



## COMUNE DI CHEREMULE

Provincia di Sassari

C.A.P. 07040 Piazza Parrocchia, 7-Tel. 079-889010 - fax 079-889365 - www.comune.cheremule.ss.it - protocollo.cheremule@legalmail.it

### **BANDO PUBBLICO PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DEI LOCALI DA ADIBIRE A CHIOSCO PIZZERIA SITO IN CORSO UMBERTO 98-A CHEREMULE**

(Determinazione a contrattare n. 36 del 10 Maggio 2021)

## CAPITOLATO D'ONERI

### ART. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO

La locazione ha ad oggetto l'immobile da destinare a chiosco - pizzeria (somministrazione, vendita e consumo di alimenti e bevande), ubicato in Corso Umberto 98-A - zona pineta comunale.

L'immobile oggetto di locazione è composto da un locale ad uso chiosco pizzeria avente una superficie catastale di mq. 130 circa come meglio evidente nell' **allegata planimetria**.

Il locale oggetto della locazione verrà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con la precisazione che alla data di emanazione del presente bando, nel locale in argomento, sono presenti attrezzature di proprietà del comune **dettagliatamente inventariate**.

Il conduttore qualora necessiti di ulteriori implementazioni modulari o ampliamenti a vario titolo degli immobili esistenti, esclusivamente con strutture mobili, o provvisorie e qualsiasi modifica degli impianti (che andranno certificati nuovamente), dovrà essere preventivamente autorizzato dal competente ufficio tecnico comunale.

Il conduttore in presenza dei necessari presupposti di legge, e previa autorizzazione scritta dei competenti Servizi Comunali, potrà organizzare sull'area di pertinenza scoperta, anche attività ricreative, culturali e del tempo libero nella piena osservanza delle rispettive normative di settore.

Il Conduttore si impegna a rendersi disponibile e a collaborare con l'Amministrazione Comunale, in occasioni di manifestazioni ed eventi che si dovessero programmare nella zona ricreativa adiacente ( ludoteca- campetto- piscina - pineta) .

### ART. 2 - DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto avrà la durata di 6 anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto. Il contratto è rinnovabile, di comune accordo tra le parti , per ulteriori sei anni. Alla scadenza del contratto non è dovuto alla Ditta alcun compenso per avviamento commerciale od altro.

### ART. 3 - CANONE

Il canone mensile di concessione sarà quello risultante dalla procedura di gara indetta.

L'importo del canone annuale a base d'asta - al netto dell'iva in misura di legge, se dovuta - è fissato in € 1.200,00 per il primo ed il secondo anno della concessione, in Euro 2400,00 annui per il terzo anno; in Euro 3.000,00 per il quarto anno ; in Euro 3.600,00 per il quinto anno; in Euro 4.200,00 per il sesto anno e per gli anni successivi, in caso di rinnovo.

Il canone verrà inoltre aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, automaticamente nella misura del 75% dell'indice ISTAT riferito al costo della vita. L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale.

Il suddetto canone dovrà essere versato in rate TRIMESTRALI anticipate con scadenza entro il giorno 10 del primo mese di ogni trimestre (10 Gennaio per il trimestre Gennaio - Marzo ; 10 aprile per il trimestre Aprile-Giugno; 10 Luglio per il trimestre Luglio -Settembre; 10 ottobre per il trimestre Ottobre- Dicembre), mediante bonifico sul conto di tesoreria comunale. Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione del contratto.



## **COMUNE DI CHEREMULE**

**Provincia di Sassari**

C.A.P. 07040 Piazza Parrocchia, 7-Tel. 079-889010 - fax 079-889365 - [www.comune.cheremule.ss.it](http://www.comune.cheremule.ss.it) -  
[protocollo.cheremule@legalmail.it](mailto:protocollo.cheremule@legalmail.it)

### **ART. 4 - MANUTENZIONE ORDINARIA**

La Ditta ha l'obbligo durante tutto il periodo di durata del contratto di eseguire, a sua cura e spese, tutte le opere di manutenzione ordinaria, così come definite dall'art. 3, comma 1, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001, necessarie per assicurare il buon funzionamento dell'immobile e dei relativi impianti anche provvedendo, se del caso, al completo rinnovo degli impianti e di parte di essi, in modo da consegnare al concedente, al termine della concessione, l'opera in buone condizioni di conservazione e funzionamento.

Nel corso dell'ultimo anno di durata del contratto il Comune di Cheremule potrà provvedere all'accertamento dei lavori di manutenzione ordinaria nonché degli eventuali rinnovi parziali o totali degli impianti, da eseguire per garantire quanto sopra.

Sono a carico della Ditta tutti gli adeguamenti igienico - sanitari ed impiantistici di ogni genere, alle normative che verranno emanate nel corso della durata del contratto e/o relative al funzionamento ed espletamento del servizio di somministrazione alimenti e bevande.

### **ART.5 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Le opere di manutenzione straordinaria dei locali sono a carico del comune di Cheremule

La Ditta potrà provvedervi direttamente nel caso comunque che le stesse siano state ritenute urgenti ed indispensabili da parte del Comune di Cheremule previa specifica autorizzazione e valutazione di congruità da parte dell'ufficio tecnico comunale e con obbligo da parte del Comune di rimborsare il relativo onere.

### **ART. 6 - ONERI A CARICO DELLA DITTA**

La Ditta dovrà stipulare, a proprie spese, i contratti con i competenti Enti per l'erogazione dell'energia elettrica e di altri servizi pubblici necessari, nonché provvedere alle relative licenze d'uso degli impianti.

Sono a carico della Ditta le spese per il consumo di acqua, energia elettrica, combustibile e quanto altro necessario al funzionamento del complesso. A tal fine tutte le suddette utenze saranno intestate alla Ditta con oneri a carico della medesima.

Sono a carico della Ditta anche le spese per la disinfezione, disinfestazione e derattizzazione dell'immobile concesso dal Comune di Cheremule con la presente gara.

La Ditta dovrà provvedere alla stipula delle polizze assicurative, a copertura dei rischi per l'immobile, i suoi impianti e l'uso a cui è destinato, relative a furto, incendio, secondo seguenti massimali:

- 1) POLIZZA RISCHIO FURTO E INCENDIO (comprensiva dei rischi relativi al fabbricato, agli arredi ed attrezzature) - per un massimale non inferiore a €. 100.000,00;
- 2) RCT/RCO - Responsabilità Civile verso Terzi

La Ditta dovrà redigere i documenti di sicurezza previsti ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.; di detti documenti la Ditta risulterà committente.

L'elenco degli oneri a carico della Ditta è da considerarsi non esaustivo, in quanto la medesima è tenuta all'esatto adempimento di tutti gli obblighi previsti dal presente capitolato e dalle norme vigenti in materia di concessione di immobili.

### **ART. 7 - ESONERO DA RESPONSABILITA' DEL COMUNE**

La Ditta terrà indenne il Comune di Cheremule da ogni pretesa azione e ragione che possa derivargli da terzi, in dipendenza del contratto, o per mancato adempimento degli obblighi contrattuali o per altre circostanze comunque connesse con la gestione.

Il Comune di Cheremule non assume nessuna responsabilità conseguente ai rapporti della Ditta con i suoi appaltatori, fornitori, prestatori d'opera, gestori e terzi in genere.

### **ART. 8 - RISPETTO DEI CONTRATTI DI LAVORO**



## **COMUNE DI CHEREMULE**

**Provincia di Sassari**

C.A.P. 07040 Piazza Parrocchia, 7 - Tel. 079-889010 - fax 079-889365 - [www.comune.cheremule.ss.it](http://www.comune.cheremule.ss.it) -  
[protocollo.cheremule@legalmail.it](mailto:protocollo.cheremule@legalmail.it)

La Ditta dovrà rispettare leggi e regolamenti relativi alla gestione e applicazione nei confronti dei lavoratori dipendenti delle condizioni normative e contributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro. La Ditta dovrà inoltre essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (Legge n. 68/99).

### **ART. 9 - PERSONALE**

Il personale impiegato dalla Ditta per l'espletamento del servizio, compresi i soci delle Cooperative, dovrà essere in regola con le norme di igiene e di sanità.

La Ditta è tenuta a predisporre i controlli sanitari richiesti dalle normative vigenti.

Il personale dovrà essere professionalmente idoneo a svolgere le prestazioni richieste dal servizio.

### **ART. 10 - VERIFICHE DEL COMUNE**

Il Comune ha la facoltà di verificare in qualunque momento, con proprio personale o con altro, la regolare gestione del servizio e d'uso dei locali e la sussistenza delle condizioni sanitarie necessarie per l'espletamento del servizio.

### **ART. 11 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

A seguito di riscontrati e reiterati inadempimenti contrattuali relativi agli obblighi a carico della ditta previsti in particolare ai seguenti articoli:

- art.3 ( canone);
- art 4 (manutenzione ordinaria);
- art.6 (oneri a carico della ditta);
- art.8 (rispetto contratti di lavoro);
- art.9 (personale);
- art.12 (modalità d'uso dei locali);
- art.16 (arredi ed attrezzature)

Il contratto potrà essere risolto per inadempimento dal Comune di Cheremule con decisione motivata, in qualsiasi momento prima della scadenza e previa diffida ad adempiere secondo i termini del codice civile.

La Ditta prende altresì atto che, nel caso di risoluzione di cui al presente articolo, come nel caso di naturale scadenza, non è dovuto alcun compenso per avviamento commerciale od altro.

### **ART. 12 - MODALITA' D'USO DEI LOCALI**

I locali concessi devono essere utilizzati esclusivamente per servizio di somministrazione di alimenti e bevande. Per eventuali deroghe si farà riferimento alla normativa vigente in materia.

L'immobile, gli arredi, le attrezzature e tutti gli impianti dovranno rispettare ed essere conformi alle previsioni del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

### **ART. 13 - AUTORIZZAZIONE D'ESERCIZIO**

La Ditta dovrà munirsi di autorizzazione d'esercizio tramite il S.U.A.P.E. (Sportello Unico Attività Edilizie ed Economiche), che verrà rilasciata per il periodo di durata del contratto.

### **ART. 14 - GARANZIE**

A garanzia del corretto adempimento contrattuale la ditta è obbligata a costituire una garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti all'elenco speciale di cui all'art. 107 del Decreto legislativo 385 /1993 con beneficiario esclusivo il comune di Cheremule di importo pari all'80% dell'importo totale dei canoni previsti per i sei anni di locazioni (quindi 80% sull'importo al rialzo rispetto a Euro 15.600,00).

La polizza irrevocabile ed escutibile a prima richiesta deve essere prorogabile e deve prevedere espressamente che la stessa è rilasciata a garanzia del corretto adempimento contrattuale.



## **COMUNE DI CHEREMULE**

**Provincia di Sassari**

C.A.P. 07040 Piazza Parrocchia, 7-Tel. 079-889010 - fax 079-889365 - [www.comune.cheremule.ss.it](http://www.comune.cheremule.ss.it) -  
[protocollo.cheremule@legalmail.it](mailto:protocollo.cheremule@legalmail.it)

Il fideiussore è obbligato a liquidare le somme dovute entro 15 giorni dalla richiesta del comune.

### **ART. 15 - CONTROVERSIE**

La competenza a dirimere eventuali controversie tra il Comune di Cheremule e la Ditta in merito all'applicazione del contratto è del Tribunale di Sassari.

### **ART. 16 - ARREDI ED ATTREZZATURE**

Le attrezzature che la Ditta non intendesse utilizzare o che verranno sostituite, dovranno essere rimosse a cura e spese della Ditta, nel rispetto delle vigenti normative in materia di smaltimento beni e solo dopo aver concordato con il Comune di Cheremule eventuali altre destinazioni.

Il montaggio e la messa in opera degli arredamenti ed attrezzature, così come di quanto altro necessario per la gestione del servizio di somministrazione alimenti e bevande, sono a carico della Ditta e dovranno ottenere il nulla osta del Comune.

Le nuove attrezzature, i nuovi arredi e quanto altro fornito dalla Ditta per le necessità del servizio, dovranno risultare da apposito inventario da redigersi tra le parti prima del loro utilizzo.

Gli arredi, le attrezzature e gli impianti dovranno essere conformi alle norme vigenti in materia di igiene, sanità e sicurezza sui luoghi di lavoro.

Gli arredamenti e le attrezzature potranno essere sostituite nel corso della durata dell'appalto a cura e spese della Ditta previo parere favorevole del Comune di Cheremule sulla scelta dei medesimi.

Gli arredamenti e le attrezzature destinati all'uso dei locali del presente appalto di proprietà della ditta dovranno essere smontati e portati via a spese e cura della ditta, al termine del periodo di durata dell'appalto previa ulteriore verifica dell'inventario, in contraddittorio con il Comune di Cheremule e con la stesura di apposito verbale.

Gli arredi, le attrezzature e gli impianti dovranno essere conformi alle norme vigenti in materia di igiene, sanità e sicurezza sui luoghi di lavoro.

### **ART. 17 - PENALI**

Per la violazione degli obblighi contrattuali e delle norme del capitolato, il Comune di Cheremule provvederà ad applicare una penale da un minimo di €. 500,00 ad un massimo di €. 2.000,00 a sua discrezione, sulla base della gravità della violazione.

La violazione degli obblighi contrattuali e delle norme del capitolato sarà contestata dal Comune di Cheremule alla Ditta tramite fax lettera raccomandata A.R. o posta certificata; entro 10 giorni dalla ricezione, la Ditta potrà presentare controdeduzioni, giustificazioni scritte e documentate.

Se entro tale termine di 10 giorni, la Ditta non fornirà controdeduzioni e/o giustificazioni, oppure le medesime saranno ritenute non valide, il Responsabile competente del Comune di Cheremule potrà applicare le penali previste dal presente articolo.

### **ART. 18 - SPESE**

Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto, saranno a carico dell'aggiudicatario ad eccezione delle spese di registrazione che per legge graveranno le parti in eguale misura, ex art. 8, L. 392/1978.

### **ART. 19 - NORMA DI RINVIO**

Per quanto non disciplinato dal presente capitolato, valgono le vigenti leggi in materia.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Geom. Stefano Chessa