

**COMUNE DI VIGNOLO**

**DISCIPLINARE D'APPALTO  
CONCESSIONE IN LOCAZIONE  
STRUTTURA IN PIAZZA  
GRANDE**

Art.	DESCRIZIONE	Art.	DESCRIZIONE
1	Oggetto della concessione e canone	10	Manutenzione straordinaria
2	Uso degli immobili	11	Agibilità della struttura
3	Manifestazioni particolari	12	Vigilanza
4	Responsabilità	13	Pubblicità all'interno della struttura
5	Esonero di responsabilità del Comune	14	Consegna degli impianti e struttura
6	Osservanza di leggi e regolamenti	15	Revoca della concessione
7	Garanzie	16	Domicilio – responsabilità – controversie
8	Durata della concessione	17	Spese
9	Obblighi di custodia e manutenzione		

*ART. 1*  
**OGGETTO DELLA CONCESSIONE E CANONE**

- L'Amministrazione Comunale concede in locazione per la gestione e la manutenzione i seguenti beni immobili e mobili di proprietà comunale:

Fabbricato urbano in Piazza Grande di seguito anche denominato semplicemente "struttura", catastalmente censito all'N.C.E.U. al Foglio n. 7 Particella n. 1618 sub. 2 composto da n. 1 locale pubblico esercizio, n. 1 cucina, n. 1 deposito, n. 1 spogliatoio, n. 2 servizi igienici e n. 1 locale centrale termica per complessivi mq 62,25, come da planimetria allegata sub "A" e dehors di circa 15,00 mq.

- Impianti ed attrezzature come da elenco allegato "B".

A servizio della struttura è altresì destinata una dotazione di parcheggi pubblici, anch'essa individuata nella predetta planimetria sufficiente a soddisfare i criteri di cui all'art. 8 della DGR Piemonte n. 85 -13268 del 8/2/2010.

**L'amministrazione comunale si riserva la sottrazione rispetto al presente disciplinare e successivo contratto di locazione, in qualsiasi momento, del dehors individuato nell'Allegato A3 per farne proprio uso senza variare il canone mensile e dandone comunicazione scritta al concessionario almeno 30 gg prima.**

Il canone di concessione della struttura è definito in sede di aggiudicazione al miglior offerente rispetto ad un prezzo a base d'asta di complessivi € 510,00 oltre l'I.V.A. se dovuta.

*ART. 2*  
**USO DEGLI IMMOBILI**

Il presente disciplinare definisce le modalità di gestione ed utilizzo della suddetta struttura da concedere in locazione.

All'interno della struttura è consentito esclusivamente l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Il concessionario deve essere in possesso dei requisiti morali e professionali di legge e dovrà presentare la prescritta segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 64 del D.l.vo 26 marzo 2010 n. 59 ed alla L.R. 29.12.2006 n. 38.

Il concessionario deve garantire l'apertura del pubblico esercizio in questione per almeno 11 mesi nell'anno.

L'utilizzo della struttura comunale per l'attività consentita può essere effettuato solamente dal concessionario, dai suoi soci nel caso di Società o Associazione, da propri dipendenti o collaboratori e da propri familiari sino al 1° grado in linea retta purché in regola con gli obblighi fiscali.

*ART. 3*

**MANIFESTAZIONI PARTICOLARI**

Non sono consentite attività diverse da quelle precisate al precedente art. 2, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Quest'ultima, comunque, si riserva di concordare con un preavviso di 30 giorni con il concessionario l'effettuazione nella struttura o in sua prossimità di manifestazioni ricreative e culturali organizzate dal Comune o dalla locale associazione Pro Loco per un totale non superiore a 10 giorni per ogni anno con calendario da stabilire annualmente, senza comunque compromettere il regolare svolgimento dell'attività di pubblico esercizio svolta dal concessionario. Nel caso l'effettuazione di tali manifestazioni comporti particolari prestazioni da parte del concessionario verranno preventivamente definiti gli eventuali rimborsi delle spese per i consumi e servizi richiesti nonché le modalità di liquidazione di eventuali danni arrecati.

*ART. 4*

**RESPONSABILITA'**

Il concessionario è responsabile di ogni danno arrecato alla struttura, tanto se imputabile a lui personalmente, quanto se prodotto da terzi, avendo l'obbligo della vigilanza e della custodia dei locali concessi in locazione. Inoltre, il concessionario ha l'onere pieno ed incondizionato di ogni responsabilità per danni arrecati agli utenti ed a chiunque nella gestione ed amministrazione della struttura; a tal fine dovrà contrarre apposite polizze assicurative contro i rischi di responsabilità civile verso terzi per la propria attività, oltre quelle già contratte dal Comune a proprio titolo sugli impianti di sua proprietà.

*ART. 5*

**ESONERO DI RESPONSABILITA' DEL COMUNE**

Il Comune non risponde di alcun danno che possa derivare a persone od a cose in seguito ad incidenti durante l'ordinario utilizzo od altri usi di ogni genere della struttura in questione, salvo il caso di manifestazioni organizzate con il concorso dello stesso Comune di cui al precedente art. 3.

*ART. 6*

**OSSERVANZA DI LEGGI E DI REGOLAMENTI**

Il concessionario ha l'obbligo di osservare esattamente le leggi ed i regolamenti vigenti, con particolare riguardo a quelle in materia di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande

#### ART. 7

### GARANZIE E ASSICURAZIONI

A garanzia dei presenti obblighi contrattuali e del corretto utilizzo della struttura e dei beni concessi in locazione il concessionario dovrà prestare una **cauzione di € 1.000** in una delle forme previste dalla legge, sulla quale il Comune potrà rivalersi di diritto, per inadempienza del concessionario. In tal caso quest'ultimo sarà obbligato a reintegrarla nel termine che sarà fissato dall'Amministrazione.

La suddetta garanzia è da considerarsi aggiuntiva ed incondizionata rispetto al deposito **cauzionale di tre mensilità** dovuto dal concessionario locatore ai sensi dell'art. 11 della Legge 27/7/1978 n. 396.

Il concessionario deve stipulare presso una compagnia di primaria importanza e per importi adeguati al valore dei beni e/o ai danni arrecabili a terzi, le seguenti assicurazioni:

1. Polizza di Responsabilità Civile verso terzi (R.C.T.) e verso prestatori di lavoro (R.C.O.). **La polizza di R.C.T** dovrà garantire il concessionario per tutte le attività dallo stesso svolte, nell'ambito del presente disciplinare. Il contratto assicurativo dovrà includere: - la Responsabilità Civile Personale degli addetti alla gestione delle attività, siano essi dipendenti, collaboratori a qualsiasi titolo, soci-lavoratori del concessionario; - le clausole specifiche per le attività di manutenzione del complesso immobiliare e sue pertinenze, compresi i danni a cose del Comune; - l'estensione ai danni derivanti al Comune da incendio di cose del concessionario o dallo stesso detenute nelle strutture oggetto del presente disciplinare. Il massimale di R.C.T. non potrà essere inferiore a € 500.000,00 (duemilioni/00) per ogni sinistro.

2. **La Garanzia R.C.O.** Nella polizza si devono comprendere oltre ai dipendenti del concessionario, anche i soci lavoratori (se cooperative) e tutti i soggetti rientranti nelle figure attualmente previste dal mercato del lavoro che venissero eventualmente utilizzati dal concessionario. Il testo da adottare dovrà contenere la garanzia per il "danno biologico" e dovrà ricomprendere l'estensione alle "malattie professionali". Il massimale di R.C.O. non potrà essere inferiore ad € 750.000,00 (settecentocinquantamila/00) per ogni operatore infortunato.

3. **Polizza di assicurazione incendio** Il contratto assicurativo dovrà dare copertura in caso di incendio per i danni

arrecati alla struttura per cause attribuibili al concessionario con massimale di € 500.000,00.

#### *ART. 8*

### **DURATA DELLA CONCESSIONE**

La concessione ha durata di anni sei, rinnovabili di ulteriori anni sei salvi i casi di diniego di cui all'art. 29 della Legge 27.07.1978 n. 392 e s.m.i..

La decorrenza è stabilita nel contratto di locazione che ne fissa altresì il termine nel limite dei sei anni di cui sopra.

Il canone di locazione mensile si aggiorna in aumento ogni anno nella misura del 75% dell'indice inflativo annuale ISTAT riferito al mese antecedente la data di decorrenza del contratto di locazione.

#### *ART. 9*

### **OBBLIGHI DI CUSTODIA E MANUTENZIONE**

Al concessionario fanno carico, in particolare, i seguenti obblighi:

- a) provvedere a proprie spese all'arredo e dotazione strumentale di tutti i locali concessi in locazione per tutte le attrezzature e mobili non forniti dal Comune e compresi nell'allegato B
- b) provvedere a proprie spese alla tinteggiatura interna di tutti i locali concessi in locazione;
- c) custodire la proprietà comunale a lui affidata impedendo manomissioni, asportazioni, o danneggiamenti ai manufatti, ai materiali, agli attrezzi ed arredi di qualsiasi specie e non cederli in uso neppure momentaneamente a terzi senza l'autorizzazione del Comune;
- d) impedire l'accesso agli impianti tecnologici a servizio della struttura a chiunque non appartenga all'Amministrazione comunale, ovvero a chi non sia munito di speciale permesso del Sindaco;
- e) provvedere all'espurgo delle latrine ed attendere alla continua conservazione in buono stato degli impianti tecnologici e relative dotazioni;
- f) tenere in consegna materiali, attrezzi ed arredi di proprietà del Comune e descritti nell'apposito inventario sub. "B", con divieto di permetterne la consegna, l'uso o l'asportazione senza autorizzazione scritta del Sindaco;
- g) sorvegliare costantemente gli accessi di servizio, vietandone l'ingresso a persone non autorizzate;
- h) espletare ogni altra mansione che sia inerente alla accurata custodia e manutenzione degli impianti e dei materiali e diretta ad evitare abusi ed arbitrii;
- i) denunciare al Tecnico del Comune ogni fatto che interessi la buona conservazione ed il regolare funzionamento della struttura e degli impianti;

l) provvedere puntualmente alle spese di ordinaria gestione della struttura e degli impianti ivi comprese quelle di pulizia, di riscaldamento, illuminazione, erogazione acqua potabile e rifiuti le cui bollette di pagamento gli saranno intestate direttamente o il Comune provvederà ad attribuirgli;

m) provvedere puntualmente al pagamento anticipato del canone mensile di locazione della struttura entro il decimo giorno di ciascun mese;

Il rimborso delle predette spese e canoni da parte del concessionario deve avvenire nel termine massimo di 30 giorni dalla richiesta del Comune decorsi i quali verranno applicati gli interessi moratori di legge e potrà essere avviata la procedura di risoluzione della concessione ai sensi del successivo art. 15.

#### *ART. 10*

### **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

La manutenzione straordinaria dei fabbricati e degli impianti di riscaldamento, igienico sanitario ed elettrico resta a carico del Comune, tranne che gli interventi non siano determinati da incuria o negligenza nella gestione ordinaria.

Sono invece a carico del concessionario tutte le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria relative a tutti i rimanenti impianti ed attrezzature concessi in locazione.

Sono altresì a totale carico del concessionario le spese di manutenzione straordinaria degli impianti di riscaldamento, igienico sanitario ed elettrico che si rendessero necessarie per adeguamenti a sopravvenienti normative di legge riguardanti l'attività di pubblico esercizio espletata nella struttura.

La tinteggiatura interna dei locali della struttura e quella esterna è considerata manutenzione ordinaria ed è quindi sempre a carico del concessionario salvo quando si renda necessaria per modifiche apportate dal Comune al proprio immobile.

#### *ART. 11*

### **AGIBILITA' DELLA STRUTTURA**

Il concessionario, prima dell'inizio della propria attività commerciale, dovrà munirsi delle prescritte autorizzazioni o segnalazioni certificate di inizio attività sanitarie per l'agibilità dei locali all'esercizio dell'attività stessa. Eventuali interventi di manutenzione straordinaria che venissero richiesti dall'autorità sanitaria per tale agibilità, verranno effettuati dal Comune se non dipendenti da cause imputabili al concessionario o da una sua scelta di diversa destinazione dei locali rispetto alla loro originaria disposizione.

#### *ART. 12*

## **VIGILANZA**

L'Amministrazione concedente ha facoltà di accertare periodicamente, a mezzo di proprio personale, lo stato di manutenzione e conservazione degli impianti e della struttura.

Ove risultasse la trascurata e cattiva conservazione di uno qualsiasi degli impianti, il Comune invita il concessionario a provvedere, con diffida, in caso di inadempienza, di esecuzione d'ufficio in danno del medesimo e di avvio della procedura di revoca della concessione ai sensi del successivo art. 15.

### *ART. 13*

#### **PUBBLICITA' ALL'INTERNO DELLA STRUTTURA**

I rapporti pubblicitari all'interno della struttura sono gestiti direttamente dal concessionario.

Questi rimane responsabile dell'installazione dei pannelli pubblicitari e degli eventuali danni causati a persone o cose.

I rapporti fiscali che ne derivano sono a carico del concessionario.

### *ART. 14*

#### **CONSEGNA DEGLI IMPIANTI E STRUTTURA**

La consegna e riconsegna degli impianti e della struttura e delle relative attrezzature viene fatta a mezzo di apposito verbale, con allegato inventario e stato di consistenza. La riconsegna al termine della concessione dei beni mobili ed immobili deve avvenire allo stato attuale salvo il normale deterioramento d'uso.

### *ART. 15*

#### **REVOCA DELLA CONCESSIONE**

La revoca e risoluzione della concessione può essere disposta nei seguenti casi, con obbligo di riconsegna immediata degli impianti dal momento della notifica del relativo provvedimento definitivo:

- se il concessionario cede in tutto o in parte la concessione a terzi, senza autorizzazione del concedente;
- se il concessionario si renda gravemente inadempiente agli obblighi stabiliti dalla legge e dal presente disciplinare;
- se il concessionario, nel dar seguito agli obblighi di cui al presente disciplinare, dimostra grave imperizia o negligenza tale da compromettere la conservazione della struttura e dei beni concessi in locazione

- se il concessionario non provvede, con un ritardo di oltre 30 giorni rispetto ai termini fissati al precedente art. 9 comma 1, al pagamento ogni mese del canone mensile di locazione;
- in caso di fallimento o liquidazione coatta del concessionario.

*ART. 16*

**DOMICILIO - RESPONSABILITA' - CONTROVERSIE**

Per tutti gli effetti di legge e di contratto, il concessionario assume l'obbligo di eleggere domicilio legale presso la sede della struttura comunale.

Per le eventuali controversie che non trovino diversa disciplina è competente il foro del Tribunale di Cuneo.

*ART. 17*

**SPESE**

Le spese contrattuali sono ad esclusivo carico del concessionario ad eccezione delle spese di registrazione del contratto di locazione che saranno addebitate in parti uguali al conduttore ed al locatore

Dalla Casa Comunale, li \_\_\_\_\_

PER IL COMUNE

PER LA DITTA CONCESSIONARIA

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_