CARTA INTESTATA DEL COMUNE DI CAMPODENNO

CAPITOLATO SPECIALE

PER L'AFFIDAMENTO A TITOLO ONEROSO DELLA GESTIONE DEL PUBBLICO ESERCIZIO ALL'INSEGNA "*LA BOTTEGA MINIMARKET*" DESTINATO A NEGOZIO DI GENERI ALIMENTARI DI PRIMA NECESSITA' ED ATTIVITÀ COMPLEMENTARI MULTISERVIZI.

PREMESSE

Con l'obiettivo dell'Amministrazione comunale di promuovere sul territorio comunale, e precisamente nell' abitato di LOVER, un'attività di **pubblico esercizio** al momento non fornita in zona da altri operatori, sono oggetto di contratto di comodato oneroso i locali situati al piano terra dell'edificio comunale di P.zza S.Giorgio n.4 – Fraz. Lover – Campodenno (TN)

L'allestimento dei locali nell'immobile comunale ha beneficiato del contributo a valere sull'art. 61 - Interventi per favorire l'insediamento e la permanenza di attività economiche in zone montane - della LP 30.07.2010, n. 17 Disciplina dell'attività commerciale con osservanza dei criteri di cui alla GP n. 2778 del 3.12.2010, ciò comportando per il Comune il rispetto del vincolo di concessione dei locali a titolo gratuito per tutto il periodo di attività dell'esercizio "**multi servizi**" e comunque per un periodo non inferiore a sei anni, e i locali oggetto delle agevolazioni risultano soggetti a vincolo di destinazione per anni 6 dalla data di attivazione. I criteri vigenti di riferimento sono invece quelli della delibera di GP 433 dd 25.03.2022.

Tale vincolo risulta ampiamente già ottemperato con la precedente gestione e, pertanto, ora viene applicato un contratto di locazione di tipo oneroso.

L'immobile è individuato catastalmente dalla p.ed. 3, sub 3 (parziale) CC Lover. La superficie complessiva è così individuata:

-da un locale vendita di circa 87,23 mq.,

-da un deposito con superficie di circa 10,66 mq.,

-da un'entrata indipendente a servizio del negozio;

- da un'area pertinenziale esterna pari a circa mq. 31,61;

- da uno spogliatoio di mq. 3,95 con relativo bagno di mq. 1,79 (per complessivi mq. 5,74);

- oltre alle superfici in utilizzo promiscuo con gli altri condomini della casa frazionale (sala ingresso lato est per mq.14,52 ed un atrio di circa mq.22,13);

- è prevista la possibilità di utilizzo della saletta a piano terra, lato sud-est di mq. 29,68.

Il locale è completo di arredamento principale. L'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'acquisto delle suppellettili (ad es. bicchieri, tazzine da caffè ecc..), attrezzatura mobile (es. macchina per il caffè, etc..) e di quant'altro necessario per rendere funzionale la struttura. I mobili e le attrezzature presenti sono descritte nell'inventario allegato e dati in consegna all'inizio della gestione.

art. 1 - OGGETTO

Oggetto del presente capitolato è l'affitto oneroso di azienda di punto vendita di generi alimentari di prima necessità ed attività complementari multiservizi**o,** composto da negozio e da saletta attigua (facoltativa se di interesse al conduttore) come da allegata planimetria.

Fanno parte del contratto i mobili e le attrezzature descritte nell'inventario allegato e dati in consegna all'inizio della gestione.

E' inoltre disponibile uno spazio esterno su terreno pubblico che fa parte integrante del presente bando, senza la necessità di presentare successivamente istanza di occupazione di suolo pubblico per l'installazione di un plateatico.

art. 2 – DURATA DEL CONTRATTO E RECESSO

Il contratto di affitto decorrerà dalla stipula del contratto con durata di **6 anni,** con possibilità di proroga alle stesse condizioni, mediante provvedimento espresso del Comune, fino ad un massimo di ulteriori n. 6 (sei anni). Non è previsto il rinnovo tacito.

Alla scadenza il contratto si deve intendere automaticamente scaduto senza necessità alcuna di comunicazione in merito da parte del concedente.

Qualora una delle due parti intendesse prorogare il contratto alla prima scadenza, dovrà farne richiesta all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. L'accettazione o il rifiuto della proposta di proroga dovrà essere comunicata entro venti giorni dal ricevimento della richiesta.

In caso di mancata proroga il gestore affittuario, senza alcuna pretesa, dovrà lasciare liberi i locali e riconsegnarli al concedente non oltre il periodo contrattuale, previa verifica sullo stato delle unità immobiliari, dei relativi impianti, degli arredi, delle attrezzature e dell'osservanza di ogni altra obbligazione contrattuale, fermo il risarcimento dei danni accertato oltre la normale usura.

In caso di mancato rilascio degli immobili nei termini previsti, il Comune incamererà a titolo di penale l'importo della cauzione.

Alla scadenza del contratto, qualora il Comune intendesse procedere a un nuovo affitto, l'affittuario non godrà di alcun diritto di prelazione.

L'amministrazione comunale e l'affittuario hanno facoltà di recesso annuale, da comunicarsi alla controparte a mezzo PEC almeno sei mesi prima della scadenza della singola annualità.

art. 3 – ESERCIZIO DELL'ATTIVITA'

L'attività del pubblico esercizio è riconducibile, ai sensi dell'art. 2 della LP 9/2000, alle seguenti **tipologie**:

B1) attività principale di punto vendita generi alimentari di prima necessità- con **attività complementari multiservizi** tra quelle previste dall'art. 3 co.2 dell'allegato alla delibera di Giunta provinciale n. 443 dd 25/03/2022 (**vedasi modulo allegato offerta tecnica**)

- Effettuazione, oltre all'attività principale, di due attività aggiuntive complementari tra quelle previste dall'art.3 dell'allegato alla delibera della Giunta provinciale n.433 di data 25/03/2022, fra le quali obbligatoriamente :

Servizi di consegna a domicilio della spesa sulla base degli ordini telefonici (telefonicamente o via mail) per i cittadini di Lover e Segonzone

B2) esercizi per la somministrazione di bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di latte e dolciumi, compresi generi di pasticceria e gelateria e i prodotti di gastronomia.

L'affidatario è tenuto a munirsi ed intestare a proprio nome le licenze di esercizio previste per la gestione del negozio di vendita prodotti alimentari di prima necessità e somministrazione di bevande e alimenti che dovrà avvenire nel rispetto delle norme che regolano la materia (L.P. 14 luglio 2000 n. 9 e relativo regolamento di esecuzione). È tenuto ad applicare i prezzi di vendita in linea con quelli in uso negli altri esercizi pubblici della zona.

Resta a carico dell'affidatario la dotazione di un regolare registratore di cassa.

L'affidatario prende atto che in base alla norma vigente è vietata la somministrazione di bevande alcoliche ai minori di anni 18.

Nell'esercizio è vietato il gioco d'azzardo, ivi compreso l'utilizzo di slot machines di qualsiasi tipo (a rulli, videopoker, multi station, new slot ecc…).

L'affidatario privilegerà nell'offerta alla clientela l'uso di prodotti tipici trentini.

art. 4 – APERTURE AL PUBBLICO

L'apertura dell'esercizio si intende annuale, dal primo gennaio al trentun dicembre.

L'affidatario può osservare una giornata di riposo settimanale compresa tra lunedì e venerdì.

L'apertura dovrà essere garantita con orario continuato per un minimo di 4 ore giornaliere da distribuirsi tra le 7:00 e le 24:00 .

Si richiede inoltre l'apertura per almeno una giornata alla settimana, sia al mattino che al pomeriggio per un totale di almeno 8 ore ripartite tra mattina e pomeriggio.

È consentita la chiusura dell'esercizio in occasione delle seguenti festività: 1 gennaio (Capodanno), 6 gennaio (Epifania), Pasqua, Lunedì dell'Angelo, 25 aprile (Festa della Liberazione), 1 maggio (festa dei lavoratori), 1 novembre (Tutti i santi), 8 dicembre (Festa dell'Immacolata concezione), 25 dicembre (Natale), 26 dicembre (Santo Stefano).

È inoltre ammessa la chiusura per ferie della durata massima di quindici giorni consecutivi, previa comunicazione al Comune.

Il gestore deve comunicare al Comune l'orario di apertura dell'esercizio. L'orario, anche diversificato stagionalmente nel corso dell'anno (orario estivo-orario invernale), dovrà essere organizzato in modo da assicurare agli utenti la massima fruibilità e dovrà essere esposto all'esterno del locale in luogo accessibile al pubblico.

art. 5– ATTIVITA' RICREATIVA, CULTURALE E SOCIALE

L'affidatario si impegna a collaborare con l'Amministrazione comunale per eventi culturali che dovessero occupare l'atrio comune dell'edificio comunale.

art. 6– OBBLIGHI DELL'AFFIDATARIO

La struttura viene consegnata all'affittuario completa di arredi e attrezzature e pronta all'uso, fatte salve le utenze che il gestore dovrà direttamente intestarsi. Al momento della presa in carico e a fine gestione il comune e l'affidatario sottoscriveranno un verbale di consegna/riconsegna da cui risulterà lo stato dei beni mobili e immobili affidati in gestione.

Sono ad esclusivo carico dell'affittuario tutti gli oneri e spese inerenti alla pulizia, alle utenze, alla tariffa di igiene ambientale ed alla manutenzione ordinaria della struttura da eseguirsi previo accordo con i competenti uffici comunali.

Le utenze non direttamente intestabili all'affittuario saranno ripartite in base ai consumi.

Le utenze acqua sanitaria e elettricità sono intestabili mentre per il consumo di gasolio uso riscaldamento le spese saranno ripartite in base agli effettivi consumi sulla base della lettura dei contacalorie.

A carico dell'affidatario resta l'eventuale attivazione della linea fissa telefonica e del collegamento a internet.

L'affittuario avrà l'obbligo di provvedere agli interventi utili alla conservazione dei locali e delle attrezzature oggetto del presente contratto con onere di provvedere alla loro verifica e manutenzione ordinaria, salvo quanto previsto al successivo art. 12.

L'affittuario si impegna ad effettuare quotidianamente e in particolar modo al momento dell'apertura e della chiusura, una verifica sull'intera struttura segnalando tempestivamente all'amministrazione comunale eventuali situazioni di pericolo o danni causati da terzi.

Ogni aggiunta che non possa essere rimossa in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione o trasformazione non potrà essere fatta dall'affittuario, senza il consenso scritto del Comune.

Gli arredi esterni o interni che l'affittuario volesse posizionare a propria cura e spese ad integrazione dell'esistente dovranno essere previamente concordati con l'amministrazione comunale. L'amministrazione comunale ha facoltà di chiedere all'affittuario di rimuovere gli arredi non autorizzati.

A fine gestione la struttura completa degli arredi dovrà essere riconsegnata pulita e tinteggiata.

L'affittuario si impegna ad assicurare la pulizia interna ed esterna della struttura data in comodato. L'obbligo di pulizia comprende l'obbligo di raccogliere quotidianamente i rifiuti eventualmente depositati fuori dai locali e riconducibile all'attività di pubblico esercizio e alla pulizia giornaliera dell'atrio comune di ingresso.

Salvo deroghe da concordare di volta in volta con l'amministrazione concedente, dopo le ore 23.00 sono vietati l'esecuzione di musica all'aperto e dovranno essere limitati i rumori che possano disturbare la quiete pubblica.

art. 7– PROGRAMMAZIONE E RENDICONTAZIONE

Con cadenza annuale entro il 31 gennaio dell'anno successivo e comunque ogniqualvolta l'amministrazione lo richieda, il concessionario comunica all'Amministrazione i seguenti dati, possibilmente distinti per singoli mesi:

- Consumi di energia elettrica, riscaldamento, acqua, gas e utenze in generale;
- Smaltimento rifiuti;
- Manutenzioni effettuate;
- Personale impiegato;
- Orari di apertura;

- Numero di scontrini emessi e incassi complessivi;
- Ogni altra informazione che l'amministrazione si riserva di richiedere per il monitoraggio della gestione, anche in vista della programmazione dei futuri affidamenti.

art. 8– DIVIETO DI SUBAPPALTO

Il gestore non può subaffittare l'azienda.

art. 9– OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune è tenuto a:

- consegnare i locali idonei e gli spazi per lo svolgimento dell'attività;
- garantire il pacifico godimento dell'immobile, ferma restando ogni competenza ad adottare, per esclusivi motivi di interesse collettivo e per dovere istituzionale, i provvedimenti relativi alla sicurezza pubblica, al decoro, all'igiene e alla sanità;
- assolvere al controllo periodico degli estintori, manichette e sussidi antincendio in genere;
- svolgere il controllo e la manutenzione annuale dell'impianto di riscaldamento. A tale scopo il gestore dovrà garantire al concedente e ai soggetti da questo incaricati libero accesso ai locali;
- eseguire tutti gli interventi di manutenzione straordinaria. Sono da intendersi di manutenzione straordinaria solo gli interventi necessari per conservare agli immobili e relativi impianti tecnologici la loro destinazione e per assicurare la stabilità delle strutture. Qualora detti interventi di manutenzione straordinaria si rendessero necessari per incompetenza, imperizia o negligenza della manutenzione a carico del concessionario o per riparare danni causati nell'esplicazione delle competenze dello stesso, il comune darà corso alla richiesta di risarcimento nei confronti del concessionario;
- fornire gli arredi e le attrezzature fisse individuati nell'inventario e quelle che previo accordo scritto tra le parti si rendessero necessarie per il miglior funzionamento del bar – azienda, e provvedere alla sostituzione di arredi e attrezzature resisi necessari per vetustà accertata dall'UTC.

ART. 10 PUBBLICITÀ COMMERCIALE

L'affittuario è autorizzato ad effettuare in forma sonora e visiva la pubblicità commerciale all'interno dei locali, osservando tutte le prescrizioni regolamentari e le leggi vigenti e munendosi delle autorizzazioni necessarie con oneri a proprio carico. L'installazione di strutture e impianti per la pubblicità visiva e sonora (tabelloni, striscioni, schermi, ecc.) è subordinata all'autorizzazione comunale.

ART. 11 INTROITI RISERVATI ALL'AFFIDATARIO

Il concessionario incassa e trattiene i proventi derivanti dalla gestione del negozio/bar azienda e gli altri corrispettivi di natura commerciale che possono essere erogati e/o corrisposti da privati, enti, associazioni e società.

ART. 12 INVENTARIO

All'inizio della gestione verranno dati in consegna all'affittuario i beni e le attrezzature indicati nell'allegato inventario.

Alla scadenza del contratto gli immobili e le relative attrezzature dovranno essere consegnati all'amministrazione comunale come ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso, ed il materiale dovrà corrispondere a quanto risulta dall'inventario sottoscritto all'atto della presa in possesso.

Fermo restando quanto previsto dal presente capitolato in ordine agli oneri a carico del Comune e dell'affittuario per la manutenzione e sostituzione dei beni assegnati, l'affittuario si obbliga a:

▪ comunicare tempestivamente al Comune le sostituzioni di beni inventariati con spesa a carico dell'affittuario. Le sostituzioni dovranno corrispondere per quantità e qualità ai beni dati in consegna, i quali vengono acquisiti al patrimonio e sono inseriti nell'inventario comunale;

comunicare tempestivamente agli uffici comunali competenti gli interventi di manutenzione straordinaria ovvero gli altri interventi che devono essere assunti a carico del Comune. Le sostituzioni di beni strumentali che si rendessero necessarie devono essere preventivamente concordate per iscritto con il Comune e comunicate ai fini dell'inserimento nell'inventario comunale.

ART. 13 ASSICURAZIONE

L'affittuario solleva l'Amministrazione comunale da qualsiasi responsabilità per i danni arrecati a terzi nell'espletamento del servizio, ed in particolare agli utenti della struttura oggetto di comodato, considerandosi quali terzi, oltre ai fruitori dei servizi stessi, l'Amministrazione comunale, i dipendenti dello stesso affittuario che operano presso i locali di cui all'art. 1 (uno), nonché ogni altra persona presente occasionalmente presso tale struttura. Per tutta la durata del contratto l'affittuario assume la responsabilità esclusiva per la custodia del locale, delle attrezzature e di tutti i beni affidati al medesimo, liberando il Comune di San Michele all'Adige, proprietario dei suddetti beni, da qualsiasi onere o responsabilità.

L'affittuario si impegna a presentare, all'atto della stipulazione del contratto, idonea e specifica polizza assicurativa, da mantenersi valida ed efficace per tutta la durata del contratto, stipulata con una Compagnia di primario rilievo, che copra ogni rischio di responsabilità civile (RCT) per danni comunque arrecati a cose o persone nell'espletamento dell'attività, con massimale unico non inferiore a Euro 3.000.000,00, per sinistro e per anno, per persona e per animali o cose.

L'esistenza, la validità ed efficacia della polizza assicurativa di cui al presente articolo per tutta la durata del contratto è condizione essenziale per l'Amministrazione e pertanto qualora l'affittuario non sia in grado di provare in qualsiasi momento la copertura assicurativa di cui trattasi, il contratto si risolverà di diritto.

ART. - 14 CAUZIONE

L'affittuario costituirà un deposito cauzionale della somma di euro 20.000,00 (ventimila/00) a garanzia degli impegni contrattuali, ivi compresi il pagamento delle penali; la cauzione può essere prestata mediante deposito in contanti ovvero mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa.

Il Comune provvederà allo svincolo o alla restituzione della cauzione previo assolvimento di tutti gli obblighi contrattuali.

ART. 15 - INADEMPIMENTO

In caso di inadempimento degli obblighi previsti dal presente capitolato, all'Amministrazione comunale è data facoltà di diffidare l'affittuario ad adempiere entro breve termine, decorso il quale interviene direttamente addebitando le spese all'affittuario da trattenersi sulla cauzione.

In caso di parziale escussione della cauzione la stessa dovrà essere reintegrata entro 30 giorni, pena la risoluzione del contratto.

ART. 16 - PENALI

Premesso che l'applicazione delle penali non esclude il diritto dell'Amministrazione a pretendere il risarcimento di eventuali ulteriori danni per le violazioni e le inadempienze del presente capitolato e del contratto, l'Amministrazione, nel caso in cui emergano disservizi imputabili a responsabilità dell'affittuario, si riserva la facoltà di applicare penali come di seguito descritto.

1. Oltre a quanto previsto dall'art. 15 "Inadempimento", nel caso di danni arrecati ai locali ed all'arredamento dovuti ad imperizia, incuria o mancata manutenzione e per eventuali altri danni arrecati dal personale impiegato dalla concessionaria, l'Amministrazione addebiterà le spese di riparazione oltre a un'eventuale penale pari al 10% dell'ammontare del danno nel caso in cui lo stesso sia stato determinato da particolare imperizia, incuria e/o negligenza;

2. In caso di mancata produzione all'Amministrazione dei dati di cui all'art. 7 entro il termine ivi stabilito, l'amministrazione concedente applicherà una penale giornaliera di euro 50,00 per ogni giorno di ritardo successivo al ventesimo;

3. In caso di mancata pulizia l'amministrazione concedente applicherà una penale di euro 100,00 per ciascun inadempimento;

4. In caso di mancato rispetto del divieto di eseguire musica all'aperto dopo le ore 23.00 e/o di turbare la quiete con rumori molesti, come da art. 6, l'amministrazione concedente applicherà una penale di euro 100,00;

5. In caso di chiusura dell'esercizio bar non previamente autorizzata dal comune, l'amministrazione applicherà una penale di euro 150,00;

6. In caso di inosservanza delle vigenti norme igieniche in materia di preparazione, confezionamento e conservazione dei generi alimentari e delle norme che disciplinano la materia della ristorazione collettiva ivi compresa l'applicazione del sistema di autocontrollo dell'igiene dei prodotti alimentari basato sui principi H.A.C.C.P. previsto dal Reg. CE 852/2004, fermo restando eventuali altre sanzioni stabilite dalle norme di legge e di regolamento applicabili, l'Amministrazione applicherà una penale pari a € 500,00; una seconda infrazione potrà costituire oggetto di clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 C.C.

7. In caso di vendita di generi scaduti, avariati, adulterati o contenenti sostanze nocive o comunque non corrispondenti alle disposizioni in materia di igiene e di sanità, si applicherà una penale di € 500,00 per ciascun singolo prodotto non conforme; una seconda infrazione potrà costituire oggetto di clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 C.C.

Ogni inadempienza agli obblighi contrattuali sarà specificatamente contestata all'affittuario a mezzo di comunicazione scritta via PEC in cui faranno fede esclusivamente la data e l'ora di trasmissione da parte dell'Amministrazione, al domicilio eletto dall'affittuario; nella contestazione verrà prefissato un termine non inferiore a 10 giorni per la presentazione di eventuali osservazioni; decorso il suddetto termine l'Amministrazione, qualora non ritenga valide le giustificazioni addotte applicherà le penali o comunque adotterà le determinazioni che riterrà più opportune. Nel caso in cui venga applicata una delle penali previste nei punti precedenti, l'Amministrazione invierà formale richiesta di pagamento indicando il termine perentorio per l'effettuazione dello stesso. Decorso tale termine senza che il pagamento sia stato effettuato, l'importo richiesto sarà liquidato mediante

rivalsa sull'importo della cauzione versata, con obbligo della concessionaria di procedere alla sua reintegrazione.

L'amministrazione concedente si riserva di disapplicare in tutto o in parte le penali qualora l'inadempimento non risulti imputabile all'affittuario, oppure quando si riconosca che la penale è manifestamente sproporzionata, rispetto all'interesse dell'Amministrazione. La disapplicazione non comporta il riconoscimento di compensi o indennizzi all'affittuario.

L'Amministrazione si riserva, comunque, in caso di constatata applicazione di 3 penali complessivamente nel corso della medesima annualità ovvero di 6 penali complessivamente del corso dell'intera durata della concessione, indipendentemente da qualsiasi contestazione, di procedere alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C. con l'invio di PEC.

ART. 17 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il contratto si risolve di diritto, ai sensi dell'art. 1456 C.C. nei seguenti casi:

- diffusa e motivata insoddisfazione degli utenti;
- apertura di procedura concorsuale a carico del concessionario;
- messa in liquidazione o altri casi di cessione dell'attività del concessionario;
- danni gravi prodotti agli impianti ed attrezzature di proprietà comunale derivanti da negligenza o imperizia del conduttore.
- non giustificati inadempimenti agli impegni di collaborazione (art. 5) e di rendicontazione (art. 7);
- nei casi indicati dal precedente art. 17.

L'amministrazione ne contesterà l'addebito per iscritto e sentite le motivazioni dell'affittuario avrà facoltà di risolvere in ogni momento il contratto. Sono esclusi i casi di inosservanza dovuta ad eventi straordinari e comunque non imputabili a comportamento doloso o colposo dell'affittuario.

Il Comune è in diritto di risolvere il contratto nel caso di gravi negligenze o contravvenzioni agli obblighi contrattuali da parte dell'affittuario ovvero in caso di inosservanza delle norme contrattuali.

La risoluzione del contratto comporta l'obbligo per l'affittuario di restituire l'immobile a semplice richiesta dell'amministrazione comunale e determina conseguentemente la cessazione degli effetti del presente capitolato.

In caso di risoluzione del contratto ai sensi del presente articolo, il Comune incamera la cauzione di cui al precedente articolo 14.

ART. 18 SPESE

Tutte le spese relative al contratto da assumersi e qualsiasi altra spesa fiscale presente e susseguente sono a carico dell'affittuario.

ART. 19 NORME FINALI

Per quanto non espressamente contemplato dal presente capitolato le parti fanno espresso riferimento alle disposizioni di legge in materia ed alle consuetudini locali.