

All. d – CAPITOLATO SPECIALE

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO PER LA GESTIONE DELL' OSTELLO IN VIA VITTORIO EMANUELE

PARTE PRIMA

Norme generali

ART. 1

(Oggetto dell'appalto)

L'appalto ha per oggetto l'affitto *PER LA GESTIONE DELL' OSTELLO IN VIA Vittorio Emanuele* e comprende le autorizzazioni di cui il Comune di Rocca Massima è titolare per le attività di ostello.

ART. 2

(Identificazione del complesso dei beni)

L'azienda ceduta in affitto è composta dai seguenti beni immobili individuati catastalmente come segue: foglio 22 :, particella n.156 sub. 1 e part. 1484 sub.1 e 2 che identifica l' attività di ristorazione/ostello .

2.1. Il RISTORANTE-OSTELLO e composto come segue: L'ostello comunale di Rocca Massima è composto da due corpi di fabbrica distinti collegati da una scala esterna in ferro.

Il corpo di fabbrica posto lungo via Vittorio Emanuele III e composto da n.3 piani fuori terra . Al piano terra vi sono posti i servizi , la cucina (completamente accessoriata) e la reception . Al piano primo è posta la sala pranzo collegata sia da un ascensore sia da un montacarichi per le vivande , tale zona risulta servita da bagni e un piccolo spazio bar.

Al piano secondo vi sono le camere completamente arredate (con bagno interno) servite dall'ascensore e collegate con la scala esterna al corpo di fabbrica superiore con un accesso da via della Marina.

Al piano interrato del fabbricato posto a monte vi è uno spazio di collegamento con il piano terra.

Al piano terra vi sono dei locali polifunzionali con relativi servizi.

Al Piano primo e secondo vi sono le camere da letto completamente arredate con relativi servizi in camera.

Al piano terzo (sottotetto) sono posti i servizi di lavanderia a gettoni e stireria con n. 2 locali di sgombro.

Tutte le prefate aree sono dotate di impianto elettrico a norma della L.626/94 46/90 e di impianto antincendio(rilevatore fumi e estintori)

L'arredamento del prefato immobile è costituito dagli arredi individuati nell'elenco disponibile presso l'ufficio tecnico comunale che verrà consegnato al gestore alla firma del contratto d'affitto.

Un uso difforme reiterato dopo la prima contestazione sarà causa di risoluzione automatica del contratto ai sensi dell'articolo 1456 c.c.

ART. 3

(Durata)

La durata dell'affitto è stabilita in anni tre a decorrere dalla data della sottoscrizione dello stesso ed è rinnovabile alla scadenza, con specifico provvedimento del Comune di Rocca Massima ed a suo insindacabile giudizio. E' consentita la disdetta dall'una o dall'altra parte che dovrà essere comunicata, nelle forme di rito, tre mesi prima della scadenza contrattuale. Nel I° anno è consentito il recesso unilaterale, purchè comunicato all'altra parte almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza.

ART. 4

(Canone di affitto d'azienda)

Il canone base annuo di affitto d'azienda, viene determinato in €6.000,00 come per legge e dovrà essere corrisposto dall'affittuario, in rate trimestrali anticipate con versamento della somma presso la Tesoreria comunale per cassa o tramite bonifico bancario.

A partire dal secondo anno il canone verrà aggiornato annualmente dell'aumento Istat, e avrà come base quello del secondo anno aumentato dell'ISTAT e così via per gli altri anni.

Il gestore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone con la previsione che anche il mancato pagamento di una sola rata entro i dieci giorni successivi alla scadenza del trimestre produrrà la risoluzione automatica del contratto ai sensi dell'articolo 1.456 c.c.

Il gestore non potrà far valere alcuna eccezione se non dopo il pagamento delle rate scadute sempre che il Comune di Rocca Massima non voglia avvalersi della facoltà di risoluzione sopra indicata, rifiutando il pagamento dei canoni tardivamente versati, salva la facoltà di trattenerli ad eventuale titolo di risarcimento per eventuali danni materiali e immateriali.

ART. 5

(Garanzie)

L'azienda viene ceduta in affitto senza dipendenti nonché libera da impegni, passività commerciali, retributive, previdenziali, assistenziali e fiscali di qualsiasi natura e specie, dirette e/o indirette, e come tale dovrà essere restituita alla cessazione, per

qualsiasi motivo, del contratto.

ART. 6

(Utenze)

Entro 10 giorni dalla firma del contratto l'affittuario è tenuto alle vulture di tutte le utenze acqua, energia elettrica, gas metano.

ART. 7

(Autorizzazioni di commercio)

L'affittuario è tenuto ad attivare le procedure autorizzative propri dell'attività di Ostello.

E' fatto assoluto divieto di cedere o subaffittare in tutto o in parte l'azienda o di cedere a terzi il contratto, salvo l'autorizzazione preventiva del Comune Rocca Massima.

ART. 9

(Obbligazioni)

Nella gestione e affitto dell'azienda, e per contraddistinguerla, l'affittuario dovrà utilizzare esclusivamente la denominazione di " Ostello della Rocca".

L'affittuario si obbliga inoltre a:

1. condurre l'azienda oggetto del contratto secondo la diligenza del buon padre di famiglia;
2. osservare ogni prescrizione di legge regolante le attività svolte nell'azienda, attenendosi ad ogni provvedimento di qualsiasi autorità;
3. fare tutto quanto necessario per mantenere la piena validità di tutti i permessi, licenze, contratti, autorizzazioni, ecc. facenti capo all'azienda affittata in modo tale da consentire, alla cessazione per qualsiasi motivo del contratto, la reintestazione al nuovo affittuario, ovvero al Comune di Rocca Massima;
4. non intervenire, senza preventiva autorizzazione del Comune, su apparecchiature o dispositivi collaudati o messi a norma antinfortunistica. Eventuali interventi sugli stessi per adeguarli a norme successive saranno a carico dell'affittuario previo accordo con l'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca Massima e suo consenso scritto. Comunque dette migliorie rimarranno a favore del Comune senza dar luogo a compenso alcuno alla fine dell'affitto dell'azienda;
5. provvedere alla manutenzione ordinaria del complesso immobiliare come identificato all'articolo 2, nonché a tutti gli adeguamenti tecnologici previsti da leggi

o disposizioni in materia che si rendessero necessari per il loro utilizzo e la conduzione dell'azienda;

6. provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli arredi, attrezzature, mobili e comunque di ogni bene mobile in modo da riconsegnarlo al termine dell'affitto dell'azienda nella stessa quantità e qualità indicata nel verbale di consegna e perfettamente funzionanti;

7. obbligarsi all'immediato ripristino di eventuali danni provocati al patrimonio immobiliare e mobiliare del Comune di Rocca Massima;

8. obbligarsi a far usare correttamente dal proprio personale gli impianti e le attrezzature consegnati anche in relazione al rispetto delle vigenti norme antinfortunistiche. Per le operazioni suddette dovrà nominare un responsabile professionalmente qualificato il cui nominativo dovrà essere comunicato per iscritto prima dell'inizio dell'esercizio;

9. predisporre e affiggere cartelli che illustrino le principali norme di prevenzione ed infortunistica all'interno dei locali cucina e annessi a norma del D.P.R. 524/82 e D.Lgs. 493/96 e redigere nel termine di trenta giorni dalla firma del contratto la relazione sulla valutazione dei rischi per la sicurezza e la salute durante il lavoro (art. 4, comma 2, lett. a) D.Lgs. 626/94);

10. predisporre contestualmente all'inizio dell'attività di ristorazione il piano di controllo concernente l'igiene dei prodotti alimentari in conformità alle norme previste dal D.Lgs. 155/97;

12. rispettare il progetto di gestione dell'azienda presentato in sede di gara che, avendo dato luogo ad attribuzione di punteggio, verrà sottoposto a verifica annuale da parte del Comune di Rocca Massima entro il 30 ottobre di ogni anno, a partire dal 31 dicembre.

ART. 10

(Clausola risolutiva espressa)

Il contratto si ritiene risolto ex articolo 1456 c.c. a semplice richiesta del Comune di Rocca Massima in caso di inadempimenti anche ad una sola delle seguenti obbligazioni:

- mancato rispetto anche di una sola delle obbligazioni previste dall'articolo 9;
- cattiva conduzione dell'azienda tale da procurare perdita di immagine della stessa;
- violazioni ripetute delle norme igienico-sanitarie riferite ai locali, agli alimenti e alla sicurezza;
- interruzione immotivata dell'attività;

- perdita dei requisiti soggettivi per mantenere la titolarità delle autorizzazioni;
- mancata applicazione dei contratti collettivi di lavoro e inosservanza delle leggi in materia previdenziale ed assicurativa a favore del personale dipendente;
- cessione dell'attività a terzi senza preventiva autorizzazione del Comune di Rocca Massima (art. 8);
- mancato pagamento del canone (art. 4).

ART. 11 (Penale)

La risoluzione ipso iure del contratto conseguita in applicazione del disposto di cui all'articolo 10 che precede, comporterà a carico dell'affittuario (ed il corrispondente diritto del Comune di Rocca Massima ad esigerla) il pagamento di una penale pari ad €.20.000,00 (euro ventimila), fatti salvi i maggiori danni subiti dal Comune.

Per ogni giorno di ritardo nella riconsegna dell'azienda al Comune, in seguito alla risoluzione, per qualsiasi motivo o causa o scadenza del contratto, l'affittuario pagherà al Comune, ai sensi dell'articolo 1.382 e ss. c.c., la penale di €.500,00 (euro cinquecento), fatti salvi tuttavia i maggiori danni derivanti dal ritardo.

ART. 12

(Natura giuridica del contratto)

Nel contratto verrà esplicitamente previsto e deciso tra le parti che la natura giuridica del rapporto che scaturirà dallo stesso non è di locazione o sublocazione immobiliare bensì di affitto d'azienda. Solo le norme relative ai contratti di affitto di azienda andranno pertanto applicate al contratto.

Inoltre, le eventuali lacune che si dovessero ravvisare nello stipulando contratto non potranno essere colmate mediante applicazione, nemmeno per analogia delle norme relative al contratto di locazione o sublocazione di immobile, ma solo ricorrendo alla normativa sui contratti di affitto di azienda.

All'atto della cessazione definitiva del rapporto, qualunque sia la data di cessazione, all'affittuario non sarà dovuta alcuna indennità per l'avviamento, né di altro genere, anche futura o attualmente non prevista dalle leggi vigenti.

ART. 13

(Assicurazioni)

L'affittuario prima dell'inizio dell'attività dovrà aver stipulato le seguenti polizze di assicurazione :

-polizza globale fabbricati limitatamente al rischio d'affittanza e per ricorso a terzi, precisando che il valore di ricostruzione a nuovo, al netto del valore dell'area di sedime, dei beni concessi in affitto è pari ad €.1.000.000,00 e che il massimale per ricorso a terzi non dovrà essere inferiore a €. 1.000.000,00.

- polizza di responsabilità civile verso terzi il cui massimale non dovrà essere inferiore ad € 1.000000,00.

Le polizze di cui sopra dovranno essere indicizzate e il concessionario dovrà fornirne copia, unitamente alle quietanze, al concedente per richiesta del medesimo;

ART. 14

(Fideiussione)

A garanzia del puntuale adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto presterà garanzia a mezzo fideiussione bancaria o assicurativa dell'importo di n.1 annualità quale risultante dall'offerta presentata in sede di gara per la durata contrattuale

La stessa resterà in vigore per tutta la durata del contratto e sue eventuali proroghe.

Essa dovrà essere irrevocabile, a prima richiesta e contenere espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione dell'obbligato principale ed alla proponibilità di eccezioni. La fideiussione potrà essere immediatamente escussa dal Comune di Rocca Massima nell'ipotesi di inadempimento dell'affittuario ad una qualsiasi delle obbligazioni previste a suo carico dal contratto con particolare, ma non esclusivo, riguardo alle obbligazioni di pagamento del canone, ad eventuali danneggiamenti alle attrezzature e/o ai locali facenti parte dell'azienda, restando comunque l'affittuario tenuto al risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.

La fideiussione verrà restituita all'affittuario al termine del contratto, solo dopo che l'azienda sarà stata riconsegnata al Comune di Rocca Massima con le modalità tutte e nei termini previsti nel contratto e previo comunque adempimento da parte dello stesso a tutte le proprie obbligazioni.

In caso di ritardo e/o comunque difformità nelle modalità di restituzione rispetto a quanto pattuito il Comune di Rocca Massima potrà immediatamente escutere la fideiussione incassando il relativo importo a titolo di penale, salvo il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.

ART. 15

(Domicilio delle parti)

Per l'esecuzione del contratto, come per qualsiasi giudizio, anche di risoluzione,

ed a tutti gli effetti di legge, le parti eleggeranno domicilio, l'affittuario, presso la sede legale, mentre il Comune di Rocca Massima presso la civica residenza, sottoponendosi comunque alla competenza del Foro di Latina.

ART. 16

(Clausola compromissoria)

Le eventuali controversie tra il committente e il gestore, in dipendenza dell'applicazione del contratto, saranno risolte con giudizio inappellabile da un collegio arbitrale composto da tre parti, di cui una da nominarsi dal committente, una dal gestore ed il terzo di comune accordo tra le parti.

ART. 17

(Spese)

Tutte le spese, tasse e diritti inerenti e conseguenti alla stipula del contratto saranno a carico dell'affittuario nell'intesa che per la sua registrazione verrà chiesta la tassazione in misura fissa, essendo soggette al regime IVA le conseguenti prestazioni.

PARTE SECONDA

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

ART. 18

(Modalità di gara e criteri di aggiudicazione)

L'aggiudicazione sarà fatta mediante procedura aperta, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art.83 del D.Lgs 12.04.2006, n.163, per quanto compatibile con il presente bando, sulla base della valutazione, da parte della commissione nominata dalla Giunta Comunale, di cui al sottostante art.20 di questo Capitolato Speciale.

Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta.

Sono ammesse unioni di imprese, ai sensi di legge.

ART. 19

(Requisiti di partecipazione)

Potranno partecipare alla gara coloro che dispongono di capacità tecnico esecutiva per lo svolgimento delle attività comprese nel contratto di cessione di azienda, nonché delle necessarie risorse economico-finanziarie per far normalmente fronte alla gestione di tutti i rami di attività dell'azienda.

I requisiti tecnici, quali il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. per l'espletamento di servizi di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 8 della L-R. n. 21 del 29 novembre 2006, se non posseduti al momento della partecipazione alla gara, dovranno essere oggetto di autocertificazione attestante che gli stessi saranno acquisiti all'atto della sottoscrizione del contratto.

Tali requisiti andranno comprovati all'atto della sottoscrizione del contratto, mediante la produzione della sotto elencata documentazione, pena la decadenza dell'aggiudicazione e subentro automatico del successivo concorrente:

1. certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. per l'espletamento di servizi di ristorazione (cat. 17);
2. idonee dichiarazioni bancarie

ART. 20

(Contenuti dell'offerta)

L'offerta globalmente intesa è così formata:

A) - Offerta economica: max punti 40

Maggiore offerta in aumento sul canone di locazione annuo di € 6.000,00 (euro: seimila/00).

Il punteggio massimo sarà attribuito al massimo rialzo. Per gli altri prezzi i punteggi saranno attribuiti sulla base della seguente proporzione:

$R_{max} : 40 = R : x$

dove R_{max} è il massimo rialzo risultante dalle offerte ed R è il rialzo considerato.

40 punti

B) – Proposta gestionale

Inserita in una busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura recante la dicitura “contiene proposta gestionale”, dovrà essere sottoscritta dal richiedente o dal titolare e/o, legale rappresentante nell'ipotesi di società, e deve contenere una proposta gastronomica/culturale descritta in una relazione, che includa un programma di serate tematiche per la presentazione di prodotti tipici tradizionali locali in misura non inferiore a 6 (sei), prezzi agevolati in occasione di manifestazioni ed eventi organizzati o patrocinati dall'Ente nonché eventuali ulteriori servizi correlati alla valorizzazione del sistema turistico del paese di Rocca Massima e tempi di avvio dell'attività il punteggio massimo sarà pari ad 40 punti di cui 10 punti per i tempi dell'avvio della gestione che dovrà avvenire entro max 90 giorni.

40 punti

C) – Curriculum professionale

Del soggetto offerente, contenuto in apposita busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura recante la dicitura “contiene curriculum”, ai fini dell’attribuzione del punteggio recante la dettagliata indicazione delle esperienze nel settore della ristorazione e della ricettività **20 punti**

I predetti punteggi saranno attribuiti assegnando il punteggio massimo al valore più favorevole al Comune ed i punteggi proporzionalmente inferiori alle altre offerte.

A) OFFERTA ECONOMICA: dovrà contenere un aumento minimo di 10% e suoi multipli, calcolato sul canone annuo; L’offerta economica sarà valutata sulla base della seguente proporzione:

(X : 40 = Offerta in valutazione : Migliore offerta).

Il curriculum sarà valutato privilegiando l’esperienza maturata nel settore della gestione degli ostelli e della ristorazione.

La proposta gestionale sarà valutata con particolare riferimento a:

qualità intrinseca della proposta gastronomico/culturale in riferimento al tipo di ambiente da gestire e all’impiego di prodotti provenienti da produzioni biologiche integrate nonché di prodotti tipici tradizionali ; qualità del programma e numero di serate tematiche per la presentazione di prodotti tipici tradizionali, che non dovranno essere in misura inferiore a 6 (sei) e di prezzi agevolati in occasione di manifestazioni ed eventi organizzati o patrocinati dall’Ente

La proposta gestionale diviene vincolante per l’aggiudicatario.

ART. 21

(Termini e garanzie)

La firma del contratto dovrà avvenire entro il, presso la sede comunale; Il giorno previsto per la apertura al pubblico dell’OSTELLO oggetto del contratto di affitto è il

Il mancato rispetto dei suddetti termini, comporterà la decadenza dall’aggiudicazione ed il subentro del successivo concorrente.

A garanzia del rispetto dei suddetti termini, è fatto obbligo, in sede di gara, di versare una cauzione provvisoria di € 720,00 pari al 2% del canone di affitto dei 6 (anni) anni, presso la Tesoreria Comunale,

Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia di Cori la stessa verrà restituita ai partecipanti non aggiudicatari entro il settimo giorno successivo all'espletamento della gara di appalto.