



**COMUNE DI PETRALIA SOTTANA
(Prov. di PALERMO)**

**CAPITOLATO SPECIALE PER LA LOCAZIONE DEL POSTO DI RISTORO IN
LOCALITA' PIANO BATTAGLIA**

Art. 1

Il Presente capitolato di appalto, ha per oggetto la locazione della struttura denominata “Posto di Ristoro Piano Battaglia” sito nell’omonima località.

Art. 2

L’aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese :

- alla stipula dei contratti di fornitura di energia elettrica, del riscaldamento, dell’acqua potabile, del telefono, del pagamento TARSU e di eventuali altri impianti a servizio della struttura;
- alla manutenzione ordinaria della struttura e degli impianti, ai sensi delle norme del Codice Civile;
- a garantire il perfetto funzionamento dell’impianto di riscaldamento, assicurando gli standard climatici;
- alla manutenzione e pulizia dell’area esterna della struttura, compresi la recinzione, i cancelli, la pavimentazione e l’illuminazione esterna;
- ad assicurare la continuità del servizio e l’apertura dei locali, tutti i giorni feriali e festivi, dal 1° novembre al 30 Aprile e dal 1° Luglio al 31 Agosto di ogni anno.

L’Amministrazione si riserva il controllo sulla locazione della struttura, degli impianti e delle attrezzature ogni qualvolta lo riterrà opportuno, con il libero accesso ai locali da parte degli uffici comunali competenti.

L’Amministrazione, inoltre, dovrà provvedere all’esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria che non andranno ad incidere sull’attività messa in essere dal gestore.

Art. 3

La ditta aggiudicataria è obbligata ad osservare le leggi in vigore in materia di sicurezza, condizioni di lavoro e di previdenza ed assistenza in favore dei lavoratori assunti relativamente alla presente locazione, nonché all’osservanza di ogni altra norma concernente la conduzione dell’immobile.

Art. 4

La ditta aggiudicataria assumendo la locazione del Posto di Ristoro di Piano Battaglia accetta ogni e qualsiasi onere e responsabilità civile e penale esentandone il Comune, rimanendo obbligata al controllo della funzionalità, stabilità e sicurezza della struttura ed essendo ad essa demandata la vigilanza al fine di evitare danni a terzi ovvero al pubblico ed all’utenza.

Art. 5

La durata della locazione è fissata in anni (6) sei, prorogabili ai sensi di legge, decorrenti dalla data di stipula del relativo contratto.

Art. 6

La ditta aggiudicataria è obbligata a non apportare alcuna variazione alla struttura, salvo preventiva autorizzazione scritta del Comune; in ogni caso non potrà pretendere alcun indennizzo o rimborso per eventuali opere migliorative realizzate.

Art. 7

Il prezzo posto a base della locazione è fissato in €10.560,00 (Euro diecimilacinquecentosessanta/00) annue, soggetto ad aumento in sede di gara.

Il canone risultante dall'aggiudicazione sarà aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT e dovrà essere versato, in due rate semestrali anticipate di uguale importo, presso la Tesoreria Comunale.

Ove la Ditta aggiudicataria venga meno al pagamento anche di una sola semestralità, il contratto si intenderà risolto di diritto e l'Amministrazione rimarrà autorizzata a reimmettersi in possesso della struttura, previa diffida a mezzo raccomandata o notifica a regolarizzare la posizione entro giorni 15 dalla ricezione.

Art. 8

La presente locazione potrà essere revocata a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale in qualsiasi momento senza che il conduttore abbia nulla a pretendere in caso di accertata inadempienza di uno degli obblighi assunti di cui al presente Capitolato.

Art.9

E' vietato l'uso della struttura per fini diversi da quelli per cui e' stata costruita e realizzata; eventuali attività' diverse, ma compatibili, devono essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale. A tal fine il Comune si riserva di effettuare tutti i controlli che riterrà opportuni tramite i propri uffici.

Art. 10

La Ditta conduttrice, prendendo in locazione la struttura nella sua interezza accetta ogni onere e responsabilità civile e penale con esenzione per il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità.

Art. 11

La ditta aggiudicataria è obbligata a stipulare polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, a garanzia degli obblighi assunti, a favore del concedente con clausola di pagamento a prima richiesta n.3 annualità del canone di locazione.

Art. 12

La ditta aggiudicataria non potrà sublocare, in tutto o in parte la struttura in quanto ciò viene espressamente escluso, pena la risoluzione immediata del contratto.

Art. 13

La ditta aggiudicataria si obbliga:

a) a custodire l'immobile, con i relativi impianti, con diligenza del buon padre di famiglia;

b) a riconsegnare la struttura in ottimo stato, ben pulita e funzionante, nello stato in cui è stata consegnata.

c) Il conduttore è responsabile dell'esecuzione dei lavori di ripristino di eventuali danni arrecati all'immobile da atti vandalici o turbative di qualsiasi genere

d) a stipulare, a favore del concedente fideiussione bancaria con clausola di pagamento a prima richiesta in luogo della costituzione del deposito cauzionale in denaro, a garanzia fino all'importo di € 250.000,00 per il risarcimento di eventuali danni che dovessero arrecarsi all'immobile durante il periodo di locazione e/o venissero riscontrati al momento della riconsegna dell'immobile. La fideiussione dovrà risultare efficace per tutta la durata della locazione, fino al momento del rilascio dell'immobile, previa verifica dell'insussistenza di danni a mezzo di apposito verbale;

e) a stipulare polizza assicurativa efficace per tutta la durata del contratto di locazione a copertura dei rischi derivanti dallo svolgimento dell'attività di ristoro - bar ed intrattenimento, dei danni che potrebbero derivare all'immobile dal fatto, omissione o colpa dei suoi collaboratori, dipendenti ed autonomi ed a terzi;

f) a stipulare apposita polizza assicurativa contro incendi, furti e responsabilità civile in genere fino alla copertura di € 250.000,00 efficace per tutta la durata della locazione e fino al momento del rilascio dell'immobile;

Alla scadenza del contratto la ditta è obbligata a restituire la struttura in perfetto stato di conservazione e di manutenzione. Eventuali migliorie apportate alla struttura restano di proprietà del Comune senza che la Ditta abbia nulla a pretendere. L'Amministrazione comunale alla scadenza del contratto è autorizzata a reimmettersi nel possesso della struttura.

Art. 14

Restano a carico della Ditta aggiudicataria tutte le spese relative alla stipula del contratto.

Art. 15

Per tutto quanto non stabilito nel presente Capitolato si fa riferimento alle norme del Codice Civile e a quelle regolanti la materia.

Art. 16

Per qualsiasi eventuale controversia è competente il foro di Termini Imerese, E' esclusa la competenza arbitrale.

Petralia Sottana, 23-12-2009

Il Responsabile dell'Area Amministrativa
(Donata Farinella)

Il Responsabile dell'Area Tecnica
(Croce Scelfo)