



CAPITOLATO SPECIALE

LOCAZIONE DI LOCALE ADIBITO A “SPAZIO COMMERCIALE” SITO NELLA CITTÀ UNIVERSITARIA DELLA CONCILIAZIONE IN GRUGLIASCO, C.SO TORINO 78

CAPO I - CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

Art. 1 – Oggetto della locazione è il seguente locale:

- locale situato al piano terreno con una superficie di circa mq 50 e annesse pertinenze esterne. L'immobile è iscritto al N.C.E.U al foglio 7 particella 1796 – sub 4, come risulta dalla planimetria catastale allegata sub A1) al presente capitolato

Attraverso la locazione la società LE SERRE SRL persegue i seguenti obiettivi:

- a) sfruttamento ottimale dell'unità immobiliare e sua efficiente e costante manutenzione;
- b) offerta di migliore servizio agli usufruttori della Città Universitaria e valorizzazione del tessuto locale, attraverso l'attuazione di un progetto gestionale innovativo capace di ridefinire uno spazio cittadino aggregativo, sociale e ricreativo, e l'eventuale installazione di strutture prefabbricate leggere e/o dehors.

Art. 2 – Durata della Locazione, proroga, cessione.

La locazione avrà durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla firma del contratto e rinnovo di ulteriori 6 (sei) anni fatta salva la disdetta di una delle parti da comunicarsi con pec entro 6 mesi prima della scadenza dello stesso.

Sono vietate la cessione della locazione e la sublocazione.

Art. 3 – Canone

L'importo del canone di locazione annuo, (oltre IVA ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 26/10/1972, n. 633), escluse le spese per il consumo di energia elettrica e acqua, è pari a quello che risulterà dall'applicazione del rialzo unico e percentuale offerto sul canone posto a base di gara come da seguente prospetto:

	primi 6 anni
Canone annuo a base di gara (soggetto a rivalutazione ISTAT)	6.600,00 Euro

A decorrere dalla seconda annualità, su richiesta della Società LE SERRE verrà aggiornato annualmente nella misura della variazione, verificata nell'anno precedente, pari al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall'ISTAT e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale e, comunque, in misura non superiore a quella prevista dalle leggi vigenti alla data odierna. Non si procederà all'adeguamento del canone laddove ci sia un indice Istat negativo.

L'importo del canone di locazione – così come da determinarsi ai sensi dei pregressi capoversi - deve essere corrisposto in 12 (dodici) rate mensili, da versare anticipatamente entro il giorno 5 (cinque) del primo mese di ogni mese.

Il parziale o mancato pagamento del corrispettivo alle scadenze convenute costituisce il Conduttore in mora, sempre e qualunque ne sia la causa. Sull'importo delle rate di canone non versate, sarà dovuto un interesse, nella misura legale vigente.

Al termine del contratto nessun indennizzo potrà spettare per titolo di avviamento dell'azienda o comunque per qualsiasi altro titolo.

Art. 4 – Oneri del Conduttore.

Il Conduttore è tenuto:

- a) alla eventuale riqualificazione dell'immobile come da "offerta tecnica" presentata in sede di gara e successivo progetto di dettaglio da depositarsi presso la Società LE SERRE SRL entro 60 giorni dall'aggiudicazione e comunque entro e non oltre la data di stipulazione del contratto. Il predetto progetto dovrà essere redatto e attuato nel rispetto della normativa vigente in materia forniture e lavori pubblici, corredato da idoneo computo metrico atto a comprovare le relative spese, e dovrà essere avallato dalla Società LE SERRE prima della sua attuazione;
- b) a presentare copia di tutte le fatture comprovanti l'avvenuto pagamento degli eventuali lavori realizzati o attrezzature installate e relative certificazioni di conformità, entro 200 giorni dalla stipula del contratto. La presentazione di tali documenti è finalizzata alla dimostrazione dell'effettiva esecuzione degli interventi/installazioni;
- c) ove pertinente, a fronte degli interventi realizzati il Conduttore, entro 250 giorni dalla stipula del contratto, dovrà a propria cura e spese commissionare a professionista abilitato la redazione della "Attestazione prestazione energetica (APE)" dell'immobile, consegnandone copia alla Società LE SERRE;
- d) il Conduttore non avrà diritto al rimborso di eventuali maggiori costi sostenuti rispetto al progetto depositato. Al termine della locazione le opere realizzate rimarranno in proprietà della Società LE SERRE SRL, senza che il Conduttore possa vantare alcun diritto. In caso di cessazione anticipata non è previsto alcun rimborso dei lavori realizzati e/o degli arredi e attrezzature fornite;
- e) ad attuare il progetto gestionale in piena conformità all'offerta presentata;
- f) a ricevere le segnalazioni provenienti dall'utenza al fine di favorire un'ottimizzazione del servizio sotto il duplice profilo qualitativo e organizzativo;
- g) ove pertinente, a conservare per tutta la durata del contratto i requisiti e le autorizzazioni previste dalle leggi e dai regolamenti per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- h) ad espletare sollecitamente e a propria cura e spese le necessarie formalità presso gli Enti preposti per consentire l'avvio dell'attività;
- i) ad effettuare gli acquisti esclusivamente a proprio nome, riconoscendo la completa estraneità di Le Serre all'attività commerciale svolta;
- j) ad avviare l'esercizio dell'attività entro 90 giorni dalla stipula del contratto, data entro la quale dovranno essere presentate le comunicazioni d'inizio attività previste dalla legge;
- k) a conservare nel massimo ordine i locali assegnati, provvedere alle pulizie giornaliere e straordinarie (pavimenti, vetri, infissi, suppellettili, arredi, attrezzature, ecc. ...) e alle necessarie manutenzioni ordinarie;

- l) a condurre l'esercizio con diligenza e decoro e secondo le disposizioni del presente capitolato, svolgendo le connesse attività con la massima diligenza e responsabilità;
- m) a non cedere o subaffittare in tutto o in parte l'esercizio, e a non adibire i locali ad uso diverso da quello contrattuale, salvo autorizzazione di Le Serre;
- n) a consegnare, alla scadenza o alla cessazione anticipata del rapporto, i locali, gli arredi e le attrezzature come indicate nel verbale sottoscritto in contraddittorio a seguito dei lavori eseguiti e attrezzature installate, in perfetto stato di manutenzione, liberi da cose e persone, salvo il normale degrado d'uso;
- o) a rispettare tutti gli obblighi verso i propri dipendenti, risultanti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazioni sociali ed assumere a proprio carico tutti gli oneri relativi. Il Conduttore deve infatti attuare nei confronti dei propri dipendenti condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro applicabili, alla data del contratto, alla categoria e alla località in cui si svolgono le prestazioni, nonché le condizioni risultanti da successive modifiche ed integrazioni e ogni altro contratto collettivo, successivamente stipulato. Le presenti disposizioni si applicano anche ai soci delle Cooperative;
- p) a rispettare la vigente normativa in materia di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro e assumere gli obblighi relativi alla gestione della sicurezza dei locali concessi;
- q) a rispettare la normativa vigente in materia fiscale;
- r) a stipulare, prima della sottoscrizione del contratto, idonea polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso Terzi. Tale assicurazione dovrà avere una durata coincidente con quella della locazione e dovrà prevedere un massimale unico adeguato al rischio e comunque non inferiore a Euro 1.000.000,00= per ogni sinistro. Tale importo non rappresenta un limite alla responsabilità dell'Appaltatore;
- s) a stipulare, prima della sottoscrizione del contratto, idonea garanzia per il rischio locativo dovuto all'incendio con massimale minimo pari ad Euro 100.000,00=;
- t) a denunciare i locali ai fini dell'assoggettamento al pagamento delle imposte e tasse dovute per legge per il relativo utilizzo;
- u) ove pertinente, a somministrare prodotti e generi di consumo di qualità e completamente rispondenti alle disposizioni di legge vigenti in materia;
- v) a non utilizzare attrezzature non compatibili con il tipo di attività oggetto del presente capitolato nonché attrezzature tipo videopoker, video giochi e/o simili;
- w) a curare che il personale ed i collaboratori si comportino con la più assoluta attenzione nell'espletamento del servizio e che si presentino costantemente nello stato di più assoluta pulizia;
- x) a comunicare alla Società LE SERRE SRL tutte le manutenzioni straordinarie e/o interventi oggetto di offerta a proprie cure e spese e senza alcun diritto di rimborso o indennizzo da parte della Società – anche al fine di un pieno rispetto della normativa vigente, tra cui il DM 37/08, nonché per garantire un corretto aggiornamento del fascicolo tecnico manutentivo dell'immobile.

Art. 6 – Responsabilità per l'uso dell'immobile.

Stipulato il Contratto, i locali verranno consegnati al Conduttore nello stato di fatto in cui si trovano e verrà redatto apposito verbale in contraddittorio.

Al momento del collaudo/ritiro delle certificazioni di quanto eventualmente realizzato per la riqualificazione dei locali (vedere art. "Oneri dell'Aggiudicatario"), verrà redatto un nuovo verbale in contraddittorio.

Ogni spesa od onere di qualsiasi natura relativa alla gestione dei locali è a carico del Conduttore, ivi comprese le spese relative al personale ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'arredamento, delle attrezzature e degli impianti, oltre a quella straordinaria oggetto di offerta, con obbligo di riconsegnare il tutto al termine del contratto pienamente funzionante, restando a suo carico ogni rischio di gestione.

É altresì onere del Conduttore sostituire arredi e attrezzature trafugate o danneggiate a seguito di atti di vandalismo.

Il Conduttore sarà in ogni caso responsabile degli eventuali danni arrecati all'immobile locato.

Le riparazioni ordinarie di tutti i beni mobili ed immobili utilizzati saranno a totale carico del conduttore.

I dipendenti comunali addetti al controllo hanno ampio diritto di accesso ai locali, per vigilare sull'andamento dell'esercizio e per accertare l'osservanza delle clausole di cui al presente capitolato.

Il Conduttore è responsabile sia verso la Società LE SERRE che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dei locali concessi e dei suoi impianti e, in particolare, per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, per spandimento di acqua, per fughe di gas, ecc..

Per qualsiasi danno a terzi, intendendosi per tali anche la Società LE SERRE SRL ed il personale dello stesso, cagionato da fatto doloso o colposo, da mancato rispetto di prescrizioni normative, o per altre cause comunque conseguenti all'esecuzione del servizio oggetto del presente capitolato, il Conduttore rimane l'unico soggetto responsabile penalmente e civilmente, sollevando da ogni responsabilità, anche solidale, l'Ente ed il personale incaricato dallo stesso ad effettuare i controlli sul rispetto delle condizioni contrattuali.

La gestione dei servizi, nonché la funzionalità dei locali e delle attrezzature così come indicate nel presente capitolato, rimangono a totale carico dell'Aggiudicatario. Le Serre rimane sollevata da qualsivoglia responsabilità, diretta o indiretta, per l'interruzione incolpevole del servizio.

E' a carico del Conduttore l'assicurazione per i danni derivati dall'uso dei locali senza che, in caso di sinistro, possa accampare alcun diritto a carico della Società LE SERRE.

Alla scadenza del contratto, le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dall'Aggiudicatario resteranno acquisite alla SOCIETA' senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il suo consenso e ciò ad espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 cod. civile fatto salvo il diritto di Le Serre di pretendere la rimessa in pristino dell'immobile.

L'esecuzione di lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico-edilizie produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore.

Art. 7 – Cauzioni e garanzie.

7.1) A garanzia di pagamento del canone il Conduttore, all'atto della sottoscrizione del contratto dovrà costituire **apposita cauzione pari al valore di tre mensilità** offerte mediante:

- bonifico bancario su BANCA - IBAN: IT35 G050 1801 0000 0001 1144 144 intestato alla Società Le Serre da dimostrarsi allegando l'originale della ricevuta, completata sul retro con le coordinate bancarie e numero di conto corrente su cui effettuare la restituzione a mezzo mandato, a data e firma del Legale Rappresentante del concorrente;

oppure:

- fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/1993 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. La garanzia deve prevedere espressamente, a pena di esclusione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co. 2 del Codice Civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta della stazione appaltante.

Il Conduttore è tenuto a mantenere il deposito definitivo nell'ammontare stabilito per tutta la durata del contratto, con obbligo di reintegra a mano a mano che la Società LE SERRE SRL dovesse operare su di esso prelevamenti nel corso dell'esecuzione del contratto per fatti connessi al contratto stesso.

La cauzione resterà vincolata fino al completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali, anche dopo la scadenza del contratto.

7.2) A garanzia di regolare adempimento di tutte le altre obbligazioni nascenti dal contratto il Conduttore dovrà prestare apposita e separata **garanzia definitiva** in analogia a quanto previsto dall'art. 117 del d.lgs. 36/2023, a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione con le modalità di cui all'articolo 106 del medesimo Dlgs 36/2023 smi e, comunque, pari ad **Eu 10.000,00**.

La cauzione è prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento degli impegni assunti in sede di gara.

La garanzia summenzionata cessa di avere effetto solo alla cessazione del rapporto.

Art. 8 – Penali.

Per ogni inadempienza o irregolarità degli obblighi contrattuali che sia stata riscontrata e formalmente contestata al Conduttore, si prevedono le seguenti penali:

- a) Euro 500,00= in caso di mancata produzione alla Società LE SERRE del Progetto di riqualificazione dell'immobile entro i termini stabiliti dal presente capitolato;
- b) Euro 200,00= al giorno in caso di mancata produzione entro i termini assegnati delle fatture e/o delle pezze giustificative e annesse certificazioni dei lavori svolti.
- c) Euro 200,00= in caso di mancata produzione entro 250 giorni dalla stipula del contratto dell'Attestato di certificazione Energetica

Il Conduttore avrà facoltà di presentare entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della contestazione eventuali controdeduzioni.

In caso di mancato riscontro ovvero qualora le giustificazioni siano ritenute insufficienti, Le Serre assumerà il provvedimento di applicazione della penale che verrà formalmente comunicato al Conduttore.

L'ammontare della penale potrà essere trattenuto sulla cauzione definitiva.

Art. 9 – Cause di risoluzione.

L'accertamento di gravi e reiterate violazioni delle norme e delle disposizioni sopra richiamate o il protrarsi di un grave disservizio o il continuo ripetersi del medesimo nella gestione del bene e daranno facoltà alla Società LE SERRE SRL di risolvere il contratto, previa diffida e assegnazione di congruo termine per controdedurre e per ripristinare le condizioni violate, fatte salve le penali indicate all'art. 10, oggetto della contestazione, e comunque con obbligo del Conduttore, in caso di risoluzione, di risarcire ogni conseguente danno o spesa.

Costituisce causa di risoluzione di diritto:

- uso dei locali da parte del Conduttore non conforme alla destinazione dell'immobile;
- non aver avviato l'esercizio dell'attività entro i 90 giorni successivi dalla firma del contratto;
- il mancato pagamento del canone nella misura superiore al 35% dell'importo annuale dovuto;
- il mancato reintegro della cauzione di cui ai punti precedenti;
- il mancato rispetto degli obblighi previdenziali, assicurativi e a tutela della sicurezza, verso propri dipendenti e/o soci di Cooperative, risultanti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazioni sociali ed assumere a proprio carico tutti gli oneri relativi.
- la chiusura anche temporanea dell'esercizio senza giustificato motivo o autorizzazione;
- la cessione a terzi del contratto e la sublocazione;
- l'intervenuto fallimento e/o procedura concorsuale del Conduttore. In caso di fallimento o di revoca della locazione l'Amministrazione si riserva la facoltà di ricorrere a quanto previsto;
- l'asporto o il grave danneggiamento degli arredi e delle attrezzature senza rimessa in pristino;
- il venir meno di uno dei requisiti indispensabili all'aggiudicazione della gara nonché il sorgere di qualsivoglia impedimento normativo successivo;
- la mancata realizzazione e attuazione, anche parziale ma comunque significativa, dell'offerta tecnica.

Art. 10 – Revoca.

Le Serre potrà recedere dal presente contratto per ragioni di pubblico interesse, salvo eventuale corresponsione di equo indennizzo.

Art. 11 – Spese contrattuali.

Ogni spesa inerente e conseguente al contratto che ne regolerà patti e condizioni è a totale carico del Condatto.

Art. 12 – Trattamento dei dati personali.

Le Serre si obbliga al trattamento dei dati personali di cui entra legittimamente in possesso per i soli fini dedotti nel contratto e limitatamente al periodo di vigenza del medesimo. In particolare la comunicazione e la diffusione dei dati personali sarà disposta in attuazione di adempimenti legislativi o regolamentari, come da informativa allegata all'avviso pubblico.

Art. 13 – Controversie.

Per ogni controversia che dovesse insorgere con il Condatto, in relazione all'esecuzione del contratto, si adirà esclusivamente l'Autorità Giudiziaria del Foro di Torino.

CAPO II - MODALITÀ' RELATIVE ALL'ASSEGNAZIONE DEL PUNTEGGIO.

Art. 14 - Modalità di attribuzione punteggi e modalità di aggiudicazione.

Il contratto è aggiudicato a favore dell'offerta più vantaggiosa, valutata sulla base dei seguenti elementi:

A. PERCENTUALE DI RIALZO SUL CANONE POSTE A BASE DI GARA

(punteggio Max Punti 30)

dove il punteggio sarà attribuito in funzione del valore unico percentuale al rialzo come da seguente formula:

$$PE = PE_{max} \times \frac{So}{S_{max}}$$

Ove :

PE = Punteggio attribuito al concorrente Xesimo
PE_{max} = Punteggio massimo attribuito (20 punti)
S_{max} = Rialzo unico percentuale massimo offerto
So = Rialzo unico percentuale del singolo concorrente

B. MIGLIORIE SULL'IMMOBILE e PROGETTO GESTIONALE

(punteggio Max punti 70)

L'offerta tecnica deve consistere in un elaborato articolato per punti secondo lo schema sotto illustrato. Nell'elaborato devono essere sviluppati i singoli elementi dei vari punti sottoenunciati in forma sintetica ed esaustiva.

DA 0 A 70 PUNTI:

Presentazione di un progetto nel quale si dovranno le modalità di gestione che s'intendono attuare per promuovere la struttura e creare le condizioni per uno sviluppo stabile e duraturo della stessa

Il punteggio verrà assegnato sulla scorta della tabella che segue:

CRITERIO	DESCRIZIONE	PUNTI	MEZZI DI PROVA
B. 1	Proposta di adeguamento delle attrezzature Sarà valutata la proposta della riqualificazione in sede di offerta. (installazione di sistemi dehor strutturato, sistemi frangisole, arredamenti particolari).	30	Relazione Tecnica a firma di tecnico abilitato di numero massivo 2 (due) pagine A4 contenente le specifiche costruttive e tecniche delle migliori offerte. Si precisa che tale investimento resta in ogni caso di proprietà del concedente a termine della locazione.
B. 2	Progetto sociale proposta di gestione del sito che preveda un adeguato impatto sociale. L'offerente dovrà presentare un progetto gestionale contenente una proposta di gestione dell'attività, corredata da tutta la documentazione ritenuta necessaria e atta a dimostrare quanto proposto. In particolare saranno valutati l'organizzazione, l'innovazione, la capacità di creare una correlata valorizzazione delle realtà locali in ambito sociale, le eventuali partnership sul territorio comunale e la capacità di creare welfare cittadino	40	Relazione del progetto gestionale di massimo n. 4 pagine in formato A4

I punteggi, relativi agli elementi di natura qualitativa sono attribuiti da un Seggio sulla base della media dei valori attribuiti discrezionalmente dai singoli componenti. In dettaglio, per singola offerta e per ciascun sottocriterio individuato, ciascun membro del Seggio attribuisce un valore compreso tra 0 e 1 utilizzando la seguente scala di valutazione:

- non valutabile 0,0
- appena valutabile 0,1
- minimo 0,2
- molto limitato 0,3
- limitato 0,4
- non completamente adeguato 0,5
- sufficiente 0,6
- più che sufficiente 0,7
- buono 0,8
- più che buono 0,9
- ottimo 1,0

Una volta terminata la procedura di attribuzione dei coefficienti si procede, per ciascun sottocriterio, a trasformare i coefficienti attribuiti in punteggi definitivi come da seguente formula:

$$\text{Punteggio Sottocriterio} = \frac{\text{coefficienti attribuiti} \times \text{Punt max attribuito al sottocriterio}}{\text{coefficienti attribuito massimo}}$$

Il punteggio totale (PTB) dell'offerta tecnica (Pi) del singolo concorrente è determinato con l'applicazione della seguente formula:

$$PT B (Pi) = Pt B.1(Pi) + Pt B.2 (Pi)$$

dove:

PT B(Pi) = Punteggio assegnato al singolo concorrente relativo al criterio;

Pt B.1(Pi) = Punteggio assegnato al singolo concorrente relativo al sottocriterio 1;

Pt B.2(Pi) = Punteggio assegnato al singolo concorrente relativo al sottocriterio 2;

Nell'applicazione dei criteri e della metodologia indicata saranno prese in considerazione solo le prime due cifre decimali dopo la virgola, senza procedere ad alcun arrotondamento.

PUNTEGGIO COMPLESSIVO DELL'OFFERTA

Il punteggio complessivo dell'offerta PTOT (Pi) del singolo concorrente sarà determinato con l'applicazione della seguente formula:

$$PTOT (Pi) = PE X (Pi) + PT B tot (Pi)$$

dove:

PTOT (Pi) = Punteggio complessivo assegnato al singolo concorrente

PE X (Pi) = Punteggio offerta economica assegnato al singolo concorrente

PT B tot (Pi) = Punteggio offerta tecnica assegnato al singolo concorrente

Nel caso di parità del punteggio complessivo si procederà all'aggiudicazione della locazione a favore del soggetto che ha offerto il maggior rialzo.

Nel caso di ulteriore parità si procederà all'aggiudicazione della locazione a seguito di sorteggio.

Art. 15 –Sopralluogo e conoscenza dei locali. Referenti

Avendo eseguito il Sopralluogo e con la sottoscrizione del Contratto il Conduttore dichiara di conoscere i locali nello stato di fatto in cui si trovano e di averne preso visione diretta previo appuntamento secondo le modalità previste dal bando.