



**CAPITOLATO SPECIALE  
LOCAZIONE DI LOCALE ADIBITO A "BAR"  
SITO NELLA CITTÀ UNIVERSITARIA  
DELLA CONCILIAZIONE IN GRUGLIASCO,  
C.SO TORINO 78**

**CAPO I - CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE**

**Art. 1 – Oggetto della locazione è l'uso dei seguenti locali e risultanti dalla planimetria allegata sotto A1) al presente capitolato:**

- locale situato al piano terreno con una superficie di circa mq 60 e annesse pertinenze esterne. L'immobile è iscritto al N.C.E.U al foglio 7 particella 1796

La società LE SERRE SRL intende addivenire alla valorizzazione del proprio tessuto locale e turistico, anche mediante l'attuazione di un progetto gestionale innovativo capace di ridefinire uno spazio cittadino aggregativo, ludico e ricreativo;

**Art. 2 – Durata della Locazione, proroga, cessione.**

La locazione avrà una durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla firma del contratto, rinnovabile di ulteriori 6 (sei) anni, fatta salva la disdetta da parte del conduttore da comunicarsi con raccomandata a.r. entro 6 mesi prima della scadenza dello stesso.

È vietata la cessione della locazione;

**Art. 3 – Canone**

L'importo del canone di locazione annuo, (oltre IVA ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 26/10/1972, n. 633), escluse le spese per il consumo di energia elettrica e acqua, è pari a quello che risulterà dall'applicazione del rialzo unico e percentuale offerto sul canone posto a base di gara come da seguente prospetto:

	primi 6 anni
Canone annuo a base di gara (soggetto a rivalutazione ISTAT)	5.520,00 Euro

A decorrere dalla seconda annualità, su richiesta della Società LE SERRE, verrà aggiornato annualmente nella misura della variazione, verificatesi nell'anno precedente, pari al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall'ISTAT e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale e, comunque, in misura non superiore a quella prevista dalle leggi vigenti alla data odierna. Non si procederà all'adeguamento del canone laddove ci sia un indice Istat negativo.

L'importo del canone di locazione – così come da determinarsi ai sensi dei pregressi capoversi - deve essere corrisposto in 4 (quattro) rate trimestrali, da versare anticipatamente entro il giorno 5 (cinque) del primo mese di ogni trimestre. Su richiesta dell'Aggiudicatario, da

formulare prima della stipula del contratto, è possibile optare per il versamento in rate mensili, da versare anticipatamente entro il giorno 5 (cinque) del mese.

Il parziale o mancato pagamento del corrispettivo alle scadenze convenute costituisce l'Aggiudicatario in mora, sempre e qualunque ne sia la causa. Sull'importo delle rate di canone non versate, sarà dovuto un interesse, nella misura legale vigente, senza che questo comporti per l'Ente Appaltante la rinuncia all'esercizio di ogni altra azione per la verificata inadempienza.

Al termine del contratto nessun indennizzo potrà spettare per titolo di avviamento dell'azienda o comunque per qualsiasi altro titolo.

#### **Art. 4 – Requisiti di ammissione alla gara.**

Potranno partecipare alla gara i soggetti con i seguenti requisiti:

- assenza delle cause di incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione di cui all'art. 32-quater del Codice Penale;
  - iscrizione ad una "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura";
  - possesso in capo al titolare dell'impresa individuale, o in caso di società, associazioni, organismi collettivi, in capo al legale rappresentante od ai loro delegati, dei requisiti di cui all'art. 71 del D.Lgs. n. 59 del 26/03/2010;
- oppure
- di essere stato iscritto al Registro esercenti il Commercio (REC) per il commercio di generi alimentari (ex tab. I –VIII) e per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, salvo la cancellazione dal medesimo registro, volontaria o per perdita di requisiti ovvero di aver superato l'esame per l'iscrizione al detto registro.

#### **Art. 5 – Oneri dell'Aggiudicatario.**

L'Aggiudicatario è tenuto a:

- possedere i requisiti e le autorizzazioni previste dalle leggi e dai regolamenti per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande nelle sedi indicate nel presente capitolato;
- ad impegnarsi, a propria cura e spese, ad espletare sollecitamente le necessarie formalità presso gli Enti preposti per consentire l'avvio dell'attività;
- ad effettuare gli acquisti esclusivamente a proprio nome, riconoscendo la completa estraneità dell'Ente Appaltante all'attività commerciale svolta;
- ad avviare l'esercizio dell'attività d'impresa entro 90 giorni dalla firma del contratto, data entro la quale dovranno essere presentate le denunce d'inizio attività previste per legge;
- conservare nel massimo ordine i locali assegnatigli e provvedere alle pulizie giornaliere e straordinarie (pavimenti, vetri, infissi, suppellettili, arredi, attrezzature, ecc. ...);
- condurre l'esercizio con diligenza e decoro e secondo le disposizioni del presente capitolato, svolgendo le connesse attività con la massima diligenza e responsabilità;
- non cedere o subaffittare in tutto o in parte l'esercizio, né adibire i locali destinati a bar e/o a somministrazione di alimenti e/o bevande per un uso diverso da quello contrattuale;
- consegnare alla scadenza, o nei casi di revoca o risoluzione, i locali, gli arredi e le attrezzature come indicate nel verbale sottoscritto in contraddittorio a seguito dei lavori offerti ed eseguiti, in perfetto stato di manutenzione, liberi da cose e persone, salvo il normale degrado d'uso;
- rispettare tutti gli obblighi verso i propri dipendenti, risultanti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazioni sociali ed assumere a proprio carico tutti gli oneri relativi. L'Aggiudicatario deve infatti attuare nei confronti dei propri dipendenti condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro applicabili, alla data del contratto, alla

categoria e alla località in cui si svolgono le prestazioni, nonché le condizioni risultanti da successive modifiche ed integrazioni e ogni altro contratto collettivo, successivamente stipulato. Le presenti disposizioni si applicano anche ai soci delle Cooperative;

- rispettare la vigente normativa in materia di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro e assumere gli obblighi relativi alla gestione della sicurezza dei locali concessi;
- rispettare la normativa vigente in materia fiscale;
- stipulare, prima della sottoscrizione del contratto, idonea polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso Terzi. Tale assicurazione dovrà avere una durata coincidente con quella della locazione e dovrà prevedere un massimale unico adeguato al rischio e comunque non inferiore a Euro 1.000.000,00= per ogni sinistro. Tale importo non rappresenta un limite alla responsabilità dell'Appaltatore;
- stipulare, prima della sottoscrizione del contratto, idonea garanzia per il rischio locativo dovuto all'incendio con massimale minimo pari ad Euro 20.000,00=;
- ricevere le segnalazioni provenienti dall'utenza al fine di favorire un'ottimizzazione del servizio sotto il duplice profilo qualitativo e organizzativo;
- denunciare i locali ai fini dell'assoggettamento al pagamento delle imposte e tasse dovute per legge per il relativo utilizzo;
- somministrare prodotti e generi di consumo di qualità e completamente rispondenti alle disposizioni di legge vigenti in materia;
- non utilizzare attrezzature non compatibili con il tipo di attività oggetto del presente capitolato nonché attrezzature tipo videopoker, video giochi e/o simili;
- curare che il personale ed i collaboratori si comportino con la più assoluta attenzione nell'espletamento del servizio e che si presentino costantemente nello stato di più assoluta pulizia;
- comunicare alla Società LE SERRE SRL tutte le manutenzioni e/o interventi realizzati dall'aggiudicatario a proprie cure e spese – senza alcun diritto di rimborso da parte della Società – anche al fine di un pieno rispetto della normativa vigente, tra cui il DM 37/08, nonché per garantire un corretto aggiornamento del fascicolo tecnico manutentivo dell'immobile;
- volturare a proprio carico le utenze e la tariffa rifiuti (entro 30 gg).

#### **Art. 6 – Responsabilità per l'uso dell'immobile.**

I locali verranno consegnati all'Aggiudicatario nello stato di fatto in cui si trovano e verrà redatto apposito verbale in contraddittorio.

Ogni spesa od onere di qualsiasi natura relativa alla gestione dei locali è a carico dell'Aggiudicatario, ivi comprese le spese relative al personale ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'arredamento, delle attrezzature e degli impianti, con obbligo di riconsegnare il tutto al termine del contratto pienamente funzionante, restando a suo carico ogni rischio di gestione.

È altresì onere dell'Aggiudicatario sostituire arredi e attrezzature trafugate o danneggiate a seguito di atti di vandalismo.

L'Aggiudicatario sarà in ogni caso responsabile degli eventuali danni arrecati al patrimonio del Comune di Grugliasco e concesso alla Società LE SERRE SRL.

Le riparazioni ordinarie di tutti i beni mobili ed immobili utilizzati saranno a suo totale carico del conduttore.

I dipendenti della Società LE SERRE addetti al controllo hanno ampio diritto di accesso ai locali, per vigilare sull'andamento dell'esercizio e per accertare l'osservanza delle clausole di cui al presente capitolato.

L'Aggiudicatario è responsabile sia verso la Società LE SERRE che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dei locali concessi e dei suoi impianti e, in particolare, per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, per spandimento di acqua, per fughe di gas, ecc..

Per qualsiasi danno a terzi, intendendosi per tali anche la Società LE SERRE SRL ed il personale dello stesso, cagionato da fatto doloso o colposo, da mancato rispetto di prescrizioni normative, o per altre cause comunque conseguenti all'esecuzione del servizio oggetto del presente appalto, l'Aggiudicatario rimane l'unico soggetto responsabile penalmente e civilmente, sollevando da ogni responsabilità, anche solidale, l'Ente ed il personale incaricato dallo stesso ad effettuare i controlli sul rispetto delle condizioni contrattuali.

La gestione dei servizi, nonché la funzionalità dei locali e delle attrezzature così come indicate nel presente capitolato, rimangono a totale carico dell'Aggiudicatario. L'Ente Appaltante rimane sollevato da qualsivoglia responsabilità, diretta o indiretta, per l'interruzione incolpevole del servizio.

È a carico dell'Aggiudicatario l'assicurazione per i danni derivati dall'uso dei locali senza che, in caso di sinistro, si possa accampare alcun diritto a carico della Società LE SERRE.

Alla scadenza del contratto, le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dall'Aggiudicatario resteranno acquisite alla SOCIETA' senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il suo consenso e ciò ad espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 cod. civile fatto salvo il diritto dell'Ente Appaltante di pretendere la rimessa in pristino dell'immobile.

L'esecuzione di lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico-edilizie produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa dell'Aggiudicatario.

#### **Art. 7 – Cauzioni.**

L'Aggiudicatario, all'atto della sottoscrizione del contratto dovrà costituire **apposita cauzione pari al valore di numero tre mensilità** offerta:

- bonifico bancario su BANCA ETICA - IBAN: IT35 G050 1801 0000 0001 1144 144 da dimostrarsi allegando l'originale della ricevuta, completata sul retro con le coordinate bancarie e numero di conto corrente su cui effettuare la restituzione a mezzo mandato, a data e firma del Legale Rappresentante del concorrente;  
oppure:
- fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/1993 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. La garanzia deve prevedere espressamente, a pena di esclusione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co. 2 del Codice Civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta della stazione appaltante.

L'Aggiudicatario è tenuto a mantenere il deposito definitivo nell'ammontare stabilito per tutta la durata del contratto, per cui egli rimane obbligato a reintegrarlo a mano a mano che la Società LE SERRE SRL dovesse operare su di esso prelevamenti nel corso dell'esecuzione del contratto per fatti connessi al contratto stesso.

La cauzione resterà vincolata fino al completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali, anche dopo la scadenza del contratto.

#### **Art. 8 – Penali.**

Per ogni inadempienza o irregolarità degli obblighi contrattuali che sia stata riscontrata e formalmente contestata all'Aggiudicatario, si prevedono le seguenti penali quantificate in:

- a) Eu 200,00 al giorno per l'uso dei locali da parte dell'Aggiudicatario non conforme alla destinazione dell'immobile; la penale decorre dal momento dell'accertamento dell'irregolarità e sino alla sua rimozione;
- b) Eu 100,00 al giorno per non aver avviato l'esercizio dell'attività entro i 90 giorni successivi dalla firma del contratto;
- c) Eu 50,00 al giorno per ogni giorno di ritardo dal mancato pagamento del canone dovuto.

L'Aggiudicatario avrà facoltà di presentare entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della contestazione eventuali controdeduzioni.

In caso di mancato riscontro ovvero qualora le giustificazioni siano ritenute insufficienti, l'Ente Appaltante assumerà il provvedimento di applicazione della penale che verrà formalmente trasmessa all'Aggiudicatario del servizio.

L'ammontare della penale potrà essere dedotto da importi eventualmente dovuti all'appaltatore oppure trattenuto sulla cauzione definitiva.

#### **Art. 9 – Cause di risoluzione.**

L'accertamento di gravi e reiterate violazioni delle norme e delle disposizioni sopra richiamate o il protrarsi di un grave disservizio o il continuo ripetersi del medesimo nella gestione del bene e daranno facoltà alla Società LE SERRE SRL di risolvere il contratto, previa diffida e assegnazione di congruo termine per controdedurre e per ripristinare le condizioni violate, fatte salve le penali indicate all'art. 10, oggetto della contestazione, e comunque con obbligo dell'Aggiudicatario, in caso di risoluzione, di risarcire ogni conseguente danno o spesa. Costituisce causa di risoluzione di diritto:

- d) l'uso dei locali da parte dell'Aggiudicatario non conforme alla destinazione dell'immobile;
- e) non aver avviato l'esercizio dell'attività entro i 90 giorni successivi dalla firma del contratto;
- f) il mancato pagamento del canone nella misura superiore al 35% dell'importo annuale dovuto;
- g) il mancato reintegro della cauzione di cui ai punti precedenti;
- h) il mancato rispetto degli obblighi previdenziali, assicurativi e a tutela della sicurezza, verso i propri dipendenti e/o soci di Cooperative, risultanti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazioni sociali ed assumere a proprio carico tutti gli oneri relativi;
- i) la chiusura anche temporanea dell'esercizio senza giustificato motivo o autorizzazione;
- j) la cessione a terzi del contratto;
- k) l'intervenuto fallimento e/o procedura concorsuale dell'Aggiudicatario. In caso di fallimento dell'appaltatore o di revoca della locazione l'Amministrazione si riserva la facoltà di ricorrere a quanto previsto;
- l) l'asporto o il grave danneggiamento degli arredi e delle attrezzature senza rimessa in pristino;
- m) il venir meno di uno dei requisiti indispensabili all'aggiudicazione della gara nonché il sorgere di qualsivoglia impedimento normativo successivo;
- n) la mancata realizzazione e attuazione, anche parziale, dell'offerta tecnica.

#### **Art. 10 – Revoca.**

L'Ente Appaltante potrà revocare il presente contratto per ragioni di pubblico interesse, salvo eventuale corresponsione di equo indennizzo.

#### **Art. 11 – Spese contrattuali.**

Ogni spesa inerente e conseguente al contratto che ne regolerà patti e condizioni è a totale carico dell'Aggiudicatario.

#### **Art. 12 – Trattamento dei dati personali.**

L'Ente Appaltante si obbliga al trattamento dei dati personali di cui entra legittimamente in possesso per i soli fini dedotti nel contratto e limitatamente al periodo di vigenza del medesimo. In particolare la comunicazione e la diffusione dei dati personali sarà disposta in attuazione di adempimenti legislativi o regolamentari, come da informativa allegata all'avviso pubblico.

### **Art. 13 – Controversie.**

Per ogni controversia che dovesse insorgere con la Ditta aggiudicataria, in relazione al contratto, si adirà l'Autorità Giudiziaria del Foro di Torino.

## **CAPO II - MODALITÀ' RELATIVE ALL'ASSEGNAZIONE DEL PUNTEGGIO.**

### **Art. 14 - Modalità di attribuzione punteggi e modalità di aggiudicazione.**

L'appalto sarà aggiudicato a favore del miglior rialzo sul canone posto a base di gara, valutato sulla base dei seguenti elementi:

#### **A. PERCENTUALE DI RIALZO SUL CANONE POSTE A BASE DI GARA**

(punteggio Max Punti 100)

dove il punteggio sarà attribuito in funzione del valore unico percentuale al rialzo come da seguente formula:

$$PE = PEmax \times \frac{So}{Smax}$$

Ove :

PE = Punteggio attribuito al concorrente Xesimo

PEmax = Punteggio massimo attribuito (100 punti)

Smax = Rialzo unico percentuale massimo offerto

So = Rialzo unico percentuale del singolo concorrente

### **Art. 15 – SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI GARA:**

#### **APERTURA DELLA BUSTA A – VERIFICA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

La prima seduta pubblica avrà luogo presso la sede della Società Le Serre in data che sarà resa pubblica su sito della società con preavviso di almeno 3 gg lavorativi presso La Società LE SERRE cui potranno partecipare i legali rappresentanti/procuratori delle imprese interessate oppure persone munite di specifica delega. In assenza di tali titoli, la partecipazione è ammessa come semplice uditore.

Tale seduta pubblica, se necessario, sarà aggiornata ad altra ora o a giorni successivi, nel luogo, nella data e negli orari che saranno comunicati ai concorrenti a mezzo pubblicazione sul sito informatico della Società almeno n. 1 giorni prima della data fissata.

Parimenti le successive sedute pubbliche saranno comunicate ai concorrenti a mezzo pubblicazione sul sito informatico della Società almeno n. 1 giorni prima della data fissata.

Il Seggio di gara procederà, nella prima seduta pubblica, a verificare il tempestivo deposito e l'integrità dei plichi inviati dai concorrenti e, una volta aperti, a controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata.

Successivamente il Seggio di gara procederà a:

- a) verificare la conformità della documentazione amministrativa;
- b) redigere apposito verbale relativo alle attività svolte.

La stazione appaltante, al fine di tutelare il principio di segretezza delle offerte, adotta le seguenti modalità di conservazione dei plichi e di trasferimento degli stessi dal RUP alla commissione giudicatrice: custodia in armadi chiusi.

## **APERTURA DELLA BUSTA B – VALUTAZIONE OFFERTA ECONOMICA**

Una volta effettuato il controllo della documentazione amministrativa, il seggio di gara procederà all'apertura della busta contenente l'offerta economica e quindi alla relativa valutazione.

La Società LE SERRE procederà dunque all'individuazione della graduatoria.

All'esito delle operazioni di cui sopra si procederà con la trasmissione degli atti al RUP per le incombenze successive.

In qualsiasi fase delle operazioni economiche, la commissione provvede a comunicare, tempestivamente al RUP i casi di esclusione da disporre per:

- mancata separazione dell'offerta economica dall'offerta tecnica, ovvero l'inserimento di elementi concernenti il prezzo in documenti contenuti nelle buste A e B;
- presentazione di offerte parziali, plurime, condizionate, alternative nonché irregolari in quanto non rispettano i documenti di gara, ivi comprese le specifiche tecniche;
- presentazione di offerte inammissibili in quanto la commissione giudicatrice ha ritenuto sussistenti gli estremi per informativa alla Procura della Repubblica per reati di corruzione o fenomeni collusivi o ha verificato essere in aumento rispetto all'importo a base di gara.

Sono ammesse soltanto offerte pari o in rialzo sul valore del canone posto a base di gara.

Non sono ammesse offerte condizionate, parziali, alternative o incomplete e ciascun concorrente non può presentare più di un'offerta.

In caso di discordanza tra le offerte espresse in cifre e quelle espresse in lettere prevarranno quelle espresse in lettere.

L'offerta è vincolante per centottanta giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione.

L'offerta presentata sarà subito impegnativa per l'aggiudicataria provvisoria.

L'aggiudicazione non equivale ad accettazione dell'offerta. L'aggiudicazione definitiva diventa efficace dopo la verifica del possesso dei prescritti requisiti.

L'Ente appaltante può decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

### **Art. 16 –Sopralluogo e presa visione dei locali**

Con la presentazione dell'offerta ciascun concorrente dichiara di conoscere i locali nello stato di fatto in cui si trovano e di averne preso visione diretta.

Il sopralluogo dei locali potrà avvenire, martedì 14/6/2022 dalle 10 alle 12 e martedì 21/6/2022 dalle 14 alle 17, previo appuntamento, inviando una mail all'indirizzo [gare@leserre.org](mailto:gare@leserre.org) entro e non oltre il 20/06/2022.

Per informazione è a disposizione l'Ufficio gare della Società, contattabile all'indirizzo mail [gare@leserre.org](mailto:gare@leserre.org) entro e non oltre il 24/06/2022.