



☎ 0166 519103

✉ E-mail: info@comune.emarese.ao.it  
Pec: protocollo@pec.comune.emarese.ao.it

## **CAPITOLATO D'APPALTO**

**CAPITOLATO D'APPALTO PER L'AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DEL CENTRO POLIFUNZIONALE DI SERVIZI DI PROPRIETÀ COMUNALE, SITO IN FRAZIONE ERESAZ 51, COSTITUENTE UN COMPLESSO AZIENDALE COMPOSTO DA UN'ATTIVITÀ DI AFFITTACAMERE E DA UN PUBBLICO ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE.**

### **Articolo 1 - OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO**

Il presente capitolato disciplina le modalità, gli oneri ed i criteri per l'appalto della gestione di un centro polifunzionale di proprietà comunale sito in Frazione Eresaz 51, comprendente:

- un'attività di affittacamere di cui alla legge regionale 29 maggio 1996 n. 11, composta da n. 6 camere e n. 12 posti letto;
- un pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla legge regionale 3 gennaio 2006, n. 1.

Viene, inoltre, concessa la possibilità di apertura di un esercizio di vicinato per il settore alimentare di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e alla legge regionale 12/1999.

Tali attività sono da esercitarsi nei locali di proprietà del Comune di Emarèse siti in fraz. Eresaz 51. Le attività anzidette sono finalizzate all'erogazione di servizi pubblici o a valenza pubblica, con la possibilità di promuovere ed ospitare attività socio-culturali e di vendere prodotti tipici locali. Il centro polifunzionale è, inoltre, adiacente e collegato ad una struttura che comprende un museo ed un centro culturale con ampia sala polivalente.

Il richiedente dovrà presentare la propria offerta per la gestione del complesso unitario comprendente le seguenti attività:

- a) pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande;
- b) affittacamere;
- c) possibile apertura di esercizio di vicinato (settore alimentare).

Il conduttore dovrà inoltre effettuare e garantire il servizio di refezione scolastica per gli alunni della scuola dell'infanzia di Emarèse nonché il servizio di mensa per il personale dipendente del Comune di Emarèse utilizzando in prevalenza prodotti agricoli ed agroalimentari valdostani.

### **Articolo 2 - DURATA DELL'APPALTO**

La durata del contratto per la gestione della struttura in oggetto è di anni 4 (quattro) decorrenti dalla data di affidamento della gestione stessa.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, entro tre mesi dalla scadenza, di rinnovare il contratto, per ulteriori 4 anni alle medesime condizioni del contratto originario, in assenza di espressa volontà di rinnovo da parte dell'Amministrazione, il contratto si intenderà automaticamente risolto senza necessità di provvedere alla comunicazione. Alla scadenza del termine il gestore dovrà restituire al Comune gli impianti, le strutture e tutti i beni oggetto del presente capitolato nello stato in cui si trovano all'atto della consegna, salvo il normale deterioramento dell'uso.

### **Articolo 3 - PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATTO**

Forma parte integrante del contratto, ancorchè materialmente non allegati al medesimo il presente capitolato, e l'offerta economica presentata dal concorrente in sede di gara.

#### **Articolo 4 - INVENTARIO**

Gli arredi e le attrezzature dati in gestione risulteranno da apposito inventario che dovrà essere predisposto all'inizio della gestione da un incaricato dell'Amministrazione Comunale e dal gestore e confrontato a fine gestione. Eventuali manchevolezze dovranno essere reintegrate a cura e spese del gestore entro un termine che verrà stabilito dall'Amministrazione Comunale. Le condizioni delle strutture dovranno essere verificate al momento della consegna; in tale sede il gestore potrà formulare eventuali riserve scritte e motivate.

#### **Articolo 5 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Il gestore dovrà essere in possesso, oltre che dei requisiti previsti dall'art. 80 del dlgs 50/2016 e s.m.i., anche di quelli previsti dagli artt. 5 e 6 della L.r. 3 gennaio 2006, n. 1 ovvero:

- non essere stati dichiarati delinquenti abituali, professionali o per tendenza, salvo che abbiano ottenuto la riabilitazione;
- non aver riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna non inferiore a tre anni per delitto non colposo;
- non aver riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per delitti contro la moralità pubblica e il buon costume o contro l'igiene e la sanità pubblica, compresi i delitti di cui al capo II del titolo IV del libro II del codice penale, per delitti di frode nella preparazione o nel commercio degli alimenti previsti da leggi speciali, per delitti commessi in stato di ubriachezza o in stato di intossicazione da sostanze stupefacenti, per reati concernenti le norme di prevenzione dell'alcolismo, le sostanze stupefacenti o psicotrope, il gioco d'azzardo, le scommesse clandestine, la turbativa di competizioni sportive, nonché per infrazioni alle norme sui giochi;
- non aver riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna a pena detentiva per uno dei delitti di cui al capo II del titolo VIII del libro II del codice penale, ovvero per delitti contro la persona commessi con violenza o per furto, ricettazione, riciclaggio, insolvenza fraudolenta, bancarotta fraudolenta, usura, sequestro di persona a scopo di estorsione, rapina, estorsione;
- non essere sottoposti ad una delle misure previste dalle vigenti leggi (Disposizioni contro la mafia), ovvero a misura di sicurezza.

#### **Il gestore dovrà, inoltre, essere in possesso di:**

Iscrizione alla Camera di Commercio Industria ed Artigianato o Registro Imprese o iscrizione equivalente in altri Stati appartenenti all'Unione Europea.

A coloro che intendono presentarsi come ditta individuale è consentita l'iscrizione a seguito dell'eventuale aggiudicazione.

In caso di società, associazioni od organismi collettivi, i requisiti sopradescritti devono essere posseduti dal legale rappresentante o da altra persona delegata all'attività di somministrazione di alimenti e bevande, nonché da tutti i soggetti previsti dal Dlgs 159/2011 integrato ed aggiornato con la legge 161 del 17 ottobre 2017.

#### **Articolo 6 - MODALITA' DI GESTIONE**

La gestione dovrà essere effettuata in modo serio e professionale.

Il gestore deve garantire la manutenzione ordinaria di tutta la struttura e in particolare:

- Dovranno essere mantenuti perfettamente efficienti tutti gli arredi e le attrezzature esistenti;
- I locali dovranno sempre denotare la massima pulizia in tutte le loro parti;

L'Amministrazione avrà la facoltà di effettuare i controlli che riterrà opportuni per verificare lo stato di conservazione della struttura e la sua destinazione, nonché di chiedere informazioni in ordine alla gestione per verificare la regolarità del servizio svolto.

Nel caso di eventuali danni alle attrezzature il conduttore è tenuto all'immediata sostituzione delle medesime con materiali identici, nuovi o migliorativi.

Il conduttore si obbliga a non apportare modifiche ai locali, compresi i relativi impianti di riscaldamento, luce, acqua, se manchi il preventivo consenso scritto del locatore, che si riserva comunque il diritto di ottenere la restituzione dei locali nel pristino stato, a spese del conduttore. Inoltre

il valore delle migliorie non potrà mai compensare il deterioramento anche se questo si sia verificato senza colpa del conduttore.

Si considera manutenzione straordinaria e, pertanto, a carico del locatore, 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 dal locatore al conduttore 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 tali eventualità, il rimborso delle spese sostenute dal conduttore avverrà sulla base dei documenti giustificativi da lui prodotti. Il conduttore dovrà presentare al locatore, qualora l'urgenza non lo impedisca, i relativi preventivi, pena il mancato successivo rimborso. Il locatore effettuerà il rimborso solo quando abbia valutato che le spese abbiano riguardato interventi la cui realizzazione sia stata delegata dallo stesso al conduttore e che rivestano i caratteri di urgenza e di straordinarietà. Il locatore si riserva di effettuare in ogni momento i lavori che riterrà opportuni senza che il conduttore possa nulla eccepire.

#### **Articolo 7 - ULTERIORI ONERI DEL GESTORE**

Sono a carico del gestore le spese relative all'acquisto dell'attrezzatura varia e minuta per garantire il funzionamento della struttura, nonché per garantire la manutenzione ordinaria della stessa e delle attrezzature quali, a titolo esemplificativo:

- Tinteggiature interne, riparazioni di rivestimenti interni;
- Riparazioni di infissi e serramenti interni ed esterni;
- Riparazione apparecchi sanitari.

Oltre alle manutenzioni ordinarie sono a carico del gestore tutte le spese di allacciamento e di consumo delle utenze elettriche e telefoniche nonché quelle di consumo dell'acqua potabile e del relativo contributo di depurazione, le spese per la raccolta dei rifiuti relativamente alle superfici degli immobili ed all'attività esercitata e le spese di rimozione della neve.

Per quanto riguarda le spese di riscaldamento dell'immobile, il gestore dovrà provvedere direttamente all'approvvigionamento del gasolio.

Per quanto riguarda il funzionamento della cucina il gestore dovrà provvedere direttamente all'approvvigionamento del gas GPL;

#### **Articolo 8 – RESPONSABILITA' DEL GESTORE**

Il gestore si assume tutte le responsabilità derivanti dall'affidamento della gestione e in particolare la responsabilità per danni a terzi e la responsabilità connessa all'uso della struttura.

Il gestore si obbliga a tenere indenne il Comune da qualunque azione che possa essergli intentata da terzi per il risarcimento dei danni da responsabilità civile derivanti dall'esecuzione dell'attività oggetto del presente capitolato.

Il gestore all'atto di stipulazione del contratto deve presentare idonea polizza assicurativa, stipulata a norma di legge, che copra ogni rischio di responsabilità civile per danni comunque arrecati a cose o persone, nell'espletamento del servizio.

Il gestore risponde dell'agibilità e dell'apertura al pubblico della struttura, dell'esatto rispetto delle assicurazioni previdenziali e infortunistiche per il personale dipendente, dell'osservanza delle norme di pubblica sicurezza nonché dell'ottenimento e del mantenimento delle autorizzazioni amministrative previste dalla legge.

#### **Articolo 9 – ORARI E PERIODI DI APERTURA DELLA STRUTTURA**

L'orario di apertura dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale.

L'apertura della struttura dovrà essere garantita durante il periodo coincidente con l'inizio dell'anno scolastico e la sua fine, per garantire il servizio di mensa scolastica per gli alunni della scuola dell'infanzia e primaria di Emarèse.

Il conduttore ha diritto di usufruire di trenta giorni naturali di ferie nel corso dell'anno, che dovranno essere concordati preventivamente ogni anno con l'Amministrazione.

Le eventuali chiusure per lavori di manutenzione dovranno sempre essere preventivamente concordate con l'Amministrazione.

Durante i periodi di chiusura, il gestore sarà comunque responsabile della custodia della struttura, degli impianti e dell'area locata.

#### **Articolo 10 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

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

Qualora nel corso della gestione si verificasse l'esigenza, condivisa dall'Amministrazione Comunale, di sostenere spese di manutenzione straordinaria il gestore ha l'obbligo di rivolgersi alla stessa che provvederà direttamente alla loro esecuzione. Qualora eventuali danni fossero provocati da imperizia o incuria della gestione i costi di riparazione saranno addebitati al gestore.

### **Articolo 11 – GARANZIE**

Il gestore dovrà costituire ai fini della stipula del contratto cauzione definitiva pari ad € 6.000,00. La cauzione resta a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente capitolato, dell'eventuale risarcimento dei danni che potranno verificarsi in seguito alla gestione, nonché del rimborso delle somme che il Comune dovesse eventualmente sostenere durante la gestione per inadempimenti o cattiva esecuzione del servizio.

Il gestore sarà obbligato a reintegrare la cauzione in caso l'Amministrazione decidesse di avvalersi in tutto o in parte durante l'esecuzione del contratto.

Il gestore otterrà lo svincolo della garanzia solo a conclusione del rapporto.

La mancata costituzione della garanzia determinerà la revoca dell'affidamento e l'aggiudicazione dell'appalto al concorrente che segue nella graduatoria.

La cauzione dovrà riportare:

- l'espressa rinuncia da parte del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile;
- l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta della stazione appaltante;
- la clausola di validità della garanzia sino ad apposita comunicazione liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte dell'Amministrazione beneficiaria con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia sorte in dipendenza dell'esecuzione del contratto.

La suddetta garanzia, a scelta del contraente, può essere bancaria, assicurativa, o rilasciata da intermediari finanziari inseriti nell'elenco speciale di cui all'art 107 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385 che svolgano, in via esclusiva o prevalente l'attività di rilascio di garanzie autorizzati dal Ministero competente.

Il gestore dovrà provvedere alla stipula di polizza assicurativa con garanzia di rischio locativo.

### **Articolo 12- CANONE DOVUTO DAL GESTORE**

L'importo totale a base d'asta è fissato in € 24.000,00 (€ 6.000,00 annui) IVA esclusa, fatto salvo l'aumento offerto in base di gara.

Il canone di locazione dovrà essere corrisposto in due rate ciascuna assoggettata all'IVA da pagarsi presso la tesoreria comunale entro il 30 giugno ed il 31 dicembre di ogni anno.

A decorrere dall'inizio del quarto anno il canone sarà aggiornato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, accertata dall'istat per i 12 mesi precedenti.

Il canone sopra definito comprende l'importo relativo all'affitto dei locali e dell'azienda. Al cessare dell'affitto azienda non si potranno pretendere indennità di buona uscita o di ogni altro genere.

Nessun compenso sarà dovuto all'appaltatore a titolo di avviamento.

### **Articolo 13 – CONSEGNA E CONSISTENZA DELL'IMPIANTO**

I beni mobili e immobili di proprietà o nella disponibilità del Comune dovranno essere riconsegnati allo stesso, allo scadere del contratto, nello stato in cui si trovano all'atto della consegna, salvo il normale deterioramento dell'uso.

Gli eventuali danni e deterioramenti provocati da incuria o da negligenza o da arbitrarie distrazioni dell'uso dovranno essere rifiutati dall'aggiudicatario, con facoltà per il Comune di rivalersi sulla cauzione.

All'atto della riconsegna della struttura e dei beni ivi contenuti di proprietà dell'Amministrazione Comunale, dovrà essere redatto un verbale dal quale si evince lo stato di conservazione dei beni.

La redazione del verbale è condizione per lo svincolo della cauzione prestata a garanzia del buon svolgimento dell'attività.

## **Articolo 14 – INADEMPIENZE, RISOLUZIONE E/O RESCISSIONE DEL CONTRATTO**

Ai fini delle eventuali ipotesi di risoluzione del contratto, si applicano gli articoli 1453 e seguenti del codice civile. Qualsiasi violazione degli obblighi imposti al gestore con il presente capitolato di gestione darà la facoltà all'Amministrazione Comunale di dichiarare la risoluzione del contratto. In particolare, in caso di constatata inefficienza del servizio o di lamentele degli utenti, seguite da oggettivo riscontro, il Comune diffiderà il gestore, mediante notifica ai sensi di legge, a eliminare le cause delle lamentele; in caso di ulteriore inottemperanza il Comune ha diritto di risolvere il contratto ai sensi delle disposizioni del Codice Civile e della vigente normativa in materia di appalti pubblici.

Il gestore ha la facoltà di rescindere dal contratto con comunicazione da par pervenire con un preavviso di 3 mesi a mezzo raccomandata A/R o PEC

In caso di rescissione anticipata del contratto di locazione da parte del gestore l'Amministrazione Comunale avrà la facoltà di incamerare la cauzione versata all'atto della stipula del contratto.

## **Articolo 15 – DIVIETO DI CESSIONE, SUBAPPALTO**

E' fatto divieto al gestore di cedere a terzi quanto forma oggetto del contratto pena l'immediata risoluzione dello stesso e conseguente risarcimento dei danni eventualmente subiti.

Non è ammesso il subappalto se non espressamente autorizzato.

## **Articolo 16 – CONTROLLO**

I competenti servizi comunali sono delegati al controllo della buona conduzione dell'impianto e vigileranno sul rispetto delle clausole di cui al presente capitolato.

## **Articolo 17 – ONERI DERIVANTI DALLA STIPULA DEL CONTRATTO**

Le spese di stipula e registrazione del presente contratto, anche in caso di proroga, sono a carico del Comune e del gestore in parti uguali.

## **Articolo 18 – CONTROVERSIE**

Qualunque controversia dovesse insorgere tra l'Amministrazione Comunale ed il gestore circa l'interpretazione ed esecuzione del contratto, dovrà essere risolta da un mediatore ai sensi dell'articolo 5 del D.lgs 28-2010 e succ. modifiche ed integrazioni

## **Articolo 19 – TRATTAMENTO DEI DATI**

I dati raccolti nel presente capitolato sono trattati nel rispetto della disciplina di cui al regolamento (UE) 2016/679 .

## **Articolo 20 – NORMA DI RINVIO**

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente capitolato, si rinvia alle norme vigenti in materia di appalti e contratti, in quanto compatibili, e alle altre disposizioni di legge in vigore.

Emarèse, 17 Maggio 2024

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Giovanni LOVISETTI  
(*doc. firmato digitalmente*)