

**SCHEMA DI CAPITOLATO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEI LOCALI DI PROPRIETÀ COMUNALE INDIVIDUATI AL FOGLIO CATASTALE 200 PARTICELLA N. 67 SUBALTERNO 26, UBICATI AL PIANO TERRA DELL’EDIFICIO DENOMINATO "EX CERERIA" SITUATO IN VIA PORTICO DELLE CONCE**

**ART. 1 OGGETTO DELLA PRESTAZIONE E DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE**

Il Comune di FOLIGNO, con sede in Piazza Della Repubblica, n.10 – Cap 06034 Foligno (PG) – P. I.V.A. n. 00166560540, intende concedere in concessione i locali dell’immobile di proprietà comunale individuati al foglio catastale 200 particella n. 67 sub. 26 ubicati al Piano Terra dell’edificio denominato “ex cereria” situato in via Portico Delle Conce e meglio identificato dalla planimetria allegata.

I locali in parola sono catastalmente identificati come riportato nel precedente comma e risultano avere superficie di 238,43 mq.;

Detti locali sono destinati a “Centro culturale gastronomico per promozione prodotti tipici umbri” per:

- Preparazione, degustazione, vendita ed esposizione di prodotti enogastronomici del territorio umbro e folignate in particolare;
- Organizzazione di conferenze, convegni, corsi di cucina e qualsiasi altra iniziativa culturale atta alla conoscenza e alla valorizzazione dei prodotti suddetti e del territorio;
- Promozione e vendita di prodotti dell’artigianato e della manifattura locale;
- Consultazione, vendita e fruizione di pubblicazioni e materiale audiovisivo legati alla storia locale, alle tradizioni e alle produzioni di eccellenza del territorio nei settori dell’enogastronomia, dell’artigianato e delle manifatture;
- Illustrazione di itinerari turistici, artistici e culturali, accoglienza turistica con vendita delle pubblicazioni in materia.

**ART. 2 – CONDIZIONI ED USO DEI LOCALI**

I locali comunali saranno affidati in concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, rimanendo a carico dell’aggiudicatario l’allestimento e l’arredo degli stessi nonché la richiesta e l’ottenimento di eventuali concessioni, licenze, e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l’uso attuale e per quelli consentiti, senza che l’aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.

A tal fine l’aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di manutenzione ordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell’aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale.

Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l’utilizzo dell’immobile, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell’aggiudicatario, senza che l’assegnazione dei locali costituisca di per sé impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti.

Il concessionario dovrà garantire la quiete e la sicurezza dei cittadini in relazione alle attività che si tengono all’interno dei locali e delle eventuali aree oggetto di concessione.

Il concessionario dovrà rendere disponibile gratuitamente la struttura o parte di essa fino ad un massimo di 12 giornate nell’arco dell’anno solare per attività organizzate direttamente dal Comune le cui date dovranno essere preventivamente concordate tra le parti.

**ART. 3 – CANONE DELLA CONCESSIONE**

Il canone annuo di concessione è pari ad euro ..... oltre IVA di legge, come da graduatoria approvata con Determina n..... del .....

**ART. 4 – DURATA DEL CONTRATTO**

La concessione avrà la durata di anni 6, con decorrenza dalla data di stipula dell'atto, rinnovabile per ulteriori 6 anni mediante accordo tra le parti. E' vietato ogni rinnovo tacito.

Il completamento e l'arredo del locale per gli usi a cui è destinato, e quindi la sua piena funzionalità per l'erogazione di servizi al pubblico, dovrà essere assicurata entro sei mesi dalla stipula del contratto, data in cui dovrà essere versata la cauzione (definitiva) pari al valore di tre mensilità di canone, determinata come da offerta in sede di gara.

#### **ART. 5 – MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CANONE.**

L'importo di aggiudicazione costituisce la base annua per l'intera vigenza del contratto. Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate mensiliposticipate. Detto canone sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

L'immobile verrà concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Eventuali lavori di allestimento dei locali finalizzati a renderli idonei all'attività cui sono destinati saranno ad esclusivo carico del concessionario.

Tutte le autorizzazioni e le pratiche amministrative necessarie all'avvio delle attività saranno ad esclusivo carico del concessionario.

Al termine della concessione le migliorie alla struttura ed agli impianti introdotte rimarranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale e non daranno diritto ad alcun compenso o rimborso; torneranno al Comune solo le attrezzature mobili e gli arredi la cui rimozione non pregiudicherà la funzionalità impiantistica.

#### **ART. 6 - OBBLIGHI E ONERI DEL CONCESSIONARIO**

E' fatto espresso divieto al concessionario di utilizzare l'immobile per finalità diverse da quella riportata all'art. 1. ("Centro culturale gastronomico per promozione prodotti tipici umbri").

Eventuali utilizzi diversi dovranno essere concordati con il Comune.

Per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 1 il concessionario potrà attivare collaborazioni ed intese con associazioni, enti e privati.

Il concessionario al termine del contratto rinuncia a qualsiasi indennità per la perdita dell'avviamento.

Al concessionario è richiesto:

- di mantenere i locali in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
- di consegnare puntualmente alla scadenza contrattuale tutti i locali in buono stato;
- di consentire al concedente di accedere ai locali, previo avviso, durante tutto il periodo indicato nel contratto;

Sono ad esclusivo carico del concessionario:

- tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, gas, acqua, telefono, T.V., etc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi;
- la corresponsione della tariffa TARI nonché di ogni tassa o contributo dovuti per legge;
- l'esecuzione delle opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'immobile e di quelle necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato;
- assicurazioni RCT ed incendio;
- le spese inerenti e conseguenti la stipula del presente contratto di concessione.

#### **ART. 7 - REQUISITI PER IL MANTENIMENTO DELLA CONCESSIONE**

Il Comune, per il mantenimento della concessione, potrà verificare il permanere in capo al concessionario dei seguenti requisiti minimi:

1. essere in possesso dei diritti politici e civili;
2. non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati che non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
3. non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a

- contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della L.689/81;
4. non essere nelle condizioni che determinano l'esclusione in una procedura di appalto ai sensi dell'art. 80 del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50;
  5. non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni ai sensi dell'art. 10 della L. 575/65 e s.m.i., in materia di disposizioni antimafia;
  6. essere in regola con concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo dell'immobile secondo la destinazione specificata;
  7. essere in regola con la normativa per la sicurezza, l'igiene degli alimenti (sistema HACCP) e con le disposizioni sanitarie e i requisiti professionali per la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande.

Nel caso di Società, i requisiti di cui ai punti 1, 2, 3, 4 e 5 devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti, soci-amministratori, individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252, ovvero: tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società.

### **ART. 8 – RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario si obbliga a tenere sollevato ed indenne il Comune di Foligno da ogni qualsivoglia danno, diretto ed indiretto, causato a suoi dipendenti o ad attrezzature, derivante da comportamenti di terzi estranei all'organigramma, nonché da danni di qualsiasi natura che possano derivare a persone o cose dall'attività del proprio personale in relazione alla gestione oggetto della gara. Il Comune di Foligno ed i suoi rappresentanti saranno così esentati da ogni azione, sia in via giudiziale che stragiudiziale, da chiunque instaurata.

Il concessionario risponde interamente per ogni difetto dei mezzi e attrezzature impiegati nell'espletamento dei servizi, anche se di proprietà comunale, nonché degli eventuali danni a persone o cose che dagli stessi possano derivare, anche se dovuti a carenze di manutenzione, essendo la stessa a carico del concessionario.

Il concessionario deve adottare nel corso dell'utilizzo dei locali dell'immobile tutti gli accorgimenti, cautele e provvidenze necessari, atti a garantire la sicurezza e l'incolumità degli utenti e del proprio personale, nonché ad evitare danni ai beni pubblici e privati.

Il concessionario è responsabile, penalmente e civilmente, di tutti i danni di qualsiasi natura che possano derivare a persone o cose in dipendenza dell'esecuzione del presente contratto.

A tale scopo il concessionario deve munirsi, a proprie spese, di idonea polizza assicurativa comprendente la responsabilità civile RCT/RCO e gli infortuni, con un massimale unico non inferiore ad Euro 1.000.000,00 e polizza Furto Incendio rischio Locativo.

Il concessionario, prima della stipula del contratto, dovrà presentare al Comune di Foligno copia delle suddette polizze assicurative.

Il concessionario si impegna:

- Per i danni ai beni di proprietà dell'Amministrazione, a provvedere immediatamente alle necessarie riparazioni, sostituzioni e ripristino delle cose danneggiate. In difetto vi provvederà l'Ente addebitandone l'importo, maggiorato del 20% a titolo di spese generali, all'aggiudicatario.
- Ad assumere diretta responsabilità nei confronti del Comune e di terzi per ogni danno derivante dal servizio, ivi compreso il caso di intossicazione alimentare a utenti ed eventuali terzi presenti nella struttura, dovuta a forniture o preparazioni alimentari inadeguate.

L'omissione da parte dell'assicurato di una circostanza eventualmente aggravante il rischio, così come le inesatte o incomplete dichiarazioni dell'assicurato all'atto della stipulazione del contratto o durante il corso dello stesso, non pregiudicano il diritto al risarcimento dei danni sempre che tali omissioni o inesatte dichiarazioni non siano frutto di dolo.

Le suddette polizze non potranno avere durata inferiore a quella della durata della concessione.

La Ditta aggiudicataria sarà responsabile del buon uso, della buona conduzione e conservazione dei

locali e degli impianti, degli oggetti, degli arredi e di quant'altro di proprietà del Comune di Foligno e si impegna a restituire i beni consegnati nelle medesime condizioni in cui li riceve, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso.

Quanto acquistato direttamente dall'aggiudicataria dovrà essere di ottima qualità e comunque conforme alla vigente normativa in materia di sicurezza, di igiene.

#### **ART. 9 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento saranno trattati nel rispetto della D.Lgs. n. 196/2003 (Tutela della privacy).

#### **ART. 10 – DOMICILIO E FORO COMPETENTE**

A tutti gli effetti contrattuali e di legge il concessionario elegge domicilio nel Comune di Foligno. Per qualsiasi controversia inerente al contratto ove l'amministrazione fosse attore o convenuto, resta inteso tra le parti la competenza del Foro di Spoleto, con rinuncia di qualsiasi altro.

#### **ART. 11 - NORME DI RINVIO**

Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolato si rinvia a quanto espressamente previsto dal Codice Civile, dalle norme e regolamenti comunitari, nazionali e regionali vigenti in materia. Si applicano inoltre le leggi e i regolamenti che potessero venire emanati nel corso del contratto, comunque attinenti alla gestione oggetto della presente gara. Nessun eventuale accordo verbale, che comporti aggiunte o modifiche al contenuto del contratto, potrà avere efficacia, se non tradotto per iscritto e nelle forme amministrative previste.