

Allegato 5 al bando prot. 526 del 29/03/2022

CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI PER L'AFFITTO DELL'AZIENDA AVENTE AD OGGETTO L'ESERCIZIO PUBBLICO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE SITO IN VIA AURELIA 57/A ADIACENTE ALLA SPIAGGIA LIBERA ATTREZZATA "AMA"

ART. 1 - OGGETTO dell'affitto d'azienda

1. Oggetto del contratto di affitto d'azienda è l'esercizio pubblico per la somministrazione di alimenti e bevande sito in Via Aurelia 57/A. L'attività è autorizzata per l'apertura annuale.

2. L'azienda è costituita dalla disponibilità dell'immobile per la superficie ed i locali descritti in apposita planimetria (come da planimetria allegata sub lettera A). L'Azienda comprende anche l'avviamento commerciale e le attrezzature di cui all'elenco allegato sub lettera B).

3. L'affitto dell'azienda dell'esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande, che, nei paragrafi a seguire, per chiarezza si chiamerà "azienda", ha per oggetto una entità organica e capace di vita economica propria, della quale la disponibilità dell'immobile configura una mera componente in rapporto di complementarità ed interdipendenza con gli altri elementi aziendali, ed è a tutti gli effetti da qualificarsi come affitto di azienda e non come locazione di immobile ad uso commerciale.

ART. 2 - MODALITÀ DI AFFITTO D'AZIENDA

1. L'Azienda Multiservizi Andora srl procede alla scelta del contraente previo esperimento di gara aperta, ad evidenza pubblica di cui al R.D. n. 827/1924 e in base ai principi previsti dall'art. 4 del D.Lgs. 50/2016. Il rapporto di affitto d'azienda è disciplinato dalle condizioni indicate nel relativo contratto e dalle norme contenute nel presente capitolato il quale, a tal fine, costituirà parte integrante e sostanziale del contratto stesso, nonché dalle norme dettate dal codice civile.

2. L'aspirante all'affitto d'azienda deve essere, a giudizio dell'Azienda Multiservizi Andora srl, di condizioni morali, finanziarie, tecniche e professionali, ai sensi della vigente normativa, tali da poter assicurare la migliore gestione dell'azienda.

ART. 3 - DURATA DELL'AFFITTO D'AZIENDA

1. Il contratto di affitto d'azienda avrà durata decorrente dalla data di stipula del contratto con contestuale consegna del bene e fino al 31/12/2026.

ART. 4 - CANONE DI AFFITTO D'AZIENDA



Reg. IT
n. IT-002009



1. Il corrispettivo dell'affitto d'azienda è costituito dal canone complessivo offerto, per cui è stabilito un importo minimo di € **154.000,00** (€ centocinquantaquattromila/00) oltre IVA nella misura di legge, riferito all'intero periodo di cui al precedente articolo.

1. Il canone offerto dovrà essere corrisposto in 18 rate con le seguenti scadenze: 10 Luglio, 10 Agosto, 10 Settembre, di ciascuna annualità.

2. Il mancato pagamento anche di una sola rata, decorsi 15 giorni dalla scadenza, dà facoltà all'Azienda Multiservizi Andora srl di ritenere risolto di diritto il contratto d'affitto e consente all'immediato rientro in possesso e la riassunzione della disponibilità dell'azienda, con contestuale escussione totale/parziale della cauzione definitiva di cui al successivo art. 11 comma 2), fatta salva l'ipotesi prevista ultimo capoverso pari articolo.

ART. 5 – AVVIAMENTO COMMERCIALE

1. L'Azienda ha un avviamento commerciale e pertanto nessun incremento di avviamento può derivare dall'attività dell'impresa affittuaria, la quale pertanto, con l'accettazione del presente capitolato riconosce di non averne diritto e, comunque, rinuncia a qualsiasi eventuale indennità a tale titolo.

ART. 6 - OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIO

1. L'Affittuario non può servirsi dei locali, delle attinenze e delle dipendenze destinate all'esercizio specifico previsto dal presente disciplinare per scopi e finalità diverse.

2. L'Affittuario può farsi coadiuvare nella conduzione dell'esercizio da persone di sua fiducia. Affittuario e coadiutori sono responsabili nei riguardi dell'Azienda Multiservizi Andora srl dell'osservanza delle disposizioni amministrative e di quelle in materia di sicurezza e di igiene e sanità.

3. L'Affittuario rimane, a tutti gli effetti, il solo responsabile di fronte all'Azienda Multiservizi Andora srl stessa di quanto stabilito nel presente capitolato e nel contratto di affitto dell'azienda. L'Affittuario è inoltre responsabile dei danni che, per inosservanza al presente capitolato, potessero derivare ai locali medesimi o ad altre parti del fabbricato nel cui contesto è ubicato l'esercizio e le relative pertinenze ed attinenze.

4. Se l'Affittuario è una società, responsabili nei confronti dell'Azienda Multiservizi Andora srl ne saranno i legali rappresentanti a norma di quanto previsto in materia dal codice civile.

5. I locali destinati all'esercizio dell'azienda, ivi comprese le loro dipendenze, attinenze e pertinenze, nonché tutti i mobili e le attrezzature di proprietà dell'Azienda Multiservizi Andora srl, sono consegnati all'Affittuario nello stato di fatto in cui si trovano, previa redazione di verbali di



Reg. IT
n. IT-002009



consegna e di inventario, che, debitamente firmati, formano parte integrante e sostanziale del contratto di affitto dell'azienda.

6. L'Affittuario deve provvedere a sua cura e spese alla voltura/stipula dei contratti relativi alle utenze.

7. Sono a carico dell'Affittuario le spese di ordinaria manutenzione dei locali direttamente adibiti all'attività oggetto dell'affitto d'azienda e relative pertinenze ed attinenze. L'affittuario è tenuto a segnalare tempestivamente al locatore eventuali interventi di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari a seguito di guasti, rotture, ecc.

8. L'Affittuario non può eseguire né permettere che altri eseguano lavori di straordinaria manutenzione o ristrutturazione dei locali interessati dall'affitto d'azienda, senza il preventivo assenso dell'Azienda Multiservizi Andora srl.

9. L'Affittuario ha l'obbligo di eseguire eventuali opere di adeguamento che si rendessero necessarie per rendere i locali di somministrazione e servizi annessi conformi ad nuove normative. L'esecuzione dei relativi lavori deve essere preceduta da richiesta di autorizzazione all'Azienda Multiservizi Andora srl completa di preventivo e progetto. L'Azienda Multiservizi Andora srl acquisisce tali opere al patrimonio dell'azienda e rimborsa le spese sostenute, se preventivamente autorizzate, documentate da fattura emessa dall'affittuario e da eventuale documentazione giustificativa.

10. L'Affittuario ha facoltà di eseguire lavori di manutenzione straordinaria, adattamento o abbellimento a favore dei locali dell'esercizio (inclusa installazione di antenne, parabole, TV, etc) previo ottenimento dell'autorizzazione dell'Azienda la quale acquisisce tali opere al proprio patrimonio e rimborsa le spese sostenute, se preventivamente autorizzate, documentate da fattura emessa dall'affittuario e da eventuale documentazione giustificativa.

11. L'affittuario ha facoltà di implementare ovvero sostituire le attrezzature di cui all'allegato B) del presente capitolato, previo ottenimento dell'autorizzazione dell'Azienda Multiservizi Andora srl la quale le acquisisce al proprio patrimonio e rimborsa le spese sostenute, se preventivamente autorizzate, documentate da fattura emessa dall'affittuario e da eventuale documentazione giustificativa. In caso non sia stato acquisito il preventivo consenso dell'Azienda Multiservizi Andora srl, le attrezzature acquistate dall'affittuario rimangono di sua proprietà e devono essere da questi asportate alla scadenza del contratto.

12. Al termine dell'affitto d'azienda, l'Affittuario deve:

a) riconsegnare i locali oggetto dell'affitto, nonché i macchinari ed i mobili ad uso dell'esercizio, nell'identico stato risultante dai verbali di consegna e di inventario ed indennizzare



Reg. IT
n. IT-002009



l'Azienda Multiservizi Andora srl delle perdite imputabili all'Affittuario stesso od ai suoi aventi causa o dipendenti, ovvero a terzi;

b) rendere liberi i locali asportando l'arredamento, le attrezzature, le scorte e quant'altro di sua proprietà, che non sia stato rilevato dall'Azienda Multiservizi Andora srl a termine dei commi precedenti.

13. Ogni violazione agli obblighi contenuti nel presente articolo costituisce inadempimento, dà luogo alla risoluzione del contratto ex art. 1456 del C.C., ed all'incameramento della cauzione a tale fine richiesta, sino alla concorrenza delle penali e/o dei risarcimenti dovuti dal contravventore e salvo conguaglio qualora l'importo della cauzione sia inferiore.

ART. 7 – CONDUZIONE DELL'AZIENDA

1. L'Affittuario si obbliga a condurre l'azienda con professionalità, decoro e serietà corrispondenti alle esigenze della struttura gestita, attenendosi altresì alle prescrizioni che, al riguardo, potranno essere impartite dall'Azienda Multiservizi Andora srl.
1. L'Affittuario deve altresì garantire il buon funzionamento dell'esercizio assicurando un ampio orario di apertura, anche serale, soprattutto nel periodo estivo ed in prossimità dei periodi festivi. Deve inoltre garantire l'apertura anche fuori orario, in occasione di manifestazioni a patrocinio comunale e su richiesta dell' Azienda Multiservizi Andora srl.
2. L'Affittuario si impegna a tenere l'azienda aperta tutti i giorni con il solo limite della "stagionalità" dell'autorizzazione comunale. L'inadempimento a tale obbligo costituisce causa di risoluzione contrattuale.
3. L'esercizio deve essere costantemente fornito di quanto è necessario per un regolare e buon servizio. I generi di consumo devono essere di ottima qualità commerciale e rispondere alle condizioni prescritte dalle legge e dall'Autorità competente. La vendita di generi avariati, adulterati o contenenti sostanze nocive o comunque non corrispondenti alle disposizioni in materia di igiene e sanità, da' senz'altro luogo ad inadempimento contrattuale con conseguente risoluzione del contratto ed incameramento della relativa cauzione, senza pregiudizio delle sanzioni di legge stabilite per tali trasgressioni.

ART. 8 - SPESE DI ESERCIZIO

1. E' a carico dell'Affittuario il pagamento delle tasse e delle imposte dirette e indirette di esercizio, nonché il pagamento degli oneri inerenti l'esercizio, compresi quelli per illuminazione e riscaldamento, refrigerazione e per le forniture di acqua calda e fredda, gas, utenze telefoniche e



Reg. IT
n. IT-002009



quant'altro necessario, i cui contratti dovranno essere volturati e/o stipulati dal contraente, secondo quanto previsto all'art. 6, comma 6.

ART. 9 - TRATTAMENTO ECONOMICO, NORMATIVO E PREVIDENZIALE DEL PERSONALE ADDETTO AL SERVIZIO.

1. Per l'assunzione del personale addetto al servizio, l'Affittuario è tenuto ad osservare le disposizioni vigenti nella disciplina della domanda e dell'offerta di lavoro.

2. L'Affittuario deve garantire, assumendone integralmente il relativo onere, che il personale addetto goda di tutte le assicurazioni necessarie, nelle varie forme di previdenza, assistenza antinfortunistica richieste dalla legislazione vigente. È fatto comunque obbligo all'Affittuario di osservare senza eccezione alcuna le norme e prescrizioni dei contratti collettivi di lavoro, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, prevenzione, assicurazione, previdenza e assistenza dei propri lavoratori dipendenti in ottemperanza anche al D.Lgs n. 81/2008 e ss.mm.

3. In caso di inottemperanza agli obblighi stabiliti nel presente articolo, su segnalazione dell'Ispettorato del lavoro e previa comunicazione di avvio del procedimento, l'Azienda Multiservizi Andora srl provvede all'immediato incameramento del deposito cauzionale definitivo, a garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui sopra, fatta salva l'applicazione delle ulteriori sanzioni previste dalla legge. Analogo comportamento sarà tenuto dall'Azienda Multiservizi Andora srl nel caso in cui l'inosservanza degli obblighi predetti sia stata accertata d'ufficio. In tale ipotesi sarà data formale comunicazione, oltre che all'Affittuario, al competente ispettorato del Lavoro.

ART. 10 - POLIZZE ASSICURATIVE

1. L'Affittuario risponde direttamente ed interamente di ogni danno che per fatto proprio, della sua famiglia, dei propri dipendenti o di terzi, possa derivare all'Azienda Multiservizi Andora srl o a terzi, compresi i danni a cose di proprietà di terzi.

2. A tale riguardo l'Affittuario è tenuto a stipulare idonea polizza assicurativa per i rischi di RCT con massimale minimo di € 3.000.000,00 in cui l'Azienda Multiservizi Andora srl sia terza assicurato. Detta polizza deve espressamente prevedere i danni da atti vandalici. Di tale adempimento l'Affittuario è tenuto a fornire copia del contratto di polizza assicurativa all'atto della sottoscrizione del contratto di affitto d'azienda.

ART. 11 – CAUZIONI

1. L'Affittuario è tenuto a prestare due cauzioni distinte: la cauzione definitiva, pari all'importo di un decimo del canone complessivo offerto, oltre IVA, a garanzia del pagamento del canone e dell'osservanza delle disposizioni del presente capitolato, che verrà svincolata al termine del



Reg. IT
n. IT-002009



contratto e la cauzione per un importo di € 10.000,00 a garanzia di eventuali danni ad attrezzature, arredi e strutture. L'Azienda Multiservizi Andora srl provvede allo svincolo delle cauzioni all'avente diritto soltanto quando alla scadenza contrattuale, siano stati pienamente regolarizzati e liquidati fra l'Azienda Multiservizi Andora srl stessa e l'Affittuario i rapporti di qualsiasi specie derivanti dall'affitto d'azienda.

2. La cauzione definitiva, di importo pari ad un decimo del canone complessivo quale risulta dall'offerta presentata in sede di gara prestata a garanzia del pagamento dei canoni di affitto d'azienda, e della esatta osservanza di tutte le disposizioni contenute nel presente capitolato, deve essere depositata prima della decorrenza dell'affidamento con polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, emessa ai sensi degli artt. 93 e 103 del D.Lgs. 50/2016, che deve avere durata pari al contratto di affitto di azienda, prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione da parte del debitore principale e deve essere escutibile da parte dell'Azienda Multiservizi Andora srl a prima domanda entro 15 gg. La polizza non deve prevedere l'estinzione alla prima escussione. La cauzione definitiva verrà svincolata al termine della locazione, nella misura indicata al primo comma.

In caso di risoluzione non consensuale la cauzione verrà escussa per intero. In caso di violazioni agli obblighi di cui al presente capitolato, che non comportino la risoluzione contrattuale, la cauzione verrà escussa nella misura del 10% per ogni violazione contestata.

In caso di mancato pagamento dei canoni di affitto si procederà all'escussione parziale/totale della cauzione.

3. La cauzione per un importo di € 10.000,00 quale garanzia di eventuali danni ad attrezzature, arredi e strutture, deve essere prestata con polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, emessa ai sensi degli artt. 93 e 103 del D.Lgs. 50/2016, che deve avere durata pari al contratto di affitto di azienda, prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione da parte del debitore principale e deve essere escutibile da parte dell'Azienda Multiservizi Andora srl a prima domanda entro 15 gg. La polizza non deve prevedere l'estinzione alla prima escussione. In caso di danni alle attrezzature, arredi e strutture dell'azienda, non causati dal mero deterioramento per l'uso, non imputabili a casi di forza maggiore, l'Azienda Multiservizi Andora srl ne chiede il risarcimento all'affittuario applicando il valore di mercato del bene "nuovo" e, qualora lo stesso non provveda, trattiene il deposito cauzionale e avvia tutte le procedure necessarie per il recupero di eventuali maggiori somme.

5. L'Azienda Multiservizi Andora srl ha diritto di valersi in qualsiasi momento delle cauzioni per reintegrarsi dei crediti e dalle obbligazioni da queste garantiti. L'aggiudicatario è tenuto a ricostituire l'importo entro 10 giorni, pena la risoluzione contrattuale.



Reg. IT
n. IT-002009



6. L'avvio del procedimento nei confronti dell'Affittuario dovrà sempre essere assolto a norma della Legge n. 241/90.

ART. 12 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA

1. La violazione di qualunque disposizione contenuta nel contratto di affitto di azienda e nel presente capitolato o il compimento da parte dell'Affittuario, suoi aventi causa o suoi dipendenti di un atto, positivo o negativo, che abbia compromesso o comunque che possa compromettere il servizio oggetto dell'affitto d'azienda, dà ampia facoltà all'Azienda Multiservizi Andora srl di richiedere la risoluzione contrattuale e di incamerare la cauzione di cui all'art. 11, comma 2, a tal fine costituita.

2. I rimedi di cui al precedente comma sono sempre preceduti da una contestazione formale all'Affittuario delle rilevate infrazioni che può, nei termini assegnatigli, addurre le proprie giustificazioni. L'Azienda Multiservizi Andora srl, valutate le argomentazioni, decide entro dieci giorni sulla risoluzione e sulla cauzione.

3. L'Azienda Multiservizi Andora srl ha inoltre l'obbligo, nei casi di ritardato pagamento di somme a qualsiasi titolo dovute, di applicare a carico dell'Affittuario gli interessi di mora e, nei casi di mancato pagamento, di incamerare il relativo deposito cauzionale.

4. L'affitto d'azienda si intenderà revocato nel caso di fallimento dell'Affittuario. La gestione dell'attività potrà tuttavia essere mantenuta in vigore per tutta la durata dell'esercizio provvisorio che fosse accordato al fallito, sotto la responsabilità del curatore nominato dall'Autorità Giudiziaria.

ART. 13 – CESSAZIONE DEGLI EFFETTI DEL CONTRATTO.

1. Nel caso di morte dell'Affittuario l'Azienda Multiservizi Andora srl ha facoltà di recedere dal contratto d'affitto d'azienda senza indennizzi, danni e risarcimenti o di consentire, se non ostino particolari ragioni, e se vi siano i presupposti di legge, che gli eredi legittimi subentrino nel rapporto fino alla scadenza del medesimo.

2. Le società, prima di effettuare trasformazioni sociali o sostituzione del legale rappresentante, devono sempre chiedere autorizzazione all'Azienda Multiservizi Andora srl – la quale ha sempre la facoltà di recedere dal contratto d'affitto d'azienda senza indennizzi, danni e risarcimenti, ovvero proseguire con la medesima società come modificata.

3. Qualora la Società sia sciolta durante la vigenza contrattuale, il contratto cessa di produrre i propri effetti.

4. In caso di cessazione del contratto, gli eredi dell'Affittuario deceduto o i soci rimasti non hanno titolo alla restituzione del rateo di canone eventualmente già corrisposto e non maturato.



Reg. IT
n. IT-002009



5. La cauzione è restituita agli eredi dopo che l'Azienda Multiservizi Andora srl abbia soddisfatto tutte le sue ragioni di credito.

6. L'Affittuario può dare disdetta anticipata senza penali purché la stessa sia comunicata con raccomandata a.r. oppure con PEC all'Azienda Multiservizi Andora srl almeno 6 mesi prima della naturale scadenza del contratto, ovvero sei mesi prima della scadenza richiesta. Qualora tale termine sia minore, l'Affittuario è tenuto a pagare una penale pari a € 500,00 per ciascun mese di mancato preavviso fino all'ammontare massimo di € 3.000,00.

7. Parimenti l'Azienda Multiservizi Andora srl, può motivatamente dare disdetta anticipata alle stesse condizioni di cui al precedente comma.

ART.14 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBAFFITTO

1.E' fatto assoluto divieto di subaffitto, anche parziale, di cessione di contratto di affitto ovvero di comodato del ramo di azienda condotto in affitto.

ART. 15 - SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese inerenti la partecipazione alla procedura di selezione del contraente e di stipula del contratto, ivi comprese le spese notarili e quelle di registrazione sono a carico dell'aggiudicatario. Il Notaio sarà individuato dall'Aggiudicatario tra quelli presenti nella Circostrizione notarile della Provincia di Savona.

ART. 16 – CONTROVERSIE

1. Le vertenze che avessero a sorgere tra l'Azienda Multiservizi Andora srl e la ditta Affittuaria, qualsiasi sia la loro natura, tecnica, amministrativa o giuridica, nessuna esclusa, saranno definite dalla competente autorità giudiziaria, che le parti convengono sia il foro di Savona.

Andora, lì 29/03/2022

Allegati:

- A. planimetria immobile e relazione di consistenza;
- A. elenco arredi ed attrezzature



Reg. IT
n. IT-002009





Reg. IT
n. IT-002009

