

COMUNE DI SAN PIETRO DI MORUBIO  
Provincia di Verona

CAPITOLATO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA'  
COMUNALE PRESSO GLI IMPIANTI SPORTIVI DI BONAVICINA E ANNESSI CAMPO DA  
CALCIO A 5, CAMPI DA TENNIS E CAMPO DI BOCCE.

Con deliberazione della Giunta Comunale n.16 del 14/02/2008 è stata estesa la possibilità di partecipare alla gara anche alle persone fisiche in possesso dei requisiti previsti dalla LR 29/2007, che si impegnano, in caso di assegnazione, ad aprire una posizione come ditta individuale (richiesta di attribuzione di P.IVA, entro la data di stipula del contratto di locazione).

Il termine di presentazione della domanda è stato prorogato al 07/03/2008.

Il presente capitolato definisce le modalità e le norme per l'assegnazione in locazione dell'immobile situato presso gli impianti sportivi di Bonavicina, come da planimetria allegata, costituito da:

- blocco di nuova costruzione comprendente bar – spogliatoi – ripostiglio;
- Impianti sportivi comprendenti 2 campi da tennis – un campo di calcio a 5 – un campo di bocce;
- Area esterna di pertinenza

Art. 1

La locazione avrà durata di anni 6 e potrà essere prorogata qualora sussistano e permangano i requisiti richiesti per l'accesso alla locazione. In ogni caso non sarà possibile il rinnovo tacito.

Art. 2

L'immobile sarà assegnato sulla base del miglior canone di locazione offerto, che non potrà in ogni caso essere inferiore ad € 200,00 mensili. Le offerte in aumento dovranno essere espresse in multipli di € 50,00. Il canone deve ritenersi comprensivo dell'uso degli impianti sportivi e sarà aggiornato annualmente nella misura del 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati.

Per il primo anno di locazione il canone sarà pari al 50% del suo ammontare, e ciò a titolo di contributo per l'avviamento dell'attività.

Art. 3

Possono partecipare alla gara per la locazione le ditte individuali che sono in possesso dei requisiti morali e professionali previsti dalla L.R. n. 29 del 21.9.2007, nonché le associazioni e le società commerciali, il cui legale rappresentante o il procuratore all'esercizio dell'attività di somministrazione possiedano i requisiti di cui sopra.

Possono partecipare alla gara anche le persone fisiche, in possesso dei requisiti di cui sopra, che si impegnano, in caso di assegnazione, ad aprire una posizione come DITTA individuale (richiesta attribuzione Partita IVA) entro il termine di sottoscrizione del contratto di locazione.

Art. 4

Il locatario avrà diritto al rilascio da parte del Comune di San Pietro di Morubio, dell'autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio, nell'intesa che tale autorizzazione dovrà essere restituita al Comune alla cessazione del rapporto contrattuale, senza pretesa alcuna di indennizzo né per l'avviamento commerciale né per qualsiasi altra causale

#### Art. 5

Il locatario si impegna per l'intera durata del contratto ad effettuare a proprio carico la manutenzione ordinaria dell'immobile, preventiva e periodica, necessaria a mantenere in efficienza gli impianti e le attrezzature, nonché tutti gli interventi ordinari tesi a prevenire ogni rischio di degrado degli impianti e di quanto trasferito in uso al medesimo.

Sono a carico del locatario le spese per la fornitura degli arredi e attrezzature interni ed esterni, necessari al buon funzionamento della struttura destinata a pubblico esercizio (bar). Allo scadere del contratto rimarranno di proprietà del locatario.

Le manutenzioni straordinarie sono a carico del Comune di San Pietro di Morubio.

E' vietato eseguire qualsiasi lavoro di modificazione dello stato dell'immobile in locazione, come abbattimento di muri, tramezze, chiusura o apertura, anche parziale di porte, finestre, ecc. salva la preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale proprietaria. Le eventuali migliorie apportate dal locatario, e debitamente autorizzate, rimarranno alla fine della locazione di proprietà comunale senza che lo stesso possa pretendere compensi od indennizzi di qualsiasi natura o genere.

Il Comune potrà in qualunque momento e senza obbligo di preavviso far ispezionare l'immobile.

E' fatto divieto assoluto di sublocazione o cessione, anche parziale, dell'immobile dato in locazione.

L'immobile è ceduto in locazione nello stato di conservazione in cui si trova, nuovo e mai utilizzato. Al termine della locazione esso dovrà essere riconsegnato nell'identico stato di conservazione, con tinteggiatura data a nuovo, salvo il normale deperimento dovuto all'uso e alla vetustà non dipendente da colpe o abuso del conduttore.

#### Art. 6

Il locatario dovrà:

- garantire la propria attività nell'ambito delle norme di sicurezza;
- Provvedere alla manutenzione e alla pulizia di tutti gli spazi assegnati;
- Provvedere alla manutenzione ordinaria della caldaia;
- Assolvere a tutti gli obblighi ed oneri contrattuali, assicurativi, antinfortunistici, previdenziali e assistenziali relativi ad eventuale proprio personale dipendente;
- Assumere a proprio carico le spese per fornitura delle utenze di luce, gas, acqua, telefono, TARSU inerenti alla gestione dell'immobile affidato;
- Sfalciò dell'erba di pertinenza degli impianti oggetto della locazione.

#### Art. 7

Il locatario dovrà provvedere alla gestione degli impianti sportivi annessi (due campi da tennis – un campo di calcio a 5, un campo da bocce). Gli impianti vengono consegnati nello stato d'essere in atto.

E' fatto obbligo al locatario:

- di provvedere alla manutenzione ordinaria degli impianti,
- di assicurare l'apertura degli impianti sportivi in tutti i giorni della settimana, compresi i festivi;
- di assumere a proprio carico le spese per i consumi energetici inerenti alla gestione degli impianti sportivi affidati.
- Di mettere a disposizione il campo di calcio A 5 delle associazioni operanti nel Comune per un massimo di ORE 18 mensili per 10 mesi, secondo un calendario fissato con l'Amministrazione Comunale, con tariffa pari al 50% di quelle concordate.
- Di mettere gratuitamente a disposizione l'utilizzo dei campi da tennis, in orario antimeridiano dal lunedì al venerdì per un massimo di ORE 25 mensili, secondo un calendario fissato con l'Amministrazione Comunale, ai ragazzi frequentanti le scuole primaria e secondaria di 1° (fino a 14 anni compresi);

I proventi derivanti dalle tariffe per l'affitto degli impianti sportivi sono di competenza del locatario e saranno introitati direttamente dallo stesso.

Il locatario dovrà applicare le tariffe approvate dall'Amministrazione Comunale, su proposta dello stesso, in linea con quelle praticate per l'utilizzo di impianti simili nei Comuni limitrofi.

#### Art. 8

E' riservata all'Amministrazione Comunale la facoltà di esercitare un'attività di controllo in ordine all'osservanza degli obblighi di cui al presente capitolato, provvedendo all'eventuale contestazione delle irregolarità riscontrate e alla successiva applicazione e/o attivazione di misure di tutela contrattuale.

Il locatario si impegna a tenere sollevata ed indenne l'Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità per i danni che dovessero derivare a persone e cose in relazione alle attività svolte.

A garanzia degli impegni e degli oneri contenuti nel presente capitolato il locatario presterà a favore del Comune di San Pietro di Morubio una fideiussione bancaria o assicurativa, vincolata per tutta la durata del rapporto e ad escussione immediata, pari all'importo del canone annuo di locazione offerto.

Il locatario stipulerà, inoltre, una polizza RC verso terzi estesa a tutta la durata del contratto, per un massimale unico non inferiore a € 500.000,00, e un'ulteriore polizza assicurativa per i beni comunali dati in uso a garanzia di qualsiasi danno in dipendenza dell'attività svolta e di incendio e atti vandalici, per un valore di € 100.000,00.

Tutte le polizze dovranno essere presentate all'atto della stipula del contratto.

Alla data di inizio del contratto di locazione verrà redatto un analitico stato di consistenza degli immobili, nonché un dettagliato elenco dell'arredamento e delle attrezzature sportive di proprietà comunale. Tale atto dovrà essere sottoscritto dal locatario e dal responsabile dell'area tecnica del Comune di San Pietro di Morubio.

#### Art. 9

Chi fosse interessato alla locazione dovrà presentare offerta in carta legale entro le ore 12,00 del giorno **07/03/2008**. Non verranno prese in considerazione le offerte e i documenti che saranno presentati o arriveranno dopo il termine suindicato.

Non sono ammesse le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato

Le offerte dovranno pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune in plico chiuso e sigillato con ceralacca, con l'indirizzo del mittente e recante all'esterno la dicitura "offerta per la locazione dell'immobile presso gli impianti sportivi di Bonavicina e annessi campo da calcio a 5, campi da tennis e campo di bocce".

I documenti da presentare per la partecipazione alla gara, da inserirsi all'interno del plico precedentemente descritto dovranno essere racchiusi in due buste, entrambe sigillate con ceralacca e controfirmate sui lembi di chiusura, riportanti, oltre al mittente, le seguenti diciture:

Busta 1): documentazione amministrativa

Busta 2): offerta economica

Nella busta contrassegnata con la dicitura "documentazione amministrativa" dovranno essere inseriti i seguenti documenti:

- Istanza di partecipazione alla gara utilizzando il modello allegato "A" alla presente, contenente una dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, sottoscritta dal legale rappresentante, dal titolare o dalla persona fisica, con allegata fotocopia del documento di riconoscimento valido del sottoscrittore, con la quale dichiara e attesta quanto segue:

Di aver preso piena ed integrale conoscenza del capitolato e di accettarne incondizionatamente tutte le clausole e condizioni;

Di essere in possesso dei requisiti morali e professionali per il rilascio dell'autorizzazione amministrativa di Pubblico Esercizio di somministrazione di alimenti e bevande;

Che la Ditta non risulta, negli ultimi cinque anni, in stato di fallimento, liquidazione amministrativa coatta, ammissione in concordato o amministrazione controllata ed inoltre non risulta in stato di fallimento o concordato preventivo;

Di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;

(per le persone fisiche) Di impegnarsi, in caso di assegnazione, ad aprire una posizione come DITTA individuale (richiesta attribuzione Partita IVA) entro il termine di sottoscrizione del contratto di locazione;

Di aver preso conoscenza ed accettare la condizione che, mentre l'offerente resta impegnato per effetto della presentazione dell'offerta, il Comune non assumerà, verso questi, alcun obbligo se non quando, a norma di legge, tutti gli atti inerenti la gara in questione e ad essa necessari avranno conseguito la piena efficacia giuridica;

- Dichiarazione posizione Casellario Giudiziale effettuata ai sensi degli artt. 46 e 76 del DPR 445/2000 (per le società di tutti i soci);
- Capitolato siglato in ogni pagina e sottoscritto in calce per accettazione.
- Modello predisposto dal Comune, di informativa al trattamento dei dati personali, ai sensi del Dlgs. 196/2003.

Nella busta contrassegnata con la dicitura "Offerta economica per locazione impianto sportivo comunale" dovrà essere inserita l'offerta economica, utilizzando il modello allegato "B" predisposto dal Comune, su carta resa legale.

#### Art. 10

Mentre l'offerente resta impegnato per il fatto stesso di aver presentato l'offerta, l'Amministrazione comunale non assume alcun obbligo se non quando risulteranno perfezionati ai sensi di legge tutti gli atti inerenti la locazione in oggetto e ad essa necessari e dipendenti. L'offerente dovrà:

- costituire le garanzie e le coperture assicurative così come previsto dal precedente art.8;
- stipulare il contratto nei tempi e nei modi che verranno indicati dall'Amministrazione Comunale con comunicazione scritta, con l'avvertenza che, in caso contrario, l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla risoluzione del contratto e all'affidamento al concorrente che segue nella graduatoria.

Sono a carico del locatario tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula del contratto di locazione, salvo quelle di registrazione che saranno ripartite al 50% fra le parti in osservanza delle vigenti leggi.

#### Art. 11

Per ogni controversia o contenzioso il foro competente è quello di Verona, in ogni caso è escluso il ricorso all'arbitrato.

Il responsabile del procedimento è il sottoscritto Fabrizio Stevanello, Responsabile dell'Area Amministrativa-Contabile (tel. 045 6969000). Il presente vale anche quale comunicazione dell'avvio del procedimento ai sensi dell'art.8 della L. N. 241/90.-

San Pietro di Morubio lì 14.02.2008

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Rag. Fabrizio Stevanello