comune di Savioire dell'Adamello

Provincia di Brescia

- esporre e distribuire materiale promozionale e informativo a titolo gratuito;
- consentire le verifiche congiunte sulla gestione al personale comunale che ne abbia titolo per il ruolo ricoperto;
- rispetto delle finalità del bando di gara di cui all'articolo 1;

## **Articolo 4 – Oneri del contraente**

Gli oneri del contraente prevedono:

- versamento del canone di locazione determinato in sede di aggiudicazione, aggiornato all'indice Istat dal 2° anno, nonché la cauzione pari a tre mensilità del canone a garanzia del rispetto di quanto dichiarato in sede di gara, da prestare in una delle forme previste dalla legge;
- acquisto delle stoviglie (piatti, bicchieri, attrezzature e piccoli arredi, etc.) e tutto quanto ritenuto necessario allo svolgimento dell'attività che non sia presente all'atto di affidamento;
- sottoscrizione polizza responsabilità civile verso terzi per danni derivanti dalla gestione con un massimale unico minimo non inferiore ad € 1.000.000,00;
- sottoscrizione polizza incendio a garanzia del rischio locativo derivante dalla gestione su un valore minimo di € 350.000 per l'immobile e di € 50.000 per il contenuto;
- sottoscrizione polizza furto a garanzia dei beni di proprietà dell'Ente con capitale assicurato a primo rischio assoluto non inferiore ad € 10.000;
- attuazione a proprie spese della manutenzione ordinaria e pulizia dell'intera struttura, con rilascio dei locali al termine del contratto tinteggiati, puliti ed in ordine;
- mantenimento in efficienza di quanto affidato di: opere murarie, infissi, impianti idraulici, elettrici e di riscaldamento, attrezzature, arredi e suppellettili in dotazione, provvedendo a proprie spese alla sostituzione di quanto danneggiato o usurato;
- garantire la custodia, la cura e la conservazione dei locali in condizioni di efficienza per tutta la durata del contratto;
- installazione contatore gas per la cucina nel PDR già predisposto;
- pagamento di tutte le spese relative alle eventuali forniture di energia elettrica, tari, servizio idrico ed ogni altra tassa o canone previsto dalla legge. (NOTA: RISCALDAMENTO monitoraggio con contaenergia - ENERGIA ELETTRICA monitoraggio con contatore/misuratore dedicato – GAS METANO USO CUCINA gestione diretta PDR)

## **Articolo 5 – Obblighi ed Oneri del committente (Comune)**

- polizze assicurative di responsabilità civile verso terzi e incendio al valore della struttura ristrutturata;
- certificato di agibilità, pratiche catastali, certificazione energetica, collaudi e dichiarazioni di conformità degli impianti;
- manutenzione straordinaria della struttura e degli impianti;
- collaborare e supportare, previo accordo tra le parti, le azioni promozionali intraprese dal gestore;
- esercitare il monitoraggio e il controllo dell'operato di gestione, con visite periodiche alla struttura, vigilando sulla gestione.

## **Articolo 6 – durata del contratto**

La durata della locazione è stabilita in **6 anni (sei)** con decorrenza dal 15 luglio 2023.

È vietata la sublocazione.

L'affittuario può chiedere il rinnovo del contratto inoltrando richiesta 6 mesi prima della scadenza al protocollo comunale, l'Amministrazione può, senza obbligo, concedere l'autorizzazione al rinnovo previa una verifica della congruità del canone in vigore al momento e dopo un attento esame dell'esito della gestione.

## **Articolo 7 – canone a base d'asta**

Il canone annuale della locazione a base d'asta è fissato in **€ 600,00** oltre all'iva di legge a decorrere dal 15/07/2023, aggiornato all'indice Istat a decorrere dal 14/07/2024.

I pagamenti del canone verranno eseguiti in rate anticipate:

50% entro il 15/06 ed il 50% entro il 15/12 di ogni anno, per il primo periodo 15.07.2023-31.12.2023, la rata dovrà essere versata entro il 30 settembre 2023 – a seguire entro il 15.12 la rata anticipata del 1° semestre 2024;

Cauzione a favore del Comune di Savioire dell'Adamello pari a **tre mensilità** del canone a garanzia del rispetto delle condizioni contrattuali.



# Comune di Savio del Adamello

Provincia di Brescia

## Articolo 8 – risoluzione e recesso del contratto

Il contratto potrà essere risolto da entrambi le parti contraenti, prima della scadenza naturale, previa comunicazione scritta con raccomandata a/r/pec, con preavviso di 3 mesi per:

- inadempienze degli obblighi contrattuali
- mancato pagamento delle rate relative al canone annuale alla scadenza fissata contrattualmente
- situazioni che rientrano nelle previsioni di cui all'articolo 1256 del codice civile, in quanto l'estinzione non é imputabile al titolare ma bensì ad eventi sopravvenuti ed imprevedibili e che pertanto si ritiene che il contratto possa essere risolto anticipatamente rispetto alla scadenza;

Sia al termine del contratto naturale che nel caso di risoluzione **tutte le opere interne ed esterne, i complementi degli arredi fissi e le dotazioni della struttura, rimarranno acquisite al patrimonio comunale, senza che il locatario nulla possa pretendere, anche se autorizzato dal locatore.**

Parimenti al termine della durata del rapporto contrattuale é espressamente esclusa ogni tipo di indennità da attribuirsi al gestore a titolo di perdita dell'avviamento o a qualsiasi altro titolo. L'aggiudicatario, rinuncia espressamente con la partecipazione alla presente gara a qualsiasi pretesa in merito.

## Articolo 9 – soggetti ammessi alla selezione

Possono partecipare alla gara, se in possesso dei requisiti richiesti dal bando, persone fisiche e giuridiche (comprese le cooperative), le associazioni operanti senza scopo di lucro, purché, per norma statutaria, possano gestire direttamente l'attività ivi prevista.

Le associazioni **non potranno** limitare la fruizione della struttura ai soli soci.

## Articolo 10 – requisiti richiesti

Gli interessati dovranno, a pena di esclusione, possedere i requisiti personali, morali e professionali previsti dalla normativa per la somministrazione di alimenti e bevande (l.r. 6/2010).

In caso di società o organismo collettivo, i requisiti morali debbono essere posseduti da tutti i soggetti per i quali è previsto l'accertamento antimafia.

Il locatario dovrà possedere i seguenti requisiti:

- 1) requisiti professionali previsti dalla normativa per la somministrazione di alimenti e bevande anche avvalendosi di un preposto
- 2) assolvimento degli obblighi scolastici
- 3) non siano in corso procedure di fallimento
- 4) non siano incorsi in sentenze di condanna esecutive o procedimenti penali in corso, che comportino l'impossibilità di contrattare con la pubblica Amministrazione.