



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

Piazza Libertà 1 - 20010 – Pregnana Milanese – Tel. +3902.93967227 Fax: +3902.93590747
<http://www.comune.pregnana.mi.it>

CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE E DEL SERVIZIO DI BAR/RISTORANTE SITO IN VIA LEOPARDI, 5 A PREGNANA MILANESE

Art. 1 FINALITA'

1. Il Comune di Pregnana Milanese intende affidare in locazione il locale sito in via Leopardi, 5 da destinarsi esclusivamente ad uso Bar/Ristorante con la finalità di garantire da un lato la redditività del patrimonio comunale, dall'altro di implementare l'offerta ristorativa e di intrattenimento territoriale.
2. Obiettivo dell'Amministrazione Comunale (A.C.) è di favorire al massimo la frequenza del locale da parte di tutti i cittadini, garantendo la redditività del locale bar e di ristorazione.

1

Art. 2 OGGETTO DELLA LOCAZIONE

1. La presente locazione ha per oggetto la struttura e la gestione del locale, individuato nell'allegata planimetria - Allegato B.
2. Il locale risulta attrezzato e provvisto di attrezzature di cucina, il cui elenco costituirà allegato al contratto.

I locali dispongono di n. 3 servizi igienici, di cui 1 ad uso del personale di cucina e sala e 2 ad uso dei clienti.

L'immobile è dotato di uno spazio esterno, ad uso dehors, limitato come da allegata planimetria.

3. L'immobile, in via di accatastamento, risulta di circa complessivi 185 mq - vedi planimetria allegata.

I locali sono affidati in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, perfettamente noti al medesimo. La ricognizione, l'esatta ed attuale consistenza dei beni ed il loro stato saranno fatti risultare da apposito verbale da redigere in contraddittorio da delegati delle parti, a seguito dell'aggiudicazione di gara.

Analogo verbale verrà redatto al termine del rapporto contrattuale e l'aggiudicatario si impegna fin da ora a restituire gli stessi nel medesimo stato in cui sono stati consegnati, salva la normale usura conseguente all'esercizio delle attività svolte, e con le eventuali modificazioni autorizzate in costanza di rapporto.

4. La locazione del bene ha per contenuto:

- 1) Gestione tecnica ed organizzativa; vigilanza e custodia della struttura in oggetto;
- 2) Gestione dei servizi di bar/ristorante secondo le indicazioni della normativa vigente in materia e di quanto espressamente contenuto nel presente capitolato;
- 3) Realizzazione degli interventi di investimento come dettagliatamente descritti al successivo Art. 3 – 3.2

2.1 GESTIONE DEI SERVIZI DI BAR/RISTORANTE

L'aggiudicatario dovrà garantire il funzionamento del bar/ristorante e comunicare l'orario di apertura all'Ufficio comunale competente

L'aggiudicatario deve garantire la conduzione del locale secondo le normative vigenti in materia.

Nel locale è permessa la somministrazione di alimenti e bevande comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione di cui alla L.R. n. 6 del 2/02/2010 capo III art. 61 e segg. "Testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere".

L'aggiudicatario dovrà rivolgersi allo sportello SUAP del Comune per dotarsi delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente.



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

Piazza Libertà 1 - 20010 – Pregnana Milanese – Tel. +3902.93967227 Fax: +3902.93590747
<http://www.comune.pregnana.mi.it>

Le autorizzazioni amministrative e sanitarie dovranno essere intestate al legale rappresentante dell'aggiudicatario, che dovrà espletare a propria cura e spese tutte le incombenze amministrative richieste.

Al termine del rapporto contrattuale con il Comune, l'aggiudicatario non avrà a pretendere rispetto alle autorizzazioni acquisite, dovrà cessare ogni attività, restituendo tutte le strutture, gli immobili e tutti i beni strumentali al Comune.

Art. 3 CONDIZIONI ECONOMICHE

La locazione prevede a carico dell'Aggiudicatario la corresponsione di:

2

3.1 CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione, **soggetto al rialzo in sede di offerta**, sull'intera struttura è stabilito nella misura minima di **€ 15.000,00 = oltre IVA annui**, salvo quanto previsto dall'art. 3.2.A.

Il rialzo deve essere proposto su base annua e moduli definiti di € 500,00 (a titolo esemplificativo l'offerta può essere di 15.500,00 oppure 16.000,00 oppure 16.500,00 ecc.).

Il canone di locazione sarà aggiornato all'indice ISTAT annualmente, come previsto dall'Art. 22 c. 2 del Regolamento comunale per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare.

Il pagamento sarà richiesto trimestralmente previa emissione di regolare fattura da parte dell'Ufficio Ragioneria, emessa entro il 10 del mese di fatturazione. Il pagamento deve essere effettuato entro il 30 dello stesso mese.

In caso l'aggiudicatario non provveda in tempo ai pagamenti, il Comune effettuerà tempestivamente un primo sollecito indicando un termine perentorio per il versamento, applicando gli interessi di legge.

Dopo 5 (cinque) ritardi nel pagamento, il Comune escuterà la fideiussione a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi assunti contrattualmente e procederà alla risoluzione anticipata della locazione.

Il **punteggio** relativo all'offerta economica è pari a complessivi **30** punti, attribuibili come dettagliatamente indicato nel disciplinare di gara.

3.2 INTERVENTI DI INVESTIMENTO – PROGETTO TECNICO

L'aggiudicatario, con oneri a proprio carico, dovrà presentare l'offerta relativa alla parte tecnica con un progetto tecnico articolato in due parti di seguito indicate.

A) Investimenti obbligatori. Realizzare interventi di investimento finanziario per un **importo minimo pari a 30.000,00 euro**.

Il Comune riconoscerà all'aggiudicatario la possibilità di scomputare dal canone di affitto annuale, nell'arco dei 10 anni di locazione, l'importo della spesa di investimento sopra indicata per la realizzazione degli interventi di cui al progetto presentato in sede di gara fino alla misura di € 3.000 annui, ovvero € 250 mensili.

Gli interventi di investimento dovranno essere finalizzati al miglioramento strutturale del locale per ottimizzarne la gestione complessiva anche in termini di sostenibilità economica.

L'Amministrazione Comunale indica di seguito le **priorità** rispetto agli interventi di investimento da proporre nel progetto:

1. Separazione completa degli impianti di acqua, luce e gas tra il locale bar/ristorante e i locali del seminterrato (spogliatoi/servizi igienici/docce);
2. Adeguamento o rifacimento dell'impianto elettrico;
3. Installazione di nuovo impianto di climatizzazione con riscaldamento;



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

Piazza Libertà 1 - 20010 – Pregnana Milanese – Tel. +3902.93967227 Fax: +3902.93590747
<http://www.comune.pregnana.mi.it>

4. Installazione di un boiler per erogazione di acqua calda al locale bar/ristorante.

I contenuti del progetto e i tempi di realizzazione (cronoprogramma) proposti in sede di offerta dovranno essere condivisi e concordati con l'Amministrazione Comunale.

Il Comune si riserva di verificare la realizzazione dell'investimento mediante controllo sulla fatturazione di acquisti di beni, lavori diversi e quant'altro effettuato.

B) Investimento per interventi migliorativi. Proporre interventi di investimento ulteriori rispetto a quelli obbligatori di cui al precedente punto A) a partire da un importo **minimo di € 15.000,00 e fino ad un massimo di € 65.000,00**. Non sono previste altre premialità, oltre il punteggio massimo per investimenti migliorativi proposti superiori a € 65.000,00.

La proposta progettuale per la presente parte di investimento deve essere articolata per la realizzazione di:

1. Interventi strutturali finalizzati ad un efficientamento energetico (a titolo esemplificativo realizzazione del cappotto interno o esterno, installazione di pannelli fotovoltaici, sostituzione dei serramenti ecc.);
2. Interventi strutturali di riqualificazione dei locali interni e della zona esterna - area dehors;
3. Sostituzione/integrazione degli arredi destinati al locale cucina e al locale bar/retro bancone;
4. Proposta di attività specificamente finalizzate al rilancio del locale:
 - interventi finalizzati alla definizione di un'identità riconoscibile e coerente a livello sia di struttura sia di brand;
 - campagna comunicativa nella fase del primo anno di riapertura del locale;
 - ipotesi di una tipologia specifica di locale secondo l'identificazione di un target prevalente.

Relativamente agli interventi ed investimenti negli spazi del bar/ristorante in sede di offerta tecnica ogni operatore dovrà presentare una relazione dettagliata "Progetto di investimento" contenente:

A. Relazione descrittiva con indicazione specifica del relativo piano economico finanziario

A1 di tutti gli interventi che l'operatore intende realizzare;

A2 degli arredi e attrezzature che si intendono collocare.

B. Elaborati grafici per l'individuazione delle caratteristiche tipologiche, dimensionali, volumetriche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare;

C. Indicazioni relative alla tipologia dei materiali e forniture previste;

D. Cronoprogramma di realizzazione degli interventi ed investimenti.

Al termine della locazione tutte le opere realizzate e gli investimenti effettuati resteranno di proprietà del Comune senza che alcuna pretesa a qualunque titolo possa essere avanzata dall'aggiudicatario.

In caso di risoluzione anticipata del rapporto contrattuale dovuta a responsabilità dell'aggiudicatario oppure per volontà motivata dell'A.C., gli interventi di investimento effettuati rimarranno al Comune e nessun rimborso sarà dovuto all'aggiudicatario.

Il **punteggio** relativo all'offerta tecnica è pari a complessivi **70** punti, attribuibili secondo i criteri e sub criteri dettagliatamente indicati nel disciplinare di gara.

3.2.1 TEMPISTICA DELL'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI DI INVESTIMENTO

Relativamente all'esecuzione di ogni intervento di investimento, l'aggiudicatario dovrà rispettare la seguente procedura e termini di esecuzione:

- a) Validazione del progetto da parte dell'A.C.



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

Piazza Libertà 1 - 20010 – Pregnana Milanese – Tel. +3902.93967227 Fax: +3902.93590747
<http://www.comune.pregnana.mi.it>

- b) Rispetto del termine di esecuzione concordato con l'A.C. dopo la validazione dell'intervento.

Art. 4 DURATA DELLA LOCAZIONE

La presente locazione ha durata di anni **10 (dieci)** con decorrenza dal **01/04/2021** al **31/03/2031**.

La locazione si intende rinnovabile per un periodo pari a quello del primo affidamento secondo quanto previsto dall'Art. 25 del Regolamento comunale per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare.

Art. 5 SERVIZI DA GARANTIRE E STANDARD DI RIFERIMENTO

1. Gli operatori economici elaborano la loro proposta progettuale complessiva in sede di offerta tecnica nell'ambito della propria autonomia imprenditoriale, tenendo conto delle finalità poste dall'A.C.

2. I servizi oggetto della presente locazione dovranno essere erogati dall'aggiudicatario, secondo le seguenti specifiche tecniche minime previste:

- a) Dalle disposizioni legislative in vigore, presenti e future relative ai servizi.
- b) Dal presente Capitolato Speciale e da tutti i documenti di gara.
- c) Da quanto predisposto in sede di offerta tecnica dall'aggiudicatario; l'offerta tecnica non potrà derogare in nessun modo da quanto contenuto nel presente Capitolato Speciale, se non per presentare offerte migliorative.

3. L'Aggiudicatario si assume ogni onere e costo relativo alla gestione dei servizi e delle attività. A titolo informativo e non esaustivo si indicano:

- a) Spese di investimento proposte con il progetto tecnico di investimento.
- b) Spese del personale.
- c) Spese per utenze, come previsto dal presente Capitolato speciale.
- d) Spese per imposte e tasse, comprese quello per lo smaltimento rifiuti.
- e) Spese generali di amministrazione.
- f) Spese per alimenti e bevande.
- g) Spese per pulizie e manutenzioni ordinarie.
- h) Spese per promozione pubblicità di eventi e attività.
- i) Spese per la sicurezza.
- j) Spese per la manutenzione ordinaria dei locali affidati e di tutto quanto in essi contenuto.
- k) Ogni onore eventuale connesso al regolare svolgimento dei servizi di cui alla presente gara.

Art. 6 OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

1. Osservare tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di Legge applicabili e compatibili con la natura delle strutture in oggetto; attenersi scrupolosamente a quanto contenuto nel presente capitolato d'oneri.

2. Usare e condurre tutti i locali, impianti ed attrezzature con la massima cura e diligenza, con impegno a mantenere e a riconsegnare gli stessi in buono stato di conservazione, salvo deperimento d'uso, assumendo piena responsabilità civile e patrimoniale.

3. Effettuare obbligatoriamente un sopralluogo alla struttura ai fini della presentazione dell'offerta sia dal punto di vista di progetto tecnico che dal punto di vista economico.



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

Piazza Libertà 1 - 20010 – Pregnana Milanese – Tel. +3902.93967227 Fax: +3902.93590747

<http://www.comune.pregnana.mi.it>

4. Risarcire obbligatoriamente l'A.C. per danni causati alle strutture per negligenza, uso improprio, atti vandalici da parte del proprio personale, stipulando a tal fine idonea polizza assicurativa, come previsto dal presente capitolato.
5. Non introdurre e mettere in esercizio nell'area apparecchi da divertimento ed intrattenimento automatici o semiautomatici, meccanici, elettronici che prevedono vincite in denaro e/o qualsiasi altra forma di premio ai sensi dell'art. 110 – commi 6 e 7 – del TULPS.
6. Intestare a proprio nome, a seguito della separazione degli impianti come indicato all'Art. 3 (punto 3.2.1) del presente capitolato, i contratti di utenza relativi ad energia elettrica, gas metano, acqua, secondo le indicazioni del presente capitolato.
7. Sostenere le spese per i consumi di energia elettrica, gas metano, acqua sulla base dei consumi effettivi, rilevati dai relativi contatori e sottocontatori, attraverso rimborso all'A.C. delle somme pagate dall'Ufficio Ragioneria comunale, fino alla voltura completa delle predette utenze.
8. Garantire con oneri a proprio carico:
 - la pulizia e il funzionamento della struttura sia dei locali interni che dell'area esterna data in locazione;
 - le spese telefoniche;
 - la vigilanza diurna e notturna dei locali attraverso idonei sistemi di controllo o di allarme e/o videosorveglianza.
9. in merito alla **pulizia dei locali** si precisa che l'aggiudicatario, responsabile dell'efficienza, ordine e pulizia dell'intera struttura, è tenuto a tutti i seguenti interventi:
 - ordinari e straordinari di pulizia e sanificazione di tutti i locali, compresi arredi e attrezzature, nonché degli spazi esterni – area dehors mediante prodotti ed attrezzature di comprovata validità e affidabilità, nonché conformi alle prescrizioni antinfortunistiche;
 - conservare e attenersi alla scheda di sicurezza dei prodotti chimici detergenti, che devono rispondere alle normative vigenti nazionali.
 - disinfezione, disinfestazione, derattizzazione e deblatizzazione in caso di necessità in tutti gli spazi interni ed esterni in locazione.
 - raccolta differenzia dei rifiuti secondo le indicazioni ed orari stabiliti dalla società che gestisce il servizio per il Comune.
10. Sostenere tutti gli emolumenti ed oneri per il personale dipendente, nonché ogni responsabilità dipendente dal rapporto di lavoro. Applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti le condizioni normative e retributive del C.C.N.L. per i dipendenti delle imprese del settore, secondo il profilo professionale di riferimento, e negli accordi integrativi in vigore. Potranno essere previste forme di rapporto contrattuale diverse da quelle di lavoro subordinato disciplinato da CCNL, ma comunque dovranno essere conformi alla normativa vigente.
11. Ottemperare a tutte le prescrizioni contenute nella vigente normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, prevenzione degli infortuni sul lavoro ed ogni altra disposizione in vigore che dovesse intervenire in corso d'esercizio per la tutela dei lavoratori.
12. Effettuare le manutenzioni ordinarie dell'immobile come indicato nel successivo Art.8.
13. Segnalare tempestivamente all'A.C. le necessità di interventi straordinari a tutti gli spazi ed aree in locazione.
14. Segnalare tempestivamente all'A.C. ogni danno o disfunzione registrate all'interno dei locali e alle attrezzature in dotazione, oltre a tutte le circostanze e i fatti che possano pregiudicare il regolare svolgimento del servizio, in modo da pianificare gli interventi per il suo completo ripristino.



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

Piazza Libertà 1 - 20010 – Pregnana Milanese – Tel. +3902.93967227 Fax: +3902.93590747

<http://www.comune.pregnana.mi.it>

15. Individuare e comunicare all'A.C. un recapito e referente organizzativo (collegamento telefonico e posta elettronica) per tutto il periodo della locazione, ai fini di attivare interventi d'urgenza di qualsiasi genere, che si rendessero necessari.
16. E' richiesta una comunicazione preventiva in merito ad eventuale cessazione di cariche o modifiche relative ai poteri di rappresentanza. In tal caso il Comune procederà con le verifiche e i controlli previsti dalla normativa rispetto ad eventuali subentri di nuove persone nelle composizione costitutiva dell'aggiudicatario.
17. Sottoscrivere entro i tempi stabiliti dal Comune il verbale - redatto dal Comune medesimo - relativo allo stato di consistenza degli arredi, beni strumentali, delle attrezzature e accessori;
18. Rendere al Comune, alla conclusione della locazione, gli immobili e tutte le attrezzature nello stato di efficienza, salvo il normale deperimento d'uso.

6

Art. 7 OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1. Sono posti a carico del Comune gli interventi di manutenzione straordinaria limitatamente ai seguenti interventi:
 - a) Lavori sulle strutture portanti.
 - b) Interventi di sistemazione o modifica delle coperture nel suo complesso.
 - c) Interventi sulle reti dei servizi tecnologici: fognaria, gas, acqua, energia elettrica, riscaldamento, centrale termica.
 - d) Modifiche o varianti strutturali e complementari ai locali e agli impianti tecnici.
 - e) Interventi sulla recinzione perimetrale in muratura, dove presente.
 - f) Tinteggiatura generale esterna all'immobile.
2. L'Ufficio Tecnico, in occasione di manutenzioni straordinarie avviserà il gestore con un anticipo di almeno 5 giorni dall'avvio dei lavori previsti. Si potranno concordare tempistiche diverse, previo accordo esplicito tra le parti. Il Comune dovrà garantire una durata dei lavori secondo tempi congrui, per evitare disagi allo svolgimento delle attività.
3. L'aggiudicatario è autorizzato ad effettuare direttamente, previo accordo con l'Ufficio Tecnico comunale, interventi di natura urgente previsti a carico del Comune, addebitandone a quest'ultimo gli oneri relativi, solo a seguito di presentazione dettagliata e completa di preventivo degli interventi da effettuare, che dovranno essere approvati dalla Giunta Comunale. Per tali interventi si richiama l'Art. 24 del Regolamento comunale per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare.
4. Tutto ciò che non è posto esplicitamente a carico dell'A.C. si intende a carico dell'aggiudicatario.
5. Il Comune dovrà redigere e presentare all'aggiudicatario, all'atto della consegna del locale bar/ristorante il verbale relativo allo stato di consistenza riportante gli arredi, i beni strumentali, le attrezzature e accessori già presenti.

Art. 8 MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE – COMPETENZE

1. Per tutta la durata del contratto compete all'aggiudicatario a propria cura, spesa e totale responsabilità, la manutenzione ordinaria secondo quanto stabilito dalla normativa, di tutti i locali e spazi assegnati; di seguito a titolo esemplificativo un elenco indicativo e non esaustivo:
 - a. Riparazione e sostituzione dei sanitari e della rubinetteria.
 - b. Manutenzione e riparazione degli scarichi, pozzetti di ispezione e fosse biologiche.
 - c. Sostituzione eventuale di pavimentazioni ammalorate.



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

Piazza Libertà 1 - 20010 – Pregnana Milanese – Tel. +3902.93967227 Fax: +3902.93590747
<http://www.comune.pregnana.mi.it>

- d. Sostituzioni maniglioni uscite di emergenza mal funzionanti.
 - e. Tinteggiatura dei locali.
 - f. Riparazione e sostituzione di porte e infissi, mattonelle e battiscopa, di tutte le strutture mobili in dotazione, dei corpi illuminanti, arredi, piani di lavoro, attrezzature da cucina e da bar, elettrodomestici ecc..
 - g. Manutenzione dell'impianto idrico.
2. Nel corso della locazione i locali affidata dovranno essere tinteggiati almeno 3 volte a cura dell'aggiudicatario, previa comunicazione all'A.C. per le opportune verifiche.
 3. L'A.C. si riserva di controllare lo stato dei locali e delle attrezzature e il registro delle manutenzioni svolte ogni qual volta lo ritenesse necessario.
 4. L'aggiudicatario deve eseguire gli interventi di manutenzione con tempestività al fine di evitare ogni mancanza di efficienza delle attrezzature, carenze nella qualità del servizio e/o possibili rischi di mancanza di igiene degli alimenti.
 5. All'A.C. competono solo gli interventi di manutenzione straordinaria esclusivamente per quanto esplicitamente prescritto dal presente Capitolato.
 6. In caso si intendano eseguire interventi che necessitano di autorizzazione edilizia, l'aggiudicatario deve acquisire prima il parere scritto da parte dell'A.C. ed assumersi ogni onere economico necessario, seguendo l'iter amministrativo procedurale previsto dalla normativa comunale e sovra comunale.
 7. Qualsiasi intervento edilizio non potrà mai comportare la modificazione della destinazione funzionale degli spazi e luoghi affidata, pena l'immediata risoluzione del contratto di locazione.

7

Art. 9 RESPONSABILITA' E COPERTURA ASSICURATIVA

1. L'aggiudicatario è responsabile e risponde in solido, in via diretta ed esclusiva, di:
 - a) danni a persone e cose derivanti da negligenza, imprudenza, inosservanza di leggi, norme e prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale, arrecati per fatto proprio, dei propri dipendenti o da persone chiamate dall'aggiudicatario per qualsiasi motivo. L'Amministrazione Comunale viene sollevata da ogni responsabilità civile e penale;
 - b) danni a persone e cose che derivassero da errori od inadeguatezze nell'esecuzione dell'attività oggetto del contratto ed a quelli che potrebbero verificarsi per la mancata predisposizione dei mezzi di prevenzione o per il mancato e tempestivo intervento in casi di emergenze.
 2. L'aggiudicatario è tenuto al risarcimento di tutti i danni predetti, a prescindere da eventuali conseguenze penali.
 3. Ferma restando la sua piena e diretta responsabilità civile e penale, ai fini della sottoscrizione del contratto di locazione, l'aggiudicatario deve stipulare apposita polizza assicurativa "All Risk" per danni a terzi, compresi danni derivanti dalla responsabilità civile e per tutti i rischi che possano gravare sull'immobile, anche per incendio, atti vandalici cattivo uso imputabile all'aggiudicatario stesso.
- Detta polizza deve tenere indenne l'A.C. anche per:
- a) Morte, lesioni dell'integrità fisica e qualunque danno a persone e a cose, imputabili a responsabilità dell'aggiudicatario o dei suoi collaboratori, di tutto il personale dipendente, consulente, o terzi, che si verifichi durante l'espletamento delle attività oggetto della presente locazione;
 - b) I danni sopra descritti di cui si sia avuta conoscenza dopo la conclusione della locazione.



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

Piazza Libertà 1 - 20010 – Pregnana Milanese – Tel. +3902.93967227 Fax: +3902.93590747
<http://www.comune.pregnana.mi.it>

4. La polizza deve essere mantenuta in vigore per l'intera durata della locazione e copia della medesima deve essere depositata presso il Comune. La polizza deve essere rinnovabile automaticamente, a prima richiesta con obbligo di pagamento autonomo e senza la preventiva escussione del debitore principale. Nella polizza di assicurazione dei beni, deve essere stabilito che, in caso di sinistro, il risarcimento liquidato in termini di polizza sarà dalla Compagnia Assicuratrice liquidato direttamente all'A.C. per i beni, immobili e mobili, di proprietà della medesima. In caso il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o cose ecceda i singoli massimali coperte dalla predetta polizza, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.
5. La polizza deve prevedere l'espressa estensione ai rischi derivanti dalla somministrazione di alimenti e bevande.

8

Art. 10 GARANZIE

1. A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi assunti previsti dalla presente locazione, l'aggiudicatario presterà cauzione definitiva pari a 3 mensilità del canone annuale di locazione proposto in sede di offerta; tale garanzia deve essere presentata mediante fideiussione bancaria o assicurativa. Si richiama l'Art. 27 del Regolamento comunale per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare. Tale deposito cauzionale resterà vincolato sino alla scadenza dell'intero periodo di durata della locazione e sarà restituito all'aggiudicatario al termine della stessa, se non si verificano inadempienze da parte dell'aggiudicatario tali da impedire la premessa restituzione.

2. A garanzia dell'investimento iniziale e fino alla realizzazione delle opere, compreso relativo collaudo, dovrà essere prestata una cauzione pari al valore dei lavori offerti, da versare mediante fideiussione bancaria o assicurativa entro i primi 30 giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento della cauzione temporanea è richiesto a tutela dell'esecuzione dell'investimento iniziale.

Art. 11 FACOLTA' DELL'AGGIUDICATARIO

E' una libera facoltà del gestore servirsi di imprese specializzate per quegli interventi di manutenzione che necessitano di certificazione o di particolari tecniche.

Art. 12 VERIFICHE E CONTROLLI

1. Il controllo sull'andamento della locazione è affidato rispettivamente a:

- al Responsabile del Settore Educativo Culturale – RUP della presente gara - che deve accertare il pieno rispetto degli obblighi contrattuali dal punto di vista amministrativo;
- al Responsabile del Settore Servizi Economico Finanziari dal punto di vista del controllo ed accertamento dei pagamenti dovuti dall'aggiudicatario;
- al Responsabile del Settore Assetto e Uso del Territorio dal punto di vista degli interventi strutturali relativi all'offerta tecnica e per quanto concerne tutte le attività di manutenzione oltre a tutti gli interventi di natura tecnica strutturale di cui al presente capitolato.

2. A tale scopo l'A.C. può avvalersi da tecnici esperti che saranno di volta in volta comunicati all'aggiudicatario.

3. L'aggiudicatario si impegna a fornire all'A.C. ogni documentazione utile alla verifica e controllo della gestione del bene e relativo servizio, nonché dell'assolvimento degli obblighi contrattuali.



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

Piazza Libertà 1 - 20010 – Pregnana Milanese – Tel. +3902.93967227 Fax: +3902.93590747
<http://www.comune.pregnana.mi.it>

4. L'A.C. può richiedere motivandola la sostituzione di personale impegnato nel servizio che non possieda capacità, comportamenti corretti o che comunque non risulti idoneo a perseguire le finalità del servizio.

5. L'A.C. tramite il responsabile comunale incaricato e i suoi collaboratori, ha accesso presso tutti i locali e strutture anche senza preavviso per verificare il rispetto delle norme di cui al presente capitolato.

Art. 13 PENALI

1. L'aggiudicatario, nella gestione del bene e dei servizi previsti dal presente capitolato, oltre al rispetto dei relativi obblighi, deve uniformarsi a tutte le disposizioni normative vigenti e a quelle emanate dal Comune.

2. Salvo in ogni caso il diritto di incameramento della cauzione definitiva, l'Amministrazione comminerà all'aggiudicatario il pagamento delle penali, di seguito dettagliate.

L'applicazione delle penali dovrà essere preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza; il provvedimento è assunto dal Responsabile dell'Ufficio competente che ha accertato l'inadempienza e notificato in via amministrativa all'aggiudicatario, che - per ogni comunicazione al Comune - ha il proprio domicilio presso il bar ristorante di via Leopardi, 5 e potrà presentare le proprie controdeduzioni entro 10 giorni, oltre i quali se non sarà pervenuta alcuna comunicazione si procederà ad applicare la penale prevista.

3. Le penali previste sono le seguenti:

a) 500,00 euro per ogni violazione/inosservanza di leggi, regolamenti e disposizioni contenute nel presente capitolato;

b) 100,00 euro per ogni giorno di ritardo rispetto ai tempi fissati dall'A.C. per il pagamento dell'affitto di locazione;

g) 200,00 euro per ogni rilevazione di mancato intervento rispetto agli obblighi di esecuzione della manutenzione ordinaria, previste dal presente Capitolato; le rilevazioni dovranno essere effettuate dagli uffici comunali in occasione dei controlli come da capitolato e formalizzate all'aggiudicatario con comunicazione scritta;

h) 50,00 euro per ogni giorno di ritardo rispetto alle scadenze di rimborso delle spese relative alle utenze dovute all'A.C. fino alla separazione definitiva degli impianti di cui all'Art. 3;

i) 1.000,00 euro in caso di esecuzione inadeguata, nei tempi e contenuti, del progetto di investimento previsto dal presente capitolato;

l) 1.000,00 per ciascuna mancata osservanza dei contenuti dell'offerta tecnica presentata in sede di gara.

4. In caso la penale non fosse pagata, l'A.C. può recuperare le somme dovute attraverso incameramento delle medesime dalla cauzione definitiva.

5. Nel caso le inadempienze, anche se non reiterate, fossero gravi e comportassero il pregiudizio della salute e sicurezza dei clienti e dei lavoratori del servizio, è discrezione dell'A.C. risolvere immediatamente il contratto.

Art. 14 RISOLUZIONE

1. E' facoltà del Comune di risolvere il contratto relativo alla presente locazione ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1453 e successivi del C.C. (Della risoluzione del contratto) per inadempienza rispetto agli obblighi di cui al presente capitolato.

2. Nel caso di risoluzione del contratto, l'aggiudicatario incorre nelle seguenti perdite:

a) della cauzione definitiva che resta incamerata dal Comune;



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

Piazza Libertà 1 - 20010 – Pregnana Milanese – Tel. +3902.93967227 Fax: +3902.93590747
<http://www.comune.pregnana.mi.it>

b) della fideiussione riferita all'investimento iniziale, qualora sia stato comunicato al Comune l'inizio dei lavori.

3. Qualora l'aggiudicatario intenda recedere dal contratto prima della scadenza, deve darne adeguata motivazione e giusto preavviso di sei mesi.

4. Contestualmente alla risoluzione del contratto, sarà redatto un atto formale di acquisizione nel patrimonio comunale delle eventuali opere/beni acquistati realizzate dall'aggiudicatario in esecuzione al contratto e non ancora acquisite. L'acquisizione è comunque subordinata all'esito positivo delle operazioni di collaudo.

Art. 15 RINUNCIA ALL'AGGIUDICAZIONE

1. Qualora l'aggiudicatario non intenda accettare l'affidamento non potrà avanzare richiesta di alcun recupero della cauzione versata.

2. L'A.C. in tal caso richiederà il risarcimento danni oltre eventuali azioni legali a propria tutela.

Art. 16 ADEMPIMENTI IN MATERIA DI TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI

1. L'aggiudicatario è obbligato ad utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali dedicati alle transazioni economiche relative alla presente locazione, ai sensi dell'art. 3 della Legge 130/2010.

2. L'aggiudicatario è obbligato a comunicare per iscritto gli estremi identificativi del conto corrente dedicato alla presente locazione od ai rapporti con le pubbliche amministrazioni, completo delle generalità delle persone autorizzate ad operare sul conto corrente dedicato.

Art. 17 PRIVACY

1. Ai sensi del Regolamento europeo in tema di protezione dei dati personali.(Regolamento UE 679/2016), si informa che le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono alla necessità di provvedere a valutazioni comparative sulla base dei dati medesimi.

2. Il conferimento dei dati si configura come onere degli operatori economici per partecipare alla gara. La conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'esclusione dalla gara o nella decadenza dall'aggiudicazione.

3. I dati personali relativi agli operatori economici partecipanti alla gara saranno oggetto di trattamento informatico o manuale da parte dell'A.C., nel rispetto di quanto previsto dal predetto Regolamento per i soli fini inerenti alla presente procedura di gara.

4. I soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono:

a) il personale dell'Amministrazione coinvolto nel procedimento;

b) i concorrenti che partecipano alla gara;

c) ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della L. n. 241/90.

5. I diritti spettanti all'interessato sono quelli previsti dal predetto Regolamento.

Il titolare del trattamento è il Comune di Pregnana Milanese.

6. L'aggiudicatario dovrà trattare i dati in suo possesso esclusivamente ai fini dell'espletamento della locazione di cui alla presente gara.

7. L'aggiudicatario autorizza il Comune a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

8. L'aggiudicatario ha diritto di conoscere l'origine dei dati trattati, le modalità di trattamento, le finalità di trattamento, l'identità del titolare e del responsabile del trattamento dei dati personali. Ha inoltre il diritto di chiedere l'aggiornamento, la rettifica e, se di interesse,



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

Piazza Libertà 1 - 20010 – Pregnana Milanese – Tel. +3902.93967227 Fax: +3902.93590747
<http://www.comune.pregnana.mi.it>

l'integrazione dei propri dati. Infine ha diritto a richiedere la cancellazione dei dati eccedenti la finalità del presente contratto di locazione.

Art. 18 SPESE CONTRATTUALI E ONERI FISCALI

1. Il contratto di cui alla presente locazione sarà redatto in forma di scrittura privata ai sensi dell'Art. 1350 c.8 del C.C.
2. Tutte le spese inerenti alla stipula del contratto di locazione, incluse quelle eventuali di registrazione e i diritti di segreteria, sono a totale carico dell'aggiudicatario.
3. Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse derivanti dalla gestione del bene e dei servizi oggetto della presente locazione.

11

Art. 19 CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia derivante dall'interpretazione o dall'esecuzione del presente Capitolato o del contratto sarà affrontata e risolta in forma bonaria; in caso di impossibilità a dirimere la controversia in forma bonaria, si farà riferimento al foro competente del Tribunale di Milano.

Art. 20 RIFERIMENTI NORMATIVI

La presente locazione è effettuata nelle forme contrattuali tipiche previste dal Codice Civile e dal Regolamento comunale per la concessione, locazione e alienazione del patrimonio immobiliare approvato con deliberazione del C.C. n. 49 del 27/11/2020.

ALLEGATI

All. B - Planimetria dei locali