



COMUNITA' MONTANA "COLLINA MATERANA"

ACCETTURA, ALIANO, CIRIGLIANO, CRACO, GORGOGNONE, SAN MAURO FORTE, STIGLIANO

IN LIQUIDAZIONE

75018 STIGLIANO (MATERA)

PEC: protocollo@pec.cmcollinamaterana.it

CAPITOLATO SPECIALE PER LA LOCAZIONE DI UNA UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE – BAR E PESA PUBBLICA IN LOCALITA' ACINELLO IN AGRO DI STIGLIANO (MT)

Articolo 1

Oggetto del Contratto

Il contratto ha per oggetto la locazione di una unità immobiliare di proprietà della Comunità Montana "Collina Materana", appartenente al patrimonio disponibile dell'Ente, ad oggi non utilizzato, oggetto di precedente contratto di locazione e che sarà locato ad uso commerciale BAR e PESA PUBBLICA.

Il complesso immobiliare è costituito da n. 1 corpo di fabbrica destinato a bar e retrostante pesa compreso piazzale per parcheggi, verde e vasca imhoff, censito al nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Stigliano (MT) al foglio 83, particelle n. 514 e 516, per una superficie complessiva di mq. 3026.

La gestione dei locali e delle relative pertinenze sarà regolata secondo le modalità, i tempi, e le singole prestazioni particolari del presente capitolato.

Articolo 2

Locali e accessori

I beni vengono concessi in uso nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come sarà dettagliato nell'apposito verbale che verrà redatto in contraddittorio con l'aggiudicatario.

Al conduttore compete l'onere provvedere all'allacciamento, all'intestazione e/o voltura dei diversi contratti di fornitura (acqua/energia elettrica, tari, ecc.). Le relative spese sono a carico dello stesso. Ogni opera eventuale di adeguamento, che l'aggiudicatario dovesse ritenere necessaria a rendere meglio utilizzabili le strutture dovrà essere effettuata ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione della Comunità Montana e senza alcun diritto di rivalsa.

Ogni opera strutturale conseguente all'autorizzazione rilasciata all'aggiudicatario dall'autorità competente sarà realizzata dalla Comunità Montana a proprie cure e spese.

Articolo 3

Durata del Contratto e canone di locazione

Il contratto avrà durata di anni 6 (sei) rinnovabili.

L'aggiudicazione è effettuata con un'unica procedura di affidamento per tutte le strutture innanzi descritte.

Il canone complessivo di aggiudicazione dovrà essere pattuito in rate mensili anticipate da corrisponderci entro il 5 (cinque) di ogni mese, mediante bonifico su c/c bancario intestato alla Comunità Montana "Collina Materana".

In caso di ritardo nel pagamento del canone dovranno essere corrisposti gli interessi di mora nella misura del 2% dell'importo del canone di aggiudicazione per ogni mese di ritardo.

All'aggiudicatario competono tutti i proventi derivanti dalla gestione della struttura nonché dall'attivazione di tutti i servizi accessori consentiti dal Capitolato.

Art. 4 **Migliorie**

L'aggiudicatario potrà realizzare, a sua esclusiva cura e spese, previa autorizzazione dell'Amministrazione aggiudicatrice e nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti, eventuali nuovi investimenti ed opere, che rimarranno di proprietà della Comunità Montana, senza che nulla sia dovuto a nessun titolo all'aggiudicatario.

A tal fine l'aggiudicatario, nel verbale di cui all'art. 1 del presente Capitolato, dovrà dichiarare e riconoscere che gli immobili ad esso affidati in gestione sono di proprietà esclusiva della Comunità Montana e che ogni nuova opera edilizia ed accessoria, da chiunque realizzata, diverrà anch'essa di piena ed esclusiva proprietà della Comunità Montana, senza oneri per l'Ente.

In caso di esecuzione di lavori non autorizzati, è fatto obbligo all'aggiudicatario del ripristino immediato dei manufatti e dei luoghi alla situazione originaria.

L'Amministrazione Comunitaria si riserva tuttavia, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà, in ragione della gravità del fatto o del ripetersi di realizzazioni abusive, di adottare provvedimenti che potranno portare fino alla revoca del contratto.

Art. 5 **Consegna e rilascio dell'immobile - adempimenti connessi**

L'intera area con immobili e servizi annessi verrà consegnata all'aggiudicatario nello stato di cui al verbale di consistenza del giorno di consegna, a firma del Commissario liquidatore o di suo delegato, per la Comunità Montana, e dell'aggiudicatario ed eventualmente, su richiesta dell'interessato, di tecnico di parte nominato dallo stesso.

Alla scadenza del contratto verrà redatto analogo verbale: in tale atto sarà documentato lo stato di consegna e rilascio dei locali.

La responsabilità della custodia del complesso permane a carico dell'aggiudicatario fino a quando non verrà redatto il relativo verbale di rilascio.

Art. 6 **Utilizzo delle strutture e disciplina della gestione**

Gli immobili dovranno essere adibiti per l'esercizio di BAR e Pesa pubblica.

L'aggiudicatario, a proprio esclusivo onere, provvederà alla fornitura degli eventuali arredi mancanti o ritenuti necessari per rendere il locale o l'area maggiormente rispondente alla propria destinazione (es. gazebo).

Previa espressa autorizzazione dell'Ente, e delle Autorità competenti secondo le disposizioni vigenti, potranno essere svolte altre attività coerenti con la destinazione catastale dell'immobile.

È consentito, inoltre, un uso temporaneo diverso per lo svolgimento di manifestazioni attinenti e organizzate sia dall'aggiudicatario che dalla Comunità Montana.

Tali manifestazioni dovranno essere in ogni caso autorizzate dalla Comunità Montana e per quanto di competenza dalle Autorità preposte secondo le disposizioni vigenti.

Al termine del contratto, l'area e gli immobili torneranno alla libera disponibilità dell'Ente, senza che il gestore abbia nulla a pretendere per le spese sostenute per la sistemazione delle strutture e degli impianti. E' altresì esclusa ogni forma di rimborso spese a qualsiasi titolo, compresa la buonuscita, ecc.

Le eventuali spese di sistemazione necessarie per l'avvio della struttura sono a totale carico del gestore. Esse, comunque, non costituiscono in alcun modo migliorie agli impianti.

Articolo 7

Criteri di aggiudicazione e valutazione offerte

Il criterio di aggiudicazione è quello del miglior prezzo offerto in rialzo rispetto a quello posto a base di gara.

Le offerte verranno valutate in seduta pubblica da una Commissione costituita dal Commissario liquidatore, in qualità di presidente, dal responsabile del Servizio finanziario e dal Presidente dell'Unione dei Comuni "Collina Materana".

Articolo 8

Obblighi ed oneri principali del conduttore

Rimangono a carico dell'Aggiudicatario, oltre a quanto altrove previsto nel Bando e nel presente Capitolato, gli oneri seguenti:

- a) Il conseguimento dei requisiti di natura professionale per l'esercizio dell'attività che verrà svolta;
- b) L'allaccio, intestazione e/o voltura delle utenze (acqua, energia elettrica, gas, etc.);
- c) Tutte le incombenze di carattere amministrativo propedeutiche all'avvio dell'attività commerciale (presentazione telematica della pratica SUAP, richiesta di eventuali concessioni e/o autorizzazione indispensabili per l'avvio dell'attività, ecc.);
- d) Tutte le spese di progettazione, collaudo, eventuali pratiche catastali, acquisizione di autorizzazioni o concessioni previste dalle vigenti norme nonché gli interventi necessari per l'agibilità dell'immobile e per l'adeguamento dello stesso ad ogni normativa vigente in materia di sicurezza (ad esclusioni degli eventuali interventi strutturali che sono a carico dell'Ente) nonché le autorizzazioni indispensabili per lo svolgimento dell'attività da espletare;
- e) Tutte le richieste necessarie all'esercizio dell'attività da espletare, nonché le relative spese, fermo restando che l'assegnazione dell'immobile non costituisce impegno al loro rilascio da parte dei competenti organi comunali;
- f) Garantire l'apertura dell'impianto tutti i giorni dell'anno nel rispetto della normativa vigente in materia di apertura di pubblici esercizi;
- g) L'osservanza e il rispetto di tutte le disposizioni normative e regolamentari in materia di polizia amministrativa, pubblica sicurezza ed impianto acustico;

- h) La limitazione delle attività che possono recare disturbo alla quiete pubblica;
- i) Le imposte e tasse relative all'esercizio dell'attività commerciale (IVA, IRPEF, IRES, TASI, TARI, etc.);
- j) La custodia, la buona conservazione e la manutenzione ordinaria dei beni concessi in affitto;
- k) Assicurare la pronta riparazione dei beni danneggiati a seguito di condotte negligenti e/o imprudenti imputabili all'aggiudicatario stesso ed a sostituire i beni che deperiscono o divengono inservibili per il non corretto utilizzo degli stessi;
- l) Prendere in carico ed utilizzare con la diligenza del buon padre di famiglia tutti gli impianti tecnologici, arredi, attrezzature e materiali a lui affidati ed individuati nel verbale di consegna che sarà redatto in contraddittorio tra le parti e da queste sottoscritto per accettazione;
- m) Provvedere, previo assenso della Comunità Montana, all'integrale sostituzione degli arredi e delle attrezzature concesse in affitto insieme ai locali, che si deterioreranno o subiranno danni non dovuti a negligenza del conduttore, fornendone preventivamente puntuale descrizione, incluso l'importo di intervento (contestualmente all'assenso e all'intervento, verrà aggiornato l'inventario dei beni concessi rientranti nella completa proprietà dell'Amministrazione concedente senza che l'Aggiudicatario possa richiedere o rivendicare alcunché in qualsiasi sede);
- n) Sempre previo assenso dell'Ente, integrare impianti, materiali e attrezzature eventualmente necessari per la corretta gestione del servizio (elementi di arredo, elettrodomestici, ecc...) sempre comunicando preventivamente all'Amministrazione l'intervento ed ottenere l'assenso;
- o) Pulizia, custodia e vigilanza dei locali, dell'area attigua, delle attrezzature e dei materiali in esso contenuti o che ivi saranno collocati;
- p) Utilizzare materiali, detersivi, detergenti, sanificanti che non siano classificati come tossici o cancerogeni, e comunque non siano pericolosi per la salute e per l'ambiente;
- q) Osservare scrupolosamente le norme vigenti o che in prosieguo dovessero essere emanate, sia in materia igienico-sanitaria sia per la prevenzione degli infortuni e degli incendi, per tutto il complesso;
- r) Garantire la continuità della gestione ed il livello qualitativo dei servizi alle condizioni indicate in sede di gara;
- s) Adottare tutte le misure utili e necessarie a garantire un agevole e sicuro accesso ai locali (incluso lo sgombero della neve limitatamente alle aree esterne di competenza), anche da parte dei disabili;

Il concedente è sollevato da qualsiasi responsabilità per rapporti di lavoro o prestazioni d'opera poste in essere per qualsiasi motivo tra l'Aggiudicatario e terzi.

Il mancato adempimento degli obblighi di cui al presente articolo, ed in generale di quelli previsti dal bando e dal capitolato, comporteranno la risoluzione del rapporto per inadempimento, oltre l'eventuale risarcimento del danno.

Art. 9

Personale: osservanza delle condizioni normative e contributive risultanti dai CCNL

Il personale utilizzato all'interno del complesso può coincidere in tutto o in parte con il titolare o i titolari della ditta Aggiudicataria o essere dipendente.

L'Aggiudicatario deve garantire che il personale che opera nei locali sia in regola con la vigente normativa in materia di prevenzioni infortuni, igiene sul lavoro, assicurazione contro gli infortuni e quant'altro sia previsto dai contratti collettivi di lavoro per la categoria di riferimento.

Il conduttore deve, a sua cura e spese, provvedere alla completa osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamenti con particolare riguardo alle norme sulla tutela della sicurezza e della dignità dei lavoratori.

Il conduttore si obbliga ad applicare, nei confronti dei lavoratori dipendenti, condizioni retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro vigenti durante tutto il periodo della validità del contratto, nonché tutta la normativa in materia di sicurezza ed igiene sui luoghi di lavoro di cui al D. Lgs. n. 81/2008 e ss.mm. e ii;

Art. 10

Sopralluogo

È obbligatorio per le ditte concorrenti, a pena di esclusione, effettuare il sopralluogo dei luoghi, previo appuntamento da fissare con il Responsabile finanziario della Comunità Montana "Collina Materana" telefonando al numero 3489354186.

Il referente rilascerà apposita attestazione che la ditta concorrente dovrà allegare ai documenti di gara.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal legale rappresentante o direttore tecnico dell'impresa o da loro incaricato munito di delega.

Si precisa che l'incaricato di una ditta concorrente non potrà eseguire il sopralluogo per conto di altre ditte.

Art. 11

Sub affidamento

È espressamente vietata la concessione a terzi di tutta o parte della gestione degli immobili ed impianti. È fatto divieto di ogni forma di *sub* affidamento o *sub* concessione, è conseguentemente nullo ogni patto eventualmente assunto dall'aggiudicatario in violazione del predetto divieto.

È altresì vietato l'affitto e la cessione d'azienda.

La violazione di tali divieti comporta la risoluzione del contratto.

Art. 12

Responsabilità e garanzie

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume con il contratto il conduttore dovrà versare al locatore una somma pari a tre mensilità, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni.

L'aggiudicatario dovrà accollarsi ogni responsabilità sia di natura civile che penale in merito a danni, causati da terzi o dall'aggiudicatario stesso, alle strutture, a persone e cose comunque avvenuti nel corso della gestione.

Ai fini della copertura dei rischi di cui al presente affidamento, l'aggiudicatario deve presentare, prima della sottoscrizione del contratto:

- una o più polizze assicurative, valevoli per tutta la durata del contratto con i seguenti massimali minimi:

- a) € 1.500.000,00 per responsabilità civile verso terzi per anno e per sinistro;
- b) € 1.000.000,00 a persona per responsabilità civile verso i prestatori d'opera con l'inclusione della garanzia "ricorso terzi da incendio";
- c) polizza incendio solo con rischio locativo per € 400.000,00, con ricorso terzi, per un valore di € 500.000,00.

Art.13

Spese e tasse

Tutte le spese e tasse, nessuna eccettuata, inerenti e conseguenti alla procedura di gara, le spese relative alla stipula, alla scritturazione, ai bolli e alla registrazione del contratto di locazione, ivi comprese quelle relative ed eventuali variazioni che si potrebbero verificare nel corso della sua esecuzione, nonché quelle relative al deposito della cauzione, sono poste a carico del conduttore.

Art. 14

Recesso del conduttore

Il conduttore può recedere dal contratto dando un congruo preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da comunicarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo posta elettronica certificata. In caso di recesso, la Comunità Montana potrà disporre il prosieguo temporaneo della conduzione per il tempo strettamente necessario ad assumere i provvedimenti dovuti per la locazione ad altri dell'immobile oggetto di gara.

Art. 15

Risoluzione del contratto

In caso di inadempimento a quanto disposto nel presente Capitolato o nel Bando di gara, la Comunità Montana potrà dichiarare, previa diffida, la decadenza dell'Aggiudicatario con effetto immediato, salvo comunque il diritto di risarcimento danni.

Art. 16

Controlli e ispezioni

La Comunità Montana si riserva il diritto di effettuare ispezioni nel corso di validità del contratto con diritto di accesso libero. All'uopo l'Aggiudicatario si impegna a tenere a disposizione tutta la documentazione sulla gestione.

Art. 17

Domicilio eletto e controversie

Le parti eleggeranno domicilio: la Comunità Montana, presso la propria sede; l'Aggiudicatario, presso la struttura da gestire, sita in località Acinello di Stigliano.

Per ogni controversia, sarà ritenuta competente l'Autorità Giudiziaria ordinaria competente del Foro di Matera.

Articolo 18

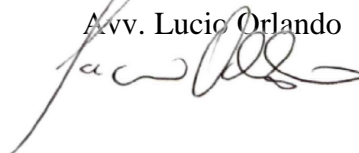
Accettazione condizioni

Con la presentazione dell'offerta da parte dei partecipanti alla gara si considereranno accettate tutte le condizioni generali del presente capitolato, nessuna esclusa, così come predisposte dalla Comunità Montana intendendosi, pertanto, ad ogni effetto efficaci ai sensi dell'art. 1341 e.e.

Copia del bando e del capitolato possono essere acquisite direttamente presso gli Uffici Comunitari, con sede in Stigliano (MT) alla Via De Gasperi n. 39 - Tel.: 0835-562657.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Avv. Lucio Orlando

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lucio Orlando', written in a cursive style.