

COMUNE DI ACCUMOLI

**CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI UNA STRUTTURA
TEMPORANEA DA ADIBIRE A SERVIZI DI PROSSIMITÀ
DELL'AREA S.A.E. DI ACCUMOLI CAPOLUOGO**

DISCIPLINARE DI GARA

SOMMARIO

PARTE I - DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DEL CONTRATTO

PREMESSA

ART. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO

ART. 2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

PARTE II - PROGETTO GESTIONALE E ONERI DEL CONDUTTORE

ART. 3 - SERVIZI RICHIESTI

ART. 4 - SERVIZI AGGIUNTIVI A PAGAMENTO

ART. 5 - ONERI DEL CONDUTTORE

ART. 6 - ONERI DEL COMUNE DI ACCUMOLI

ART. 7 - PROVENTI

ART. 8 - RISERVE SULL'UTILIZZO DELLA STRUTTURA

PARTE III - NORME RELATIVE ALLE MODALITÀ DI INDIVIDUAZIONE DEL CONDUTTORE

ART. 9 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

ART. 10 - CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

ART. 11 - AGGIUDICAZIONE

ART. 12 - STIPULA DELLA CONTRATTO

PARTE IV - OBBLIGHI CONTRATTUALI

ART. 13 - DURATA E FORMA DEL CONTRATTO

ART. 14 - IMPORTO DELLA LOCAZIONE

ART. 15 - PAGAMENTO DEL CANONE

ART. 16 - DANNI A PERSONE O COSE

ART. 17 - CAUZIONE E POLIZZE ASSICURATIVE

ART. 18 - VIGILANZA

ART. 19 - PENALI

ART. 20 - RISOLUZIONE CONTRATTUALE E RECESSO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

ART. 21 - RECESSO DEL LOCATORE

ART. 22 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

ART. 23 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

ART. 24 - DIVIETO DI MODIFICHE, SUBLOCAZIONE E CESSIONE

ART. 25 - STIPULA CONTRATTO E SPESE CONTRATTUALI

ART. 26 - RINVIO

PARTE I - DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DEL CONTRATTO

Premessa

Il Comune di Accumoli è uno dei Comuni più colpiti dall'eccezionale sisma del 24 agosto 2016, in conseguenza del quale si è determinata una grave situazione di pericolo per l'incolumità delle persone e si sono rilevati danneggiamenti a strutture e infrastrutture pubbliche e private, coinvolgendo la quasi totalità del tessuto socio - economico e commerciale di Accumoli;

In ragione della grave situazione di emergenza, il Capo Dipartimento della Protezione Civile ha emanato una serie di provvedimenti urgenti, relativi allo stato di emergenza e finalizzati alla predisposizione degli interventi ritenuti necessari;

A seguito della situazione sopra descritta è stata predisposta la realizzazione di Aree adibite alla collocazione delle Strutture Abitative di Emergenza ove sistemare temporaneamente, o comunque fino alla ricostruzione delle abitazioni i cittadini del Comune di Accumoli. Le stesse sono state assegnate e consegnate ai cittadini del Comune di Accumoli.

Essendo emersa la necessità di adottare ogni atto necessario ed opportuno volto a garantire la continuità dei servizi e di salvaguardia delle attività economiche presenti sul territorio, è stato individuato l'unico spazio libero disponibile, situato in posizione baricentrica e già predisposto dalla Regione Lazio in qualità di Soggetto Attuatore nella fase di realizzazione dell'area SAE di Accumoli Capoluogo per la collocazione di una struttura temporanea destinata a servizi di prossimità.

Art. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO

Il presente capitolato ha per oggetto la concessione in locazione a titolo oneroso di una struttura temporanea di un locale ad uso Bar (comprendente arredi e attrezzature ((art. 2)) per l'esercizio dell'attività) e Negozio Alimentari della superficie totale di circa 120 mq.

L'obiettivo del contratto è quello di fornire una serie di servizi di prossimità in una posizione baricentrica ad uso dell'area SAE di Accumoli capoluogo e di quelle limitrofe.

I locali e l'area esterna costituiranno parte integrante dell'atto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e salve le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta ivi ricadenti.

I locali oggetto della locazione potranno essere destinati esclusivamente ad attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e vendita al dettaglio di generi alimentari.

Il rapporto di locazione che verrà ad instaurarsi sarà disciplinato dal relativo contratto, dall'avviso e dal presente capitolato, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati e dalle norme civilistiche.

Art. 2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1) Immobile da adibire a struttura temporanea destinata al Bar e Negozio Alimentari.

L'edificio è costituito da circa 120 mq di superficie interna lorda, di cui 105 mq di superficie utile interna ed è servito da circa 30 mq di superficie esterna pavimentata, di cui circa 20 mq coperta e destinata ai percorsi esterni per il raggiungimento degli accessi alle attività. In tale spazio, che si configura come ampio sottoportico, potranno essere collocati arredi da esterno o allestiti piccoli spazi destinati alla sosta come sedie e tavolini afferenti al bar.

Alla parte dell'edificio da adibire a Bar sono destinati 50 mq già allestiti con gli arredi di seguito riportati:

- 1) Nr.1 banco bar, come da progetto, con finiture inox lato operatore e laminato bianco lato cliente
Dimensioni: 3500x700x1130h mm
- 2) Nr.1 banco macchina caffè con cassette battifondi e vano lavatazze
Dimensioni: 1500x700x1130h mm
- 3) Nr.1 lavabicchieri/tazzine mod.Q4001
Dimensioni: 450x553x700h mm
- 4) Nr.1 fabbricatore di ghiaccio cubetto cavo mod. Q073
Dimensioni: 333x455x597h mm
- 5) Nr.1 tavolo armadio ante scorrevoli con alzatina mod. Q737

Dimensioni: 1400x600x850/900h mm

- 6) Nr.1 lavatoio su gambe 1 vasca + gocciolatoio dx (mod. Q1404) completo di miscelatore e sifone
Dimensioni: 1200x600x850/900h mm
- 7) Nr.1 pattumiera carrellata lt.50 comando a pedale
- 8) Nr.1 armadio frigorifero TN mod. CRX4
Dimensioni: 600x625x1876h mm
- 9) Nr.6 tavoli mod. MILANO (grigio scuro)
Dimensioni: 800x800 mm
- 10) Nr.30 sedie mod. BRIGIDA (10 bianche, 10 grigio chiaro, 10 grigio scuro)
- 11) Nr.8 tavoli da esterno mod. LIERNA
- 12) Nr.16 sedie da esterno mod. LEA (coppia per ogni tavolo)

Mentre i restanti 55 mq, da intendersi ad uso del negozio alimentari, sono privi di allestimento posto a carico del locatario.

Il valore dell'immobile allo stato ammonta a € 300.000,00.

PARTE II - PROGETTO GESTIONALE E ONERI DEL CONDUTTORE

Art. 3 - SERVIZI RICHIESTI

1) Area Bar: il servizio Bar dovrà essere fruibile per il numero di ore maggiore possibile all'interno della giornata e dovrà garantire, anche attraverso la programmazione di eventi specifici, l'aggregazione tra i residenti e l'accoglienza di possessori di seconde case oltre che turisti;

2) Area Alimentari: il servizio dovrà garantire la vendita al dettaglio di prodotti alimentari di prima necessità a prezzi concorrenziali, prevedendo l'apertura del punto vendita per il maggior numero di ore giornaliere possibile, prediligendo lo smercio di prodotti di aziende locali.

3) Promozione, diffusione e vendita di materiale divulgativo, didattico e commerciale prodotto e/o eventualmente distribuito dal Comune di Accumoli, dall'Ente Parco ed anche dal gestore stesso, ivi compresi i prodotti agroalimentari e dell'artigianato locale con le condizioni che saranno concordate e recepite nel contratto.

Art. 4 - SERVIZI AGGIUNTIVI A PAGAMENTO

Il conduttore ha la facoltà di attivare, a proprio onere e spese, previa autorizzazione scritta del Comune di Accumoli, alcuni servizi aggiuntivi.

Per i servizi aggiuntivi, attivati facoltativamente nell'ambito delle tariffe di cui al successivo art. 7, il locatario potrà introitare tutti i proventi.

Costituiscono servizi aggiuntivi che possono essere autorizzati dal Comune:

1) La commercializzazione di prodotti quali gadgets, prodotti agroalimentari, dell'artigianato locale, materiale bibliografico e audiovisivo, nel rispetto della normativa vigente;

2) Il noleggio di attrezzature sportive di vario genere;

3) L'organizzazione e la promozione di programmi specifici di accoglienza, accompagnamento e guida, avvalendosi delle figure professionali previste (guide, accompagnatori, interpreti naturalistici, ecc.). Le escursioni dovranno comunque essere organizzate con finalità didattico - educative e ricreative e dovranno prevedere una serie di itinerari

in grado di cogliere i tratti salienti del territorio comunale nonché essere espletate nel rispetto della normativa vigente;

4) L'Attività di *incoming* turistico, sottoscrizione di accordi con i *tour operators* e le agenzie di viaggio per la predisposizione di pacchetti turistici e di offerte modulari che favoriscano la permanenza dei visitatori sul territorio anche nei periodi di bassa stagione turistica;

5) Ogni altra attività, purché legata al perseguimento delle finalità istituzionali del Comune di Accumoli e dell'Ente Parco, nel rispetto della normativa civilistica, penale e fiscale vigente.

Art. 5 - ONERI DEL CONDUTTORE

Sono a carico esclusivo del locatario:

1. L'acquisizione di tutte le licenze commerciali previste dalle normative vigenti per l'attività da svolgere, presso gli uffici competenti;
2. Il godimento dell'immobile per la durata della locazione in conformità alla destinazione d'uso dell'immobile nel rispetto della natura e qualità del medesimo, assicurando idonee condizioni per la conservazione e la fruizione del bene locato;
3. La presentazione al Comune di Accumoli, entro il 15 del mese di ottobre di ogni anno, ad esclusione del primo, del programma annuale di gestione, con descrizione dettagliata delle attività programmate, comprensivo del piano economico-finanziario. Tale programma dovrà essere valutato ed approvato dal Responsabile dell'Area IV;
4. La presentazione all'Ente, entro il mese di aprile dell'anno successivo, della relazione annuale consuntiva delle attività svolte, comprensiva del consuntivo economico-finanziario; la relazione sarà uno strumento per la verifica della congruità del programma svolto e sarà valutato dal Responsabile del Settore Finanziario;
5. La corresponsione al Comune del canone determinato sulla base d'asta, maggiorata dell'importo di rialzo offerto, da versare con le modalità di cui al successivo articolo 15 e nei tempi perentori previsti nel contratto;
6. La voltura degli allacci delle utenze di acqua, energia elettrica, gas, il pagamento delle spese connesse alle stesse, il pagamento delle tasse di smaltimento rifiuti ed ogni altro costo relativo all'attività svolta per la realizzazione delle suddette attività secondo la normativa vigente;
7. La manutenzione ordinaria dell'immobile e delle aree esterne, dei mobili e delle attrezzature in dotazione ai fini del loro corretto uso, funzionamento e conservazione, con obbligo di segnalazione al Comune degli interventi di manutenzione straordinaria, che, ove ritenuto, saranno a carico dello stesso Ente;
8. Alla scadenza del contratto, i beni immobili, i beni mobili e le attrezzature dovranno essere riconsegnati in buono stato manutentivo, al Comune salvo il normale deterioramento dovuto all'uso;
9. Il servizio di pulizia di tutti i locali interni della struttura, servizi igienici compresi e delle aree esterne, che dovrà essere effettuato con una frequenza tale da garantire sempre un livello di pulizia ottimale;
10. La stipulazione delle assicurazioni di cui al successivo articolo 17;
11. Ogni altro adempimento relativo al rispetto delle formalità previste dalla legge per lo svolgimento delle attività programmate, ivi compresi i costi di intestazione delle licenze commerciali, rilasciate dal Comune, necessarie alla gestione della struttura;
12. I costi dei beni mobili, delle attrezzature e del personale necessari per la gestione e ogni altro costo non espressamente imputato agli oneri del Comune;

13. I costi delle prestazioni e dei servizi offerti, in particolare quelli relativi all'attività ricettiva che deve essere svolta in modo da soddisfare i requisiti obbligatori previsti dalla vigente normativa;
14. L'apertura della struttura dovrà essere assicurata per un periodo minimo di 11 mesi all'anno. Il locatario dovrà in ogni caso garantire l'apertura continuativa nei periodi da giugno a settembre e durante le festività pasquali e natalizie. Dovrà in ogni caso essere assicurata l'apertura degli esercizi per almeno 12 ore giornaliere per il servizio Bar e almeno 9 ore giornaliere per il Negozio Alimentari. Il gestore dovrà comunicare al Comune l'eventuale giorno di chiusura settimanale, che comunque non potrà essere nei giorni di sabato e domenica e/o festivi;
15. L'acquisto degli arredi e l'allestimento della parte della struttura temporanea da destinare a Negozio Alimentari, in modo conforme alle normative vigenti in materia.

Il gestore potrà effettuare interventi migliorativi sull'immobile e sull'area sovrastante, previa autorizzazione scritta dell'Area IV del Comune di Accumoli. Al termine del contratto, le eventuali migliorie realizzate rimarranno di proprietà dell'Ente senza che il gestore abbia nulla a pretendere.

Art. 6 - ONERI DEL COMUNE DI ACCUMOLI

Sono a carico del Comune di Accumoli:

1. La consegna, in favore del soggetto affidatario, dell'immobile di cui alla planimetria allegata;
2. Le spese relative alla manutenzione straordinaria dell'immobile, se non dovute a cause imputabili al gestore. In tal caso il Comune è esonerato dall'effettuazione di qualsivoglia intervento e qualora l'attività di manutenzione si rendesse necessaria, il costo dell'opera verrà integralmente posto a carico del locatario, che sottoscrivendo il contratto, accetta la presente clausola.

Art. 7 - PROVENTI

Il locatario, quale compenso dei servizi di cui al presente capitolato, potrà introitare i proventi derivanti:

1. dall'attività di Bar e negozio alimentari;
2. dalle attività organizzate (didattiche, di animazione sociale e culturale);
3. dalla vendita di altri prodotti, previa autorizzazione comunale.

Ulteriori proventi potranno essere costituiti dai servizi liberamente attivati dal conduttore:

1. noleggio di attrezzature sportive;
2. accompagnamento turistico effettuato dalle figure professionali previste dalla legge;
3. altri servizi liberamente attivati dal conduttore ed autorizzati dal Comune.

Art. 8 - RISERVE SULL'UTILIZZO DELLA STRUTTURA

Il Comune di Accumoli si riserva l'utilizzo gratuito della struttura, per l'organizzazione di eventi istituzionali, per un massimo di 10 giorni all'anno, in occasione di eventi organizzati direttamente dal Comune, da comunicarsi con preavviso di almeno quindici giorni, salvo il sopravvenire di improrogabili esigenze del Comune. In tali casi, il soggetto aggiudicatario, a discrezione del Comune, potrà essere incaricato di particolari servizi aggiuntivi per i quali sarà concordato dalle parti il corrispettivo dovuto.

PARTE III - NORME RELATIVE ALLE MODALITA' DI INDIVIDUAZIONE DEL CONDUTTORE

Art. 9 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare domanda di partecipazione al presente avviso associazioni, cooperative, società, imprese individuali ed associate, i consorzi e i raggruppamenti di impresa, in possesso dei requisiti di ordine generale per contrarre con la Pubblica Amministrazione previsti dalla normativa vigente (D.lgs. 50/2018 e ss.mm. art. 80).

Data la precaria situazione economica venutasi a creare a seguito degli eventi sismici verificatisi a partire dal 24 agosto 2016, al fine di garantire nuove possibilità imprenditoriali e occupazionali, i punteggi da attribuirsi alla valutazione dell'offerta tecnica sono orientati all'agevolazione di soggetti espressione dell'imprenditoria femminile e di nuove realtà del territorio.

Nel caso di partecipazione alla gara di soggetti intenzionati a costituire una società, la documentazione e le offerte, pena l'esclusione della gara, devono essere sottoscritte da ogni componente la costituenda società di concorrenti.

Non saranno ammessi, o verranno esclusi in ogni caso, soggetti che perseguano fini contrastanti o non coerenti con gli interessi pubblici o dell'Amministrazione Comunale o che abbiano con essa contenziosi in corso.

Per la partecipazione alla presente procedura sono richiesti i seguenti ulteriori requisiti alla data di presentazione della domanda di partecipazione all'Avviso:

- iscrizione al registro delle imprese per l'esercizio delle attività inerenti con l'oggetto del presente avviso o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato ovvero, per le società o per le ditte individuali da costituire, i soggetti in possesso dei requisiti necessari per l'iscrizione presso la competente CCIAA per l'attività oggetto dell'affidamento o presso il registro delle commissioni provinciali per l'artigianato (in tal caso l'iscrizione dovrà essere perfezionata entro 45 giorni dall'aggiudicazione pena la decadenza dall'aggiudicazione e l'escussione della polizza fideiussoria);
- possesso di tutti i requisiti previsti dalla normativa vigente in materia per le attività svolte (a titolo esemplificativo e non esaustivo art. 71 del D.Lgs.n. 59/2010 e successive modifiche e integrazioni ed art. 11 e 92 T.U.L.P.S.);
- insussistenza delle cause di divieto a contrarre di cui all'art. 9 co. 2, lett. C) del D.Lgs. 231/2001ss.mm.ii.;
- insussistenza cause di decadenza o di sospensione del procedimento amministrativo di cui all'articolo 67 del D. Lgs. 159/2011 e ss.mm.ii.;
- possesso di permesso di soggiorno valido, se trattasi di cittadino straniero;

Tutti gli operatori inseriti nell'organico dei partecipanti devono, inoltre, essere in possesso dei requisiti morali previsti dall'articolo 71, commi 1,2,3 e 4 del D. Lgs. 59/2010, e, se necessario, dei requisiti professionali previsti dal medesimo articolo.

I concorrenti dovranno, infine, ottenere tutti i titoli e le autorizzazioni necessarie allo svolgimento delle attività cui la concessione è finalizzata ai sensi delle vigenti normative.

Art. 10 – CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La graduatoria verrà formulata selezionando il progetto sulla base dei seguenti criteri di valutazione, per un punteggio massimo pari a 100 punti. Non saranno ammessi i candidati che avranno ottenuto un punteggio inferiore a 30 punti.

Il punteggio complessivo sarà assegnato a seguito di un'attenta e motivata valutazione comparativa, mediante attribuzione di punteggio all'offerta tecnica e a quella economica, utilizzando i seguenti criteri.

OFFERTA TECNICA: all'offerta tecnica verrà attribuito un punteggio massimo pari a 80 punti su 100 tenendo in considerazione elementi gestionali dell'offerta (es: progetto di gestione dell'attività e dell'area di pertinenza; orario minimo di apertura giornaliera di 12 ore e maggiore orario di apertura rispetto ai minimi sopra indicati; progetto e modalità di realizzazione di eventuali attività di animazione e/o sociali; modalità di effettuazione delle altre attività a carico del conduttore; altre proposte del candidato; la vendita di prodotti provenienti da Aziende con sede nel territorio di Accumoli etc.), utilizzando i seguenti criteri:

P1: Valutazione del piano di gestione, in riferimento alla completezza, ampiezza e qualità del piano: Max 40 punti

- Aderenza ai servizi minimi previsti dal capitolato **Max 10 punti**
- Programmazione attività sociali e di aggregazione della popolazione **Max 15 punti**
- Piano di gestione della vendita di prodotti alimentari che preveda un paniere di beni di prima necessità a prezzi calmierati **Max 15 punti**

P2: Valutazione del piano di gestione, con riferimento alle professionalità messe in campo e alla capacità tecnica.

Max 40 punti

I 30 punti da attribuire al criterio P2 sono attribuiti in base ai seguenti sub criteri:

- Presenza nell'impresa e/o nel personale impiegato di almeno il 51% di soggetti disoccupati o percettori di ammortizzatori sociali. **Max 15 punti**
- Non essere titolare o avere partecipazioni in attività economiche con le stesse finalità. **Max 15 punti**
- Presenza nell'impresa di almeno il 60 % di donne (impresa femminile). **Max 10 punti**

OFFERTA ECONOMICA: all'offerta economica verrà attribuito un max.di 20 punti su 100 calcolato secondo la seguente formula: $P3 = 20 \times R(i)/R(max)$

Dove:

P3 = punti assegnati all'offerta economica

R(i) = rialzo percentuale relativo all'offerta medesima;

R (max) = rialzo percentuale massimo presentato

Qualora il rialzo percentuale R(i) sia pari a 0, allora il punteggio attribuito è P3 sarà pari a 0.

Il punteggio massimo a disposizione della Commissione di gara è di 100 punti e l'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerta a cui sarà attribuito il maggior punteggio complessivo in base alla seguente formula:

$K1 = P1 + P2 + P3$

Ove K1 è il punteggio complessivo relativo all'offerta, mentre P1, P2 e P3 sono i punteggi attribuiti dalla Commissione all'offerta, in applicazione dei criteri sopra indicati.

Nel caso di decadenza dei requisiti prescritti ex lege per l'espletamento delle attività oggetto del presente avviso, il Comune di Accumoli si riserva la facoltà di interpellare i concorrenti seguenti in graduatoria.

Art. 11 - AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione del contratto oggetto del presente avviso avverrà a favore del soggetto, in possesso di tutti i requisiti richiesti, che avrà ottenuto il punteggio maggiore. In caso di offerte uguali si procederà all'aggiudicazione in favore del

soggetto che abbia presentato il progetto che avrà ottenuto il punteggio più alto per il criterio n. P1. In caso di ulteriore parità, si provvederà ad apposita estrazione a sorte in seduta pubblica. Dopo l'aggiudicazione l'Amministrazione effettuerà tutti i controlli sui requisiti dell'aggiudicatario, di cui alle dichiarazioni rilasciate ai sensi del DPR 445/2000. Espletati tali controlli, l'aggiudicazione diventerà efficace. In caso di riscontro negativo, il contratto è automaticamente risolto, i locali, ove consegnati, verranno immediatamente restituiti al Comune e il conduttore è immediatamente decaduto dall'aggiudicazione, senza pretesa economica alcuna nei confronti del comune, in forza dell'intervenuto annullamento ex lege dell'aggiudicazione.

Art. 12 – STIPULA DEL CONTRATTO

A seguito della procedura di aggiudicazione, e comunque solo al termine dei lavori di costruzione e dell'assolvimento di tutte le procedure legate al collaudo della struttura temporanea, sarà formalizzato apposito contratto di locazione dei locali. L'aggiudicatario, che accetta la suindicata condizione sospensiva, non vanta diritti o indennità risarcitorie, né potrà rivalersi in nessun modo sull'Amministrazione per gli eventuali ritardi nella stipula del contratto, dovuti al procrastinarsi della consegna o nella esecuzione dei lavori e del collaudo della struttura.

Il soggetto selezionato dovrà invece produrre entro la data che sarà indicata nella comunicazione di aggiudicazione dei locali, la documentazione e gli atti necessari al perfezionamento della concessione.

Qualora il soggetto selezionato nei termini indicati non abbia perfettamente e completamente ottemperato senza giustificato motivo a quanto richiesto, o qualora venga accertata la mancanza dei requisiti, o l'aggiudicatario non si presenti per la sottoscrizione della concessione nel giorno all'uopo stabilito senza giustificato motivo, il Comune si riserva di procedere alla revoca dell'assegnazione e di disporla in favore del proponente che segue nella graduatoria.

PARTE IV - OBBLIGHI CONTRATTUALI

Art. 13 - DURATA E FORMA DEL CONTRATTO

La durata del contratto è stabilita in anni 6 (sei) decorrenti dalla stipula, prorogabili per ulteriori 6 (sei) anni. È previsto annualmente l'adeguamento del canone, sulla base dell'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività nazionale pubblicato dall'ISTAT.

Al termine del contratto sarà redatto apposito verbale, in contraddittorio con il conduttore, in cui si darà atto dello stato dell'immobile, dei beni mobili e dell'area circostante riconsegnati al Comune di Accumoli.

Art. 14 - IMPORTO DEL CANONE

L'importo complessivo a base di gara è fissato in € 10.800,00 (diecimilacinquecento/00), pari ad euro 1.800,00 l'anno, soggetto ad offerte in aumento e comunque pari all'importo indicato nell'offerta economica presentata.

Art. 15 - PAGAMENTO DEL CANONE

Il canone annuo dovuto, risultante dall'offerta formulata dall'aggiudicatario della gara, sarà corrisposto in rate mensili anticipate, da corrispondersi entro il giorno 5 del mese.

Il pagamento dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto della Tesoreria del Comune di Accumoli.

Art. 16 - DANNI A PERSONE O COSE

Il Comune di Accumoli è manlevato e tenuto indenne dal conduttore da ogni responsabilità per danni a persone o cose, direttamente o indirettamente riconducibili all'attività, ai locali oggetto del contratto, o ai soggetti che ivi si trovino, durante l'intera durata del contratto, anche per cause imputabili ai locali oggetto di locazione.

L'aggiudicatario dovrà stipulare, a proprie spese, prima della sottoscrizione dell'atto, una polizza assicurativa a copertura di eventuali danni a carico dei beni oggetto dell'affidamento, dovuti ad incendio, danneggiamento, furto e atti di vandalismo il cui massimale dovrà essere non inferiore di € 300.000,00 (valore del progetto e delle attrezzature) ed una polizza di assicurazione R.C.T. per rischi derivanti dalla conduzione dell'attività e dallo svolgimento dei servizi oggetto dell'affidamento, inclusi i lavori di sistemazione degli immobili, valida per tutta la durata della locazione, ed avente massimale pari almeno a € 2.000.000,00.

Tale polizza dovrà essere presentata all'Amministrazione Comunale non oltre la data di sottoscrizione del contratto. La mancata presentazione legittima il Comune a non addivvenire alla sottoscrizione e a trattenere la cauzione e a procedere all'annullamento in autotutela dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario si obbliga ad esercitare unicamente le attività oggetto della presente concessione e altresì impegna a garantire che i servizi vengano espletati in modo da non arrecare danni, molestie o disturbo all'ambiente, ai residenti o ai soggetti transitanti nelle zone circostanti la struttura utilizzata. Il conduttore ha inoltre l'obbligo di segnalare prontamente agli uffici comunali ed alle autorità competenti qualsiasi atto vandalico che danneggi i locali.

Art. 17 - CAUZIONE E POLIZZE ASSICURATIVE

L'aggiudicatario locatario al quale, tramite verbale di consegna sottoscritto da entrambe le parti, saranno consegnati i locali, sarà tenuto a rispondere in via esclusiva dei danni eventualmente causati ai locali, agli impianti, ai beni in essi contenuti e ai soggetti che ivi si trovino, per tutto il periodo di durata del contratto ed in ogni caso per il periodo successivo, ove venga dimostrato il nesso tra il fatto e il danno. Il conduttore, non oltre la data di sottoscrizione del contratto di concessione, dovrà presentare idonea cauzione, del valore pari al 10%, da mantenere in vigore per tutta la durata del contratto, a garanzia del puntuale rispetto di tutti gli obblighi previsti dal contratto ed in particolare di eventuali danni ai locali, agli impianti e ai beni di proprietà comunale, e della mancata pulizia dei locali. Tale cauzione sarà ottenuta mediante deposito bancario o fideiussione bancaria o assicurativa, rilasciata da Imprese di Assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio ramo cauzioni, valida per tutta la durata del contratto e ultrattiva per il quinquennio.

Tale cauzione dovrà essere reintegrata dal soggetto selezionato, pena la revoca dell'atto, qualora durante il periodo di validità dello stesso, l'Amministrazione Comunale abbia dovuto valersene, in tutto o in parte.

Il conduttore si assume ogni e qualsiasi responsabilità ed onere inerente lo svolgimento delle attività ed esonera l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità, rinunciando così ad ogni diritto di rivalsa economica.

L'aggiudicatario dovrà inoltre contrarre a proprie spese idonea polizza di assicurazione per la copertura di eventuali danni dovuti da incendio, danneggiamento, furto e atti di vandalismo con massimale di € 300.000,00 (valore del progetto e delle attrezzature) e polizza di RCT con massimale di € 5.000.000,00..

Art. 18 - VIGILANZA

Il Comune di Accumoli si riserva la facoltà di verificare il rispetto, da parte del gestore, delle previsioni del presente capitolato e di quanto dichiarato dal gestore medesimo nel progetto di gestione e nella relazione annuale di gestione.

Art. 19 - PENALI

Nel caso in cui i servizi, per qualsiasi ragione imputabile al gestore, siano interrotti ovvero siano espletati in modo non conforme alle clausole di cui al presente disciplinare ed al programma annuale di gestione, verrà applicata una penale a danno del concessionario, che accetta, pari a € 200,00 per ogni giorno naturale consecutivo di mancato espletamento del servizio e a € 100,00 per ogni giorno naturale e consecutivo di espletamento del servizio in modo non conforme alle previsioni del presente disciplinare e del contratto di concessione, da corrispondersi dietro mera richiesta scritta.

Art. 20 - RISOLUZIONE CONTRATTUALE E RECESSO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Il contratto è automaticamente risolto il rapporto mediante inoltro di comunicazione a mezzo raccomandata A/R nelle seguenti ipotesi imputabili al conduttore:

- 1) inadempimenti di qualsiasi gravità rispetto alle prescrizioni contrattuali o a qualunque obbligo normativo;
- 2) cessazione d'attività, fallimento, concordato preventivo o altre procedure concorsuali, ovvero intervenuta mancanza di qualunque altro requisito morale previsto per la partecipazione alla gara;
- 3) intervenuta mancanza di un qualunque requisito abilitativo/autorizzativo necessario, anche in virtù di norme sopravvenute, per l'esecuzione della concessione.
- 4) in tutti gli altri casi previsti nel presente disciplinare.

Resta fermo il diritto per l'Amministrazione Comunale di concedere a terzi la locazione in danno del conduttore inadempiente, addebitando a quest'ultimo le spese sostenute in eccedenza, rispetto a quelle previste dal contratto risolto, fermo restando l'applicazione delle penali nonché il diritto dell'Amministrazione Comunale al risarcimento dei danni subiti e comunque alla ritenzione della cauzione.

L'Amministrazione Comunale si riserva inoltre la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto (con preavviso di almeno 6 (sei) mesi da comunicarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno) a proprio insindacabile giudizio. La risoluzione e il recesso determinano la ripresa in possesso da parte dell'Amministrazione Comunale dei locali e dell'area e pertanto il locatore ha l'obbligo di rilasciare gli stessi entro e non oltre la scadenza dei 6 mesi dalla comunicazione a mezzo raccomandata A/R. In caso contrario si obbliga a corrispondere al comune una penale ammontante a € 100,00 al giorno fino alla riconsegna.

Art. 21 - RECESSO DEL LOCATORE

A decorrere dal secondo anno successivo all'affidamento, nel caso in cui il conduttore si trovi per cause di forza maggiore nell'impossibilità di continuare l'attività oggetto del presente disciplinare, è consentito allo stesso di recedere dal contratto, dandone formalmente comunicazione al Comune di Accumoli, a mezzo raccomandata A/R.

- Se il recesso interviene entro il terzo anno il locatore ha l'obbligo di corrispondere altresì una penale di € 1.000,00, oltre al pagamento dei canoni del semestre successivo;
- se il recesso interviene dopo il terzo anno il concessionario dovrà corrispondere al Comune solo i canoni del semestre successivo;

In ogni caso nessuna indennità sarà dovuta dal Comune al concessionario uscente.

Art. 22 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia tra le parti sarà competente in via esclusiva il foro di Rieti.

Art. 23 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Reg. n. 679/2016 UE (GDPR) del D.lgs. 196/2003, "Codice in materia di protezione dei dati personali" si informa che i dati raccolti saranno trattati per finalità istituzionali, al fine di procedere all'espletamento della gara in oggetto.

Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura di gara.

I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente che attraverso l'ausilio di mezzi elettronici. Il titolare del trattamento è il responsabile del servizio Arch. Sara Bonamici.

Art. 24 – DIVIETO DI MODIFICHE, SUBLOCAZIONE, CESSIONE

E' fatto espresso divieto al conduttore, pena la risoluzione automatica del contratto come in precedenza disciplinate, di sublocare o cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato, oltre che di mutare anche solo in parte la destinazione dell'immobile dichiarata in sede di gara.

Art. 25 - STIPULA CONTRATTO E SPESE CONTRATTUALI

La stipula del contratto, avverrà in forma pubblica amministrativa a rogito del Segretario Comunale e nei termini stabiliti dall'Amministrazione comunale e comunicato al soggetto aggiudicatario con apposita convocazione. All'atto dovranno essere presentate le polizze a garanzia e assicurative di cui agli artt. 12 e 13.

Le spese per la stipula del contratto e la relativa registrazione saranno integralmente poste a carico della parte conduttrice.

Art. 26 - RINVIO

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente disciplinare si rinvia alle disposizioni del codice civile ed alle leggi vigenti in materia.