

CAPITOLATO SPECIALE PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI TUTTI I BENI MOBILI E IMMOBILI COSTITUENTI BAR PICCOLA RISTORAZIONE UBICATO PRESSO IL CENTRO SPORTIVO POLIVALENTE COMUNALE SITO IN RUE DES VERGERS, CENSITO IN CATASTO DEL COMUNE DI ETROUBLES AL FG. 17 MAPPALE N. 835.

ART. 1 - AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE ED OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Comune di Etroubles con sede in rue de la Tour 1 –11014 Etroubles, email info@comune.etroubles.ao.it, PEC protocollo@pec.comune.etroubles.ao.it, tel. 0165 789101.

Il presente capitolato ha per oggetto l’affidamento IN LOCAZIONE di tutti i beni, mobili ed immobili, costituenti il Bar piccola ristorazione ubicato presso il Centro Sportivo Polivalente comunale sito in Rue des Vergers, censito in catasto del Comune di Etroubles al Fg. 17 mappale n. 835.

L’impianto indicato è di proprietà comunale e sarà affidato secondo le modalità e condizioni stabilite nei successivi articoli.

Ai fini di procedere all’affidamento in locazione degli immobili in oggetto il comune di Etroubles procederà mediante procedura ad evidenza pubblica ai sensi dell’art. 37 del r.d. 23.05.1924, n. 827. e ad offerta economicamente più vantaggiosa

Il Comune di Etroubles sarà denominato in seguito “*Locatore*” e l'affidatario sarà denominato “*conduttore*”.

ART. 2 - CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE

Il Comune di Etroubles intende concedere in locazione al conduttore che accetta – l’immobile Bar ristorante - di proprietà dell'Amministrazione comunale comprendente:

- bar-piccola ristorazione idoneamente attrezzato ed arredato, come da inventario redatto in data 25/08/2026 ed allegato alla presente sotto la **lettera a)**;
- aree verdi esterne adibite a parco giochi per bambini.

In particolare le aree, site al piano terreno comprendono un ampio ingresso che consente l’accesso al locale bar e ristorante di 101,68 mq. con retrostante vano cottura di 12,39 mq. e dispensa di mq.4,25. Il locale è inoltre servito da tre servizi igienici, con relativo antibagno, di cui uno per il personale e di altri due per uso pubblico, di cui uno accessibile ai disabili.

Sono altresì presenti un locale caldaia e un’area esterna.

Mobilio, attrezzatura e strumenti come da inventario.

L’immobile è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che il concorrente dichiara di conoscere approfonditamente anche a seguito del sopralluogo. preventivo obbligatorio

Il conduttore accetta l’immobile “visto e piaciuto”, rinunciando espressamente a:

- richieste di riduzione del canone;
- richieste di risarcimento o indennizzo;
- eccezioni per vizi, difetti o carenze, anche occulti.

I soggetti che intendono partecipare alla gara hanno l’obbligo di visionare, alla presenza di un rappresentante del Comune, l’immobile oggetto di locazione, che pertanto con la semplice presentazione dell’offerta si intende visto e piaciuto ed accettato nello stato di fatto e di diritto in

cui si trova (verrà rilasciata apposita attestazione di avvenuto sopralluogo che dovrà essere inserita nella "BUSTA ADOCUMENTAZIONE")

La mancata effettuazione del sopralluogo sarà causa di esclusione dalla procedura in oggetto

ART. 3- PERIODI E ORARI DI APERTURA

L'aggiudicatario dovrà garantire l'apertura dell'esercizio per almeno 300 giorni l'anno.

Trattandosi di struttura comunale il conduttore dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

Periodi di apertura obbligatoria

L'affittuario dovrà garantire l'apertura:

- nei giorni festivi;
- dal 1 al 6 gennaio,
- dal 15 giugno al 31 agosto,
- dal 24 al 31 dicembre;
- in ogni caso durante tutto il periodo di apertura della pista di fondo e di apertura degli adiacenti impianti sportivi durante la stagione estiva.

In tali periodi non è previsto il giorno di chiusura settimanale né è possibile prevedere delle chiusure per ferie.

Nei restanti periodi dell'anno, fatti salvi i giorni di chiusura per ferie, dovrà essere garantita l'apertura per 6 giorni a settimana di cui:

- apertura obbligatoria nei giorni di sabato e domenica;
- apertura per almeno altri 4 giorni a settimana a scelta dell'affittuario.

È fatta salva la possibilità di tenere chiuso l'esercizio per un massimo di 30 giorni anche continuativi nel corso dell'anno solare, previa comunicazione all'ente.

Eventuali periodi di chiusura per l'effettuazione di interventi migliorativi sulla struttura saranno da concordare con l'amministrazione.

Orari di apertura minimi:

- Periodo estivo (1 giugno 30 settembre): l'apertura del bar dalle ore 7:00 alle ore 21,00
- Altri periodi dell'anno (1 ottobre - 31 maggio): l'apertura del bar dalle ore 7:00, alle ore 20,00.

ART. 4 - DURATA DELL'AFFITTO

Il contratto avrà durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di aggiudicazione anche in pendenza della stipula del contratto, e, salvo disdetta scritta di una delle Parti da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno dodici (12) mesi prima della sua scadenza. Il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato per un uguale periodo di sei (06) anni.

Alla scadenza del presente Contratto e - comunque - in caso di scioglimento anticipato del medesimo per qualsivoglia causa, salvo diverso accordo tra le Parti:

- (a) Il conduttore restituirà l'immobile nella consistenza in cui è stata trasferita alla data di efficacia del presente Contratto, salvo il logorio e il deperimento dei beni e delle dotazioni conseguenti alla loro normale utilizzazione;
- (b) Tutte le migliorie, riparazioni, addizioni effettuati dalla parte conduttrice o da chi per essa resteranno acquisite all'immobile locato a beneficio del Comune senza che il conduttore o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche

parziali, né, in ogni caso, il valore dei predetti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

Nel caso di mancata o ritardata consegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice, oltre a quanto previsto nel presente capitolato dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per abusiva occupazione pari al canone di locazione in quel momento dovuto oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, pari al 10% del canone dovuto, fatto salvo comunque il risarcimento del maggior danno. È fatta salva in ogni caso la facoltà del Comune di agire in giudizio al fine di ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

La durata contrattuale è elemento essenziale e inderogabile del rapporto.

Il conduttore dichiara di accettare la durata stabilita senza riserve, rinunciando a qualsiasi richiesta di modifica, riduzione o rinegoziazione non espressamente prevista dalla legge.

ART. 5 –

5.1 CANONE A BASE DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Il canone di locazione a base di gara è stato determinato come segue:

- canone annuo a base d'asta soggetto a rialzo: **12.000 € (IVA esclusa)**
- canone 6 anni: 72.000 €+ IVA
- canone complessivo compreso eventuale rinnovo (6+6): 144.000 €+ IVA

Il canone dovrà essere corrisposto anticipatamente in rate mensili / trimestrali a metà di ogni trimestre, previo ricevimento - da parte dell'Affittuaria - di pagamento pago PA.

Il canone sarà soggetto a rivalutazione secondo l'indice ISTAT a partire dal 2° anno di locazione.

La gara potrà essere aggiudicata anche in presenza di una sola offerta formalmente valida purché ritenuta conveniente, congrua ed idonea all'oggetto dell'appalto.

Relativamente alla presente gara non si potranno presentare offerte parziali o subordinate a condizioni non disciplinate dalla lex specialis di gara.

In caso di parità di offerta si procederà al sorteggio (articolo 77, comma 2, del R.D. 23 maggio 1924, n. 827) in seduta pubblica.

5.2 CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE: offerta economicamente più vantaggiosa (OEV)

L'immobile verrà affidato in locazione all'operatore economico che avrà formulata l'offerta più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza e parità di trattamento.

La valutazione delle offerte è finalizzata a selezionare l'operatore economico che, oltre a proporre un canone congruo e migliorativo rispetto alla base di gara, presenti un progetto gestionale complessivamente idoneo a garantire:

- adeguata qualità del servizio , sostenibilità gestionale e organizzativa;
- una più ampia apertura del locale in termini orari e di giorni di apertura;
- rispetto delle prescrizioni e degli obblighi previsti dal presente bando.

Il punteggio massimo attribuibile è pari a **100 (cento) punti**, così ripartiti:

- **Offerta Tecnica (max 60 punti):** Premia la qualità e la sostenibilità. Viene valutato il piano di gestione, i periodi di apertura aggiuntivi garantiti, gli interventi di manutenzione e/o di acquisto di nuovi allestimenti/arredi proposti
- **Offerta Economica (max 40 punti):** Premia l'aspetto finanziario. Il punteggio massimo va a chi offre il rialzo percentuale più alto rispetto al canone annuale fissato come base d'asta dal bando.

Il punteggio tecnico (max 60 p.ti) è attribuito sulla base:

- della qualità del Progetto di gestione e valorizzazione, con valutazione della coerenza e qualità complessiva della proposta gestionale, comprensiva dell'orario di apertura proposto per ciascuno periodo dell'anno e dei numeri complessivi di giorni di apertura nel corso di ogni anno solare; (max 30 punti)
- Organizzazione di personale e turnazioni, modalità di erogazione del servizio, gestione igienico-sanitaria, pulizie, sicurezza, procedure interne. (max 10 punti)
- Allestimenti, attrezzature e miglioramenti funzionali (max 20 punti): Proposta di allestimenti a carico del conduttore (cucina, arredi, attrezzature), soluzioni che migliorano fruibilità e sicurezza, nel rispetto dei divieti e delle autorizzazioni.

La Commissione attribuirà i punteggi tecnici motivando in modo coerente e tracciabile l'attribuzione in relazione ai sub-criteri sopra indicati, nel rispetto dei principi di imparzialità e trasparenza.

Punteggio minimo dell'offerta tecnica 30. P.ti; le offerte che non raggiungeranno nel punteggio tecnico il minimo di 30 punti saranno escluse.

Il punteggio economico (max 40 punti) è attribuito in relazione al **canone annuo offerto** in aumento rispetto alla base di gara.

L'attribuzione avverrà con metodo proporzionale, assicurando che l'offerta con canone più elevato ottenga il punteggio massimo (40 punti) e le altre offerte un punteggio proporzionalmente inferiore. Non sono ammesse offerte:

- in ribasso rispetto alla base d'asta;
- condizionate;
- recanti riserve o clausole di qualsiasi natura.

ART 6- MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per partecipare alla gara gli interessati dovranno far pervenire al Comune di Etroubles, Rue De La Tour 1, , tramite raccomandata A/R ovvero consegna a mano, entro le ore 12.00 del giorno, a pena di esclusione dalla gara, un plico **chiuso, sigillato e firmato sui lembi** di chiusura, con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura "NON APRIRE - OFFERTA PER LOCAZIONE BAR TENNIS COMUNALE" **contenente tre buste sigillate** e controfirmate sui lembi di chiusura come sotto descritto.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile. A tale scopo farà fede il timbro, data e ora apposti sul plico all'atto del ricevimento dall'Ufficio protocollo del Comune.

Per garantire l'imparzialità della commissione di gara, la documentazione deve essere tassativamente separata e sigillata in tre buste distinte:

1. Busta A – Documentazione Amministrativa

Serve a verificare che il soggetto abbia i requisiti legali per contrattare con la Pubblica Amministrazione. Contiene:

- **Domanda di partecipazione**
- **Visura Camerale** aggiornata (per le società).

2. Busta B – Offerta Tecnica

È il cuore del progetto e non deve contenere alcun prezzo o riferimento al canone offerto.

Include:

- **Relazione illustrativa:** Descrizione dell'attività commerciale, orari di apertura proposti, sinergie con il territorio.
- **Progetto delle migliorie e relativo piano economico:** Computo metrico, planimetrie e relazione tecnica dei lavori di manutenzione straordinaria e/o di acquisti che il concorrente intende fare a SDUE spese sull'immobile. A supporto di quanto proposto andrà allegato un sintetico piano economico-finanziario che dimostri la sostenibilità del progetto nel medio-lungo termine.

3. Busta C – Offerta Economica

Contiene esclusivamente la proposta economica per l'affitto:

- **Modulo di offerta economica** con l'indicazione chiara del rialzo proposto sul canone Annuo a base di gara

ART 7- VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Alla scadenza per la presentazione delle offerte, l'amministrazione procederà a nominare una commissione di gara che provvederà alla valutazione delle offerte

ART 8 PENALI

In caso di inosservanza dei periodi delle disposizioni relative ai periodi di apertura obbligatoria e agli orari di apertura così come offerti in sede di gara si procederà all'applicazione delle seguenti penali contrattuali.

Inosservanza dei periodi di apertura obbligatoria:

- per ogni giorno festivo in cui il locale rimarrà chiuso è prevista una penale contrattuale di euro 100,00;
- fatti salvi i periodi chiusura per ferie, per ogni giorno di chiusura del locale nella giornata del sabato sarà prevista una penale contrattuale di euro 100,00.

Inosservanza degli orari di apertura al pubblico:

- il ritardo di oltre un'ora nell'apertura del locale rispetto all'orario di apertura - sarà sanzionato con l'applicazione di una penale di € 50,00 al giorno;
- il mancato rispetto dell'orario di apertura minimo giornaliero - per oltre un'ora determinerà l'applicazione di una penale contrattuale di euro 50,00 al giorno.

Nel caso in cui nell'anno solare il locatore applichi delle penali per un valore superiore a € 1.000,00 si procederà alla risoluzione del contratto. A tal fine del raggiungimento della soglia di € 1.000,00 per anno solare si sommeranno le penali previste per il mancato rispetto dei periodi di apertura del locale e le penali previste per il mancato rispetto dell'orario di apertura e del numero di ore minimo di apertura giornaliera.

Purchè sufficientemente circostanziate e supportate da idonea documentazione dimostrativa, ai fini dell'applicazione delle penali saranno prese in considerazione anche eventuali segnalazioni pervenute in forma scritta al Comune o ai suoi amministratori.

Procedimento per l'applicazione delle penali.

Qualora il Comune verifichi o abbia notizia del mancato rispetto delle prescrizioni contrattuali, trasmetterà a mezzo pec al locatore una nota con la quale contesterà al conduttore il mancato rispetto delle prescrizioni contrattuali e comunicherà l'importo delle penali che intende applicare. Al conduttore verrà assegnato un termine di 5 giorni lavorativi per trasmettere all'amministrazione eventuali controdeduzioni. Decorso inutilmente tale termine l'amministrazione procederà all'applicazione delle penali. Le penali dovranno essere versate dal conduttore entro 15 giorni dalla richiesta. In caso di inadempimento il locatore procederà mediante escussione della cauzione.

Nel caso in cui le penali dovessero raggiungere la somma di € 1.000,00 per anno solare l'amministrazione procederà alla risoluzione del contratto.

ART. 9 - OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Il conduttore si impegna, per tutta la durata del Contratto:

- Ad utilizzare l'immobile locato per le finalità indicate nel presente capitolato senza modificarne la destinazione;
- a non modificarne la destinazione economica, trasformare od apportare migliorie ai locali, senza preventivo consenso scritto del Comune, in difetto l'amministrazione potrà richiedere al conduttore di procedere al ripristino allo stato anteriore o ritenere le nuove opere senza corrispondere alcuna indennità;
- assumere la custodia ad ogni effetto di legge dei locali oggetto del contratto di locazione e delle relative pertinenze;
- A garantire la pulizia dei locali e delle aree esterne di pertinenza,
- A rispettare gli obblighi e le prescrizioni impartite dalle autorità preposte alla prevenzione incendi, e alla pubblica sicurezza;
- Ad acquisire le necessarie autorizzazioni presso le autorità competenti;

Il locatore, al solo scopo di controllare la manutenzione e conservazione dei beni aziendali, potrà effettuare, anche a mezzo di incaricati, sopralluoghi secondo tempi e modalità previamente concordati con il conduttore.

ART. 10 - UTILIZZO DEI LOCALI E OBIETTIVI GENERALI

Entro il giorno antecedente la data di decorrenza del contratto si procederà alla consegna dei locali. Della consegna verrà redatto verbale sottoscritto dalle parti.

Il Comune provvederà a consegnare I LOCALI agibili e muniti delle certificazioni necessarie. Al termine contrattuale il conduttore dovrà restituire i locali nelle condizioni in cui li ha ricevuti, fatta eccezione per il normale stato di usura. Il conduttore dovrà provvedere alla permanente tenuta decorosa di tutti i locali e delle aree esterne a lui affidati.

Il conduttore si assume tutte le responsabilità e gli oneri derivanti dalla gestione. In particolare egli dovrà:

- garantire l'accesso gratuito all'area giochi dei bambini;
- curare la manutenzione ordinaria dei locali a lui affidati;

- provvedere alla pulizia giornaliera di tutti i locali e, in particolare, dei servizi igienico sanitari e dei locali bar, cucina e dispensa;
- garantire la fruibilità dei servizi igienici, da parte degli utilizzatori degli impianti sportivi;
- provvedere all'irrigazione e alla rimozione dei rifiuti nelle aree esterne ed al taglio almeno settimanale del verde dell'area scoperta (area giochi per bambini, campi bocce, area adiacente al bar, area di accesso e area circostante i campi da tennis area adiacente il campo da calcio) nel periodo da aprile a ottobre;
- provvedere a mantenere sempre accessibile e sgombra l'area di accesso alla cabina di trasformazione elettrica sita nella parte retrostante l'immobile, accessibile da Rue des Vergers, nonché l'area destinata a via di fuga della palestra posta sul retro dell'edificio;
- provvedere ad un corretto conferimento e ad una corretta gestione dei rifiuti che non arrechi pregiudizio al decoro ed alla salubrità delle aree;
- provvedere alla rimozione della neve nell'area di accesso ai vari locali della struttura;
- provvedere alla manutenzione dell'impianto di irrigazione e allo scarico autunnale;
- provvedere alla cura del servizio bar e piccola ristorazione;
- custodire l'impianto con la diligenza del buon padre di famiglia. L'area giochi dovrà essere liberamente accessibile per tutti mentre il gestore non sarà tenuto alla sorveglianza della stessa risultando, quindi, esente da ogni responsabilità relativa;
- provvedere al pagamento delle utenze di acqua, energia elettrica (con l'esclusione di quelle relative all'illuminazione delle aree esterne e dell'impianto di irrigazione, che saranno a carico dell'Amministrazione comunale) e riscaldamento. A tal fine il conduttore dovrà provvedere a volturare a suo nome i contratti relativi alle utenze suddette;
- sostenere le spese di manutenzione ordinaria della struttura ed in particolare provvedere alla manutenzione ed alla sostituzione, qualora danneggiati dagli utenti, di: infissi e dispositivi di auto chiusura, maniglie, serrature e chiavi, vetri, rubinetteria igienica, vaschette WC e relativi sedili, aspiratori, corpi illuminanti interni completi degli accessori necessari per il funzionamento; controsoffittature, dovrà inoltre provvedere alla riparazione degli elettrodomestici e delle attrezzature del bar e cucina.

Quanto sopra, in relazione alla necessità di mantenere la struttura nello stato di efficienza constatato in contraddittorio al momento della consegna.

Il conduttore dovrà utilizzare e fare utilizzare i locali in modo corretto, con diligenza e buon senso.

Il conduttore dovrà osservare tutte le norme di sicurezza e di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dei locali.

ART. 11 – MODALITA' DI GESTIONE DEL BAR/RISTORANTE

Il conduttore del bar/ristorante dovrà rispettare tutte le modalità di gestione, qui sinteticamente indicate:

a) Locali e attrezzature: gli spazi assegnati per l'esercizio del servizio di bar/ristorante saranno quelli individuati dal già citato inventario **Allegato "A"**, comprensivi di arredi e attrezzature di cui verrà redatto, all'atto della consegna apposito verbale. Il Conduttore potrà provvedere, a propria cura e spese, al miglioramento o cambiamento dell'arredamento dei locali bar/ristorante, previa

approvazione del relativo progetto da parte dell'Amministrazione Comunale. Ogni modifica, di qualsiasi genere, alla struttura dei locali dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune;

b) Spese: l'affittuario dovrà provvedere al pagamento di tutte le bollette dei consumi energetici (spese di riscaldamento, energia elettrica, acqua) oltre alla raccolta rifiuti di competenza e ad ogni altra spesa per imposte e tasse inerenti, connesse alla conduzione di un pubblico esercizio.

ARTICOLO 12 – DIVIETI SPECIFICI DI UTILIZZO

Al fine di tutelare l'interesse pubblico, il decoro, la sicurezza e la quiete della zona, è fatto espresso divieto di:

- installare distributori automatici di qualsiasi genere;
- esercitare attività di gioco, scommesse o assimilabili;
- collocare insegne, strutture, arredi o manufatti non preventivamente autorizzati;
- depositare materiali, attrezzature o rifiuti al di fuori delle aree assentite.
- somministrare ai minori di 18 anni liquori e/o qualsiasi bevanda o sostanza che contenga alcool anche in percentuali minime;
- installare apparecchi di intrattenimento AWP (Amusement with Prizes) e VLT (Video Lottery Terminal) (tipo slot-machine, video poker, ecc) e la vendita di biglietti del lotto, superenalotto, gratta e vinci e lotterie in genere;

La violazione anche di uno solo dei divieti sopra indicati costituisce grave inadempimento contrattuale, indipendentemente dall'applicazione di eventuali sanzioni amministrative.

ARTICOLO 13 – DISCIPLINA DELLE EMISSIONI SONORE

L'attività dovrà essere svolta nel pieno rispetto:

- della normativa vigente in materia di inquinamento acustico;
- delle disposizioni comunali e delle ordinanze sindacali;
- dei limiti di emissione sonora stabiliti dagli enti competenti.

Il conduttore è tenuto ad adottare tutte le misure necessarie per evitare disturbo alla quiete pubblica, assumendosi ogni responsabilità in caso di violazioni.

ART.14 - ONERI A CARICO DEL LOCATORE

Sono a carico del locatore le manutenzioni e riparazioni straordinarie, fatta eccezione per gli interventi conseguenti a danni prodotti dalla mancata esecuzione della manutenzione ordinaria e derivanti da incuria e/o imperizia del personale alle dipendenze del conduttore, da utenti o da terzi stesso o causati di utenti e/o terzi.

A tal fine il locatore dichiara e garantisce:

- che l'immobile è in regole con le norme urbanistiche ed edilizie;
- il pieno e pacifico godimento degli immobili locati;
- il buon funzionamento dei macchinari e degli impianti di cui all'inventario per la durata di mesi 12, successivamente tutte le riparazioni inerenti saranno ad esclusivo carico del conduttore.

ART. 15- CESSAZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO

Oltre che per il perimento del patrimonio concesso e per lo scioglimento del soggetto conduttore, il contratto può cessare per decadenza, revoca, risoluzione per inadempimento, recesso unilaterale, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

A titolo meramente esemplificativo:

- Si procederà alla risoluzione del contratto, previa diffida a provvedere nel termine minimo di quindici giorni, nei seguenti casi:
 - a) esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione;
 - b) mancato versamento dell'canone di affitto;
 - c) mancata reintegrazione della garanzia definitiva eventualmente escussa entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della relativa richiesta da parte dall'Amministrazione;
 - d) grave e reiterata mancanza di pulizia dei locali;
 - e) gravi mancanze o negligenze nella manutenzione ordinaria dei beni;
 - f) grave compromissione dell'igiene, in particolare nei servizi igienici;
 - g) ogni altra inadempienza o fatto qui non contemplati che rendano impossibile la prosecuzione dell'affitto.
 - h) mancato reintegro della cauzione nei casi di incameramento della stessa;
 - i) subaffitto, cessione del Contratto;
 - j) reiterata violazione del calendario ed orario concordati che comportino nell'anno solare l'applicazione di penali di importo superiore a 1.000,00 euro;
 - k) fallimento del conduttore.

In tutti i casi di risoluzione del contratto, l'Amministrazione avrà diritto di ritenere definitivamente la garanzia prestata, fermo restando il diritto al risarcimento dell'ulteriore danno e all'eventuale esecuzione in danno e il conduttore dovrà procedere alla immediata riconsegna dell'immobile locato.

L'affidamento della locazione può essere revocato nei seguenti casi:

- a) per rilevanti motivi di pubblico interesse;
- b) per gravi motivi di ordine pubblico;
- c) per venire meno della fiducia nei confronti del conduttore dovuta al verificarsi di fatti, comportamenti, atteggiamenti incompatibili con le finalità del presente contratto.

Ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/1978 il diritto di recesso è riconosciuto al conduttore solo nel caso di:

- estinzione o scioglimento della società;
- diniego al rinnovo delle autorizzazioni o concessioni previste dalle leggi vigenti ai fini dello svolgimento dell'attività di somministrazione al pubblico di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di cui all'art. 3 della legge regionale 3 gennaio 2006 n. 1.

L'atto di recesso deve essere comunicato a mezzo raccomandata all'Amministrazione Comunale almeno sei mesi prima.

ARTICOLO 16 – SUBLOCAZIONE, COMODATO E CESSIONE DEL CONTRATTO

È fatto espresso divieto di:

- sublocare, anche parzialmente, l'immobile;
- concedere l'immobile in comodato;
- cedere il contratto di locazione.

Fanno eccezione esclusivamente le ipotesi previste dall'articolo 36 legge n. 392/1978, previo espresso e preventivo consenso scritto del Comune di Etroubles.

In assenza di tale consenso, ogni atto di sublocazione, comodato o cessione è nullo e inefficace nei confronti dell'Amministrazione comunale

ART 17 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Requisiti di ordine generale:

- assenza delle cause di esclusione previste dagli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023 e di qualsiasi ipotesi di incapacità a contrarre;

Requisiti di onorabilità:

Requisiti di onorabilità del titolare o dei soci amministratori

In caso di impresa individuale, è necessario dichiarare:

- che non sussistono nei confronti del titolare misure di prevenzione di cui all'art 6 del [Decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159](#) (antimafia) o cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 dello stesso Decreto;
- che il titolare è in possesso dei requisiti previsti dagli articoli 11, 92, 131 del [Regio decreto 18 giugno 1931, n. 773](#) (Approvazione del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza – TULPS) e dal relativo regolamento di esecuzione approvato con [Regio decreto 6 maggio 1940, n. 635](#);
- che il titolare in possesso dei requisiti di onorabilità previsti dall'art. 71, commi 1 e 2, del [Decreto legislativo n. 59/2010](#);
- l'eventuale nomina di procuratori con potere generale e continuativo di legale rappresentanza o institori (art 2203 e seguenti del c.c.) e la relativa dichiarazione del possesso dei requisiti di cui ai punti precedenti.

In caso di associazioni, società o consorzi è necessario prendere visione dell'art. 85 del Decreto legislativo n. 159/2011 che elenca [i soggetti che sono sottoposti a verifica dei requisiti di onorabilità](#); Per ciascun soggetto è necessario dichiarare di essere a piena e diretta conoscenza che nei confronti di tali soggetti:

- non sussistono misure di prevenzione di cui all'art 6 del [Decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159](#) (antimafia) o cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 dello stesso Decreto;
- sussiste il possesso dei requisiti previsti dagli articoli 11, 92 e 131 del [Regio decreto 18 giugno 1931, n. 773](#) (Approvazione del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza – TULPS) e dal relativo regolamento di esecuzione approvato con [Regio decreto 6 maggio 1940, n. 635](#);
- sussiste il possesso dei requisiti di onorabilità previsti dall'art. 71, commi 1 e 2, del [Decreto legislativo n. 59/2010](#).

In alternativa, è possibile allegare dichiarazione del possesso dei requisiti di onorabilità compilata da parte di ciascuno dei soggetti come sopra individuati con relativa carta di identità.

B. Requisiti specifici di capacità economico-finanziaria:

1. regolarità contributiva e fiscale;
2. assenza di protesti e non aver subito procedure esecutive mobiliari, immobiliari e presso terzi, giudizi e procedure di sfratto per finita locazione o morosità negli ultimi cinque anni;
3. in aggiunta per le persone giuridiche chiusura in utile dei Bilanci dell'ultimo triennio.

Al momento dell'accettazione della proposta di aggiudicazione dovrà essere presentata idonea documentazione comprovante i requisiti dichiarati nelle autocertificazioni di cui sopra, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Requisiti tecnici professionali:

l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande è subordinato al possesso di almeno uno dei seguenti requisiti professionali:

- a) avere frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti, istituito o riconosciuto a livello regionale/nazionale;
- b) avere, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, esercitato in proprio attività d'impresa nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande o avere prestato la propria opera, presso tali imprese, in qualità di dipendente qualificato, addetto alla vendita o all'amministrazione o alla preparazione degli alimenti, o in qualità di socio lavoratore o in altre posizioni equivalenti o, se trattasi di coniuge, parente o affine, entro il terzo grado, dell'imprenditore, in qualità di coadiutore familiare, comprovata dalla iscrizione all'istituto nazionale per la previdenza sociale;
- c) essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, anche triennale, o di altra scuola ad indirizzo professionale, almeno triennale, purché nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti. I requisiti professionali devono essere posseduti dal preposto all'attività di somministrazione (titolare, rappresentante legale o altra persona).

Ai cittadini degli stati membri dell'Unione europea che intendono esercitare l'attività di somministrazione alimenti e bevande nel territorio regionale, si applica quanto previsto dal d.lgs. 09 novembre 2007, n. 206 (attuazione della direttiva 2005/36/CE).

I suindicati requisiti morali e tecnici-professionali dovranno permanere per tutta la durata del contratto, compreso, quindi, l'eventuale periodo conseguente al suo rinnovo. La sostituzione del titolare o del legale rappresentante o dell'eventuale persona preposta all'attività di somministrazione precedente alla stipula del contratto o sopravvenuta nella vigenza del contratto, così come ogni altra variazione, dovrà essere immediatamente comunicata al Comune di Etroubles, affinché possa verificare la permanenza dei requisiti morali e tecnici-professionali, pena la decadenza dell'aggiudicazione e la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'articolo 1456 c.c.

ARTICOLO 18– DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO

A garanzia dell'esatto, puntuale e integrale adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di locazione, il conduttore, all'atto della stipula del contratto, è tenuto a costituire un deposito cauzionale definitivo infruttifero di importo pari a tre (3) mensilità del canone annuo di locazione.

Il deposito cauzionale è prestato a tutela del Comune di Etroubles per:

- il pagamento dei canoni e degli oneri accessori;
- il risarcimento di eventuali danni arrecati all'immobile;
- il rimborso di spese sostenute dal Comune in sostituzione del conduttore;

ogni altra obbligazione contrattuale non adempiuta, anche successivamente alla cessazione del rapporto.

Il deposito cauzionale:

- non è imputabile in conto canoni;
- non produce interessi;
- non può essere oggetto di compensazione.

ARTICOLO 19 – NATURA GIURIDICA E RESTITUZIONE DEL DEPOSITO CAUZIONALE

Il deposito cauzionale ha natura di garanzia reale ed è vincolato a favore dell'Amministrazione comunale per tutta la durata del rapporto contrattuale.

La restituzione del deposito cauzionale potrà avvenire esclusivamente:

- alla cessazione del contratto per qualsiasi causa;
- previa riconsegna dell'immobile libero da persone e cose;
- previo accertamento dello stato dei luoghi e dell'assenza di danni;
- previo integrale pagamento di ogni somma dovuta al Comune.

La restituzione del deposito cauzionale non preclude il diritto del Comune di agire per il risarcimento del maggior danno.

ARTICOLO 20 – FIDEIUSSIONE BANCARIA

Oltre al deposito cauzionale, prima della sottoscrizione del contratto, a garanzia del pagamento dei canoni di locazione, l'aggiudicatario dovrà stipulare una fideiussione bancaria, rilasciata da un primario Istituto bancario, per un importo pari a 12 mensilità del canone di locazione offerto in sede di gara,

La fideiussione di durata di anni 6 (sei), da rinnovarsi in concomitanza con la eventuale rinnovazione del contratto di locazione alla scadenza, dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale nonché l'operatività della clausola "a prima richiesta".

Tutti i premi e tutti gli oneri saranno a carico del Conduttore, mentre tutti i pagamenti e i risarcimenti conseguenti all'escussione della garanzia, saranno a favore del Locatore.

Tale fideiussione dovrà essere consegnata dal Conduttore al Locatore contestualmente alla stipula del contratto, a pena di decadenza dall'aggiudicazione.

La mancata costituzione della fideiussione determinerà la decadenza dall'aggiudicazione.

ARTICOLO 21 – FUNZIONE CUMULATIVA DELLE GARANZIE

Il deposito cauzionale e la fideiussione hanno funzione cumulativa e non alternativa.

L'escussione, anche parziale, di una delle garanzie non preclude:

- l'escussione dell'altra;
- l'esercizio dell'azione per il risarcimento del maggior danno;
- la facoltà di risoluzione del contratto.

ARTICOLO 22 – ESCUSSIONE DELLE GARANZIE

Il Comune potrà procedere all'escussione totale o parziale del deposito cauzionale e/o della fideiussione senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, in caso di:

- mancato o ritardato pagamento del canone;
- inadempimento di obblighi contrattuali;
- danni all'immobile o alle pertinenze;
- mancata riconsegna dell'immobile nei termini.

ARTICOLO 23 – OBBLIGO DI REINTEGRO DELLE GARANZIE

In caso di escussione, anche parziale, delle garanzie, il conduttore è tenuto a reintegrarle integralmente entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta del Comune.

Il mancato reintegro entro il termine indicato costituisce grave inadempimento contrattuale e legittima la risoluzione di diritto del contratto

ART. 24- OBBLIGHI RELATIVI ALLA TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI

L'affittuario assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche.

ART. 25- RESPONSABILITÀ VERSO TERZI E COPERTURE ASSICURATIVE

Il conduttore è sempre direttamente responsabile di tutti i danni, di qualunque natura e per qualsiasi motivo arrecati alle persone, alle cose e agli animali nello svolgimento dell'attività sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni qualsivoglia responsabilità.

E' infatti a carico dello stesso l'adozione di tutte le cautele necessarie per garantire l'incolumità delle persone addette e dei terzi, ricadendo, pertanto, ogni più ampia responsabilità sullo stesso e restando del tutto esonerata l'Amministrazione Comunale.

Prima della sottoscrizione del contratto, l'aggiudicatario dovrà stipulare adeguate polizze assicurative R.C.T., R.C.O., di durata pari a 6 (sei) anni, con i seguenti massimali:

R.C.T. (Responsabilità Civile verso Terzi): Massimale "unico" di garanzia non inferiore a euro 2.000.000,00 per sinistro e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

1. conduzione dell'immobile, delle strutture e beni loro consegnati;
2. preparazione e smercio di cibi e bevande;
3. danni a cose altrui derivanti da incendio, esplosione o scoppio di cose dall'Assicurato o da lui detenute, con un sotto limite di euro 500.000,00 per:

o sinistro/anno;

o danni a cose in consegna e/o custodia;

o danni arrecati a terzi (inclusi i beneficiari) da dipendenti, da soci, da volontari e/o da altri

collaboratori non dipendenti, di cui il Condatore si avvalga, inclusa la loro responsabilità personale.

ART. 26 CONTROVERSIE

Tutte le controversie relative e/o comunque connesse al Contratto, alla sua interpretazione, esecuzione e/o risoluzione, saranno di competenza esclusiva del Foro di Aosta

ART. 27 - SPESE DI REGISTRAZIONE.

Il Contratto sarà iscritto presso il competente registro delle imprese, ai sensi dell'art. 2556, c.c.; le spese di registrazione del Contratto sono totalmente a **carico dell'Affittuario**; trattandosi di rapporto soggetto ad IVA, il Contratto è assoggettato a imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'art. 40 del d.P.R. n. 131/1986.

ART. 28 - TRATTAMENTO DEI DATI - PRIVACY

I dati personali forniti a questa Amministrazione nell'ambito della procedura in oggetto sono trattati secondo quanto previsto dal d.lgs.196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", di seguito Codice Privacy, e dal "Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento Generale sulla Protezione dei dati, di seguito GDPR)".

Art. 29 - INFORMAZIONI

La documentazione di gara è anche disponibile sul sito istituzionale del Comune all'indirizzo www.comune.etroubles.ao.it (sezioni "Bandi e gare d'appalto" e "Albo pretorio on-line")

Per ulteriori informazioni e per concordare un sopralluogo rivolgersi agli uffici comunali durante gli orari di apertura al pubblico (dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 12.30 e dalle ore 14.00 alle ore 16.00 – tel. 0165 789101).

Il responsabile del procedimento è il Segretario comunale D'Anna dott.ssa Eloisa Donatella

Etroubles, 27/08/2026