

Disciplinare per la locazione, mediante pubblico incanto, dell'immobile adibito attualmente a bar e dell'area verde di pertinenza siti in Borgo San Giovanni a Chioggia (Ve).

CAPO I NORME GENERALI

Art. 1 – Definizione dei contraenti e soggetti

Nel contesto del presente disciplinare: con la parola “Amministrazione” verrà d’ora in poi indicata la Città metropolitana di Venezia; con la parola “Locatario” verrà indicato l’aggiudicatario della locazione dell’immobile adibito attualmente a bar e dell’area verde di pertinenza siti in Borgo San Giovanni a Chioggia (Ve).

Art. 2 – Oggetto

La Città metropolitana di Venezia intende procedere all’espletamento di una procedura di gara per la locazione dell’immobile adibito attualmente a bar e dell’area verde di pertinenza siti in Borgo San Giovanni a Chioggia (Ve).

Costituisce oggetto del presente Disciplinare la locazione dell’immobile attualmente adibito a bar e dell’area verde di pertinenza siti in Borgo San Giovanni a Chioggia (Ve) come individuati nella planimetria allegata al presente (**allegati 1 e 2**) e con le dotazioni ivi presenti (**allegato 3**).

Tali spazi verranno conferiti all’aggiudicatario mediante contratto di locazione.

Gli spazi concessi in uso non possono essere concessi per l’uso, in tutto o in parte, a terzi.

Art. 3 – Oneri a carico del Locatario

Il Locatario potrà provvedere, a sue spese, alla fornitura ed installazione di eventuali ulteriori arredi e attrezzature che riterrà necessari per lo svolgimento della propria attività in modo efficiente e conforme alla normativa di settore.

Potrà inoltre, previa autorizzazione degli uffici metropolitani preposti, adeguare l’impiantistica esistente qualora dovesse ritenerlo necessario ai fini di cui sopra.

Di seguito all’affidamento, eventuali lavori che si rendessero necessari per rendere a norma di legge sopravvenuta i suddetti spazi dovranno essere tempestivamente eseguiti a proprie spese dal Locatario, previa autorizzazione dell’Amministrazione concedente.

Il locale sarà tenuto dal Locatario costantemente e per tutta la durata del contratto in ottimo stato di conservazione, salvo l’inevitabile deperimento determinato dall’uso, comprensivo della gestione e manutenzione dell’area verde esterna dedicata a parco.

Il Locatario si impegna a non apportare modifiche, innovazioni o trasformazioni ai locali ed agli impianti tutti, se non previa formale autorizzazione dell’Amministrazione.

In occasione della riconsegna dei locali affidati, le parti provvederanno alla verifica dello stato di conservazione di quanto assegnato; eventuali interventi che si rendessero necessari per eliminare i danni causati dal Locatario saranno, previa comunicazione scritta, immediatamente risarciti all'Ente.

Gli eventuali danni indipendenti dal normale deperimento d'uso che venissero rilevati in corso di contratto o alla sua scadenza o risoluzione, dovranno essere immediatamente risarciti da parte del Locatario all'Ente per un importo pari alla spesa necessaria al ripristino, oltre ad una maggiorazione del 5% a titolo di penale.

Si precisa, altresì, che:

- a) il Locatario, nel corso della concessione, potrà proporre la realizzazione di eventuali migliorie, quali ad esempio impianti ed attrezzature di maggiore efficienza o qualità superiore, elementi architettonici decorativi, controsoffitto, ecc... che dovranno comunque essere preventivamente approvati ed autorizzati dall'Amministrazione concedente;
- b) qualora, su autorizzazione dell'Amministrazione concedente, venissero eseguiti lavori di adattamento nei locali dell'esercizio, le opere eseguite saranno, al termine del rapporto, acquisite al patrimonio dell'Amministrazione, senza che il Locatario possa vantare diritti di sorta.
- c) il Locatario non potrà cedere ad altri, né in tutto né in parte, la locazione in oggetto a nessun titolo e per nessuna ragione. È fatto altresì divieto di subappaltare a terzi, in tutto e in parte, la prestazione oggetto di affidamento, e di cedere a terzi, in qualsiasi forma, eventuali crediti derivanti alla stessa dal presente contratto, nonché di conferire procure all'incasso. E' altresì vietata la sub-concessione;
- d) a fronte della locazione del locale, il Locatario riconosce e versa all'Ente un onere di locazione annuo, come offerto in sede di gara oltre iva nella misura di legge da versare entro il primo semestre decorrente dalla data di firma del contratto, mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario codice IBAN IT 69 T 02008 02017 000101755752 acceso presso Unicredit S.p.a., agenzia di Venezia, ubicata in Mercerie dell'Orologio San Marco n. 191 ed intestato al servizio di tesoreria della Città metropolitana di Venezia.

Art. 4 – Obblighi preliminari del Locatario

Il Locatario, ricevuta la comunicazione di aggiudicazione definitiva, dovrà presentare al competente ufficio:

A) DOCUMENTAZIONE comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione definitiva, come indicato nel bando di gara.

B) RICEVUTA polizza assicurativa sull'immobile concesso contro rischi di furto, incendio e R.C.T., verso i frequentatori del locale, del parco, terzi e prestatori d'opera, di importo con massimali non inferiori a 500.000,00 (cinquecentomila/00) con validità dalla data del contratto e per tutta la durata dello stesso e dell'eventuale rinnovo.

La polizza assicurativa dovrà comprendere, tra l'altro, le seguenti specifiche garanzie:

- per danni derivanti da incendio e/o scoppio o qualsiasi altra causa, a cose della Città metropolitana di Venezia, a cose di terzi, a cose di proprietà dell'assicurato o da lui comunque detenute a qualsiasi titolo;
- per danni derivanti da allagamento e quelli conseguenti alla rottura o al guasto di recipienti o di tubazioni, con riferimento al sistema gestito;
- per danni da esalazioni fumogene o danni comunque derivanti da inquinamento accidentale di qualsiasi tipo;
- per danni da atti vandalici o per furti;
- per danni ai locali nei quali si svolge l'attività ed a quanto in essi contenuto.

L'oggetto della copertura di polizza dovrà anche esplicitamente prevedere il risarcimento alla Città metropolitana di Venezia dei maggiori costi che questo dovesse sopportare per inadempienza, anche parziale, nell'esecuzione del contratto oggetto dell'affidamento.

La polizza assicurativa dovrà prevedere espressa clausola a prima e semplice richiesta della Città metropolitana per tutti i danni allo stesso direttamente provocati da disservizi da inadempienza o da altra ragione di danno nascente dal presente contratto.

È facoltà della Città metropolitana di Venezia richiedere la copertura assicurativa di ulteriori rischi non compresi nella polizza stipulata dal Locatario.

Art. 5 – Modalità di esecuzione del contratto

Il Locatario assume a proprio carico ogni rischio di carattere economico legato ai servizi da svolgere e qualsiasi responsabilità (civile, penale, amministrativa, derivante da obblighi normativi in materia fiscale e contributiva, nonché in materia di sicurezza) connessa all'esecuzione del contratto. L'Amministrazione metropolitana è perciò sollevata da ogni responsabilità al riguardo.

Il Locatario dovrà tenere il locale, nonché i mobili e tutto il materiale destinato all'attività, in stato decoroso ed in perfetta pulizia.

Art. 6 – Personale e conduzione del servizio.

Il Locatario è ritenuto responsabile unico ed è tenuto a conformarsi, in materia di conduzione e di personale operante, alla normativa vigente per l'attività che svolgerà.

Il Locatario dovrà nominare, entro la data di inizio del servizio, un proprio responsabile operativo disponibile in loco, rintracciabile nelle ore di apertura, che sia munito di ampia delega a trattare in merito a qualsiasi problema che dovesse insorgere in tema di esecuzione del contratto.

Art. 7 – Tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro

Il Locatario è responsabile nei confronti sia dell'Amministrazione che dei terzi della tutela della sicurezza, incolumità e salute dei lavoratori addetti al servizio.

Il Locatario è tenuto, senza oneri a carico dell'Amministrazione, a conformarsi a tutte le prescrizioni, anche future, in merito a misure di prevenzione, sicurezza ed emergenza, da adottare in relazione alle attività connesse alla locazione.

Il Locatario è da considerarsi "datore di lavoro" ai sensi e per gli effetti del D.lgs n. 81 del 2008 "Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro".

In base alla normativa richiamata, al "datore di lavoro" spettano a mero titolo esemplificativo e non esaustivo:

- la predisposizione del Documento di Valutazione dei Rischi se richiesto.
- la predisposizione del Documento di Valutazione dei Rischi da interferenze.
- la nomina del Responsabile Sicurezza e Prevenzione, la formazione e l'informazione dei dipendenti e del personale volontario, le prove di evacuazione in caso di emergenza.
- la segnalazione agli uffici della Città metropolitana di Venezia, in qualità di proprietaria degli immobile, degli interventi di straordinaria manutenzione necessari al fine di ridurre e controllare i rischi per salvaguardare la salute e la sicurezza dei lavoratori e degli utenti delle strutture, oltre ad ogni altro adempimento previsto dalla medesima normativa.
- la verifica periodica degli impianti a terra così come ogni altro intervento di manutenzione ordinaria necessaria al mantenimento della sicurezza dell'impianto.
- la verifica delle avvenute comunicazione delle iniziative alle forze dell'ordine.
- il controllo del funzionamento delle uscite di sicurezza.
- i controlli periodici dei presidi antincendio come prescritto dalla normativa vigente in materia.
- il controllo che il numero delle persone ammesse all'interno dei locali non sia superiore a quello stabilito dalla vigente normativa.

Art. 8 – Durata del contratto

La durata della locazione è fissata in anni 6 (sei) con decorrenza dalla data presente nel verbale di consegna del locale.

Art. 9 – Avviamento Commerciale

Il Locatario riconosce e dà atto, senza riserva alcuna, che non ricorrono gli estremi che possano dar luogo al riconoscimento del cosiddetto avviamento commerciale, impegnandosi quindi a non avanzare mai alcuna pretesa al riguardo e dichiarando che l'entità dei corrispettivi che incasserà con l'espletamento dell'attività è tale che, in ogni e qualsiasi ipotesi, egli si dichiara sin d'ora soddisfatto e tacitato in ogni eventuale diritto che egli possa eventualmente far valere in sede o a seguito della scadenza o della risoluzione, per qualsiasi ragione, del contratto.

Art. 10 – Obblighi ed oneri contrattuali

Sono ad esclusivo carico del Locatario:

- a) Tutte le spese e gli oneri a qualsiasi titolo derivanti dall'adempimento del contratto e dalle applicazioni di ognuna delle sue clausole;
- b) Tutti gli oneri fiscali presenti e futuri connessi all'esecuzione del contratto, ivi compresi quelli relativi alla stipula e registrazione dello stesso;

c) I rischi connessi con l'attività cui il contratto darà origine. Rimane pertanto escluso qualsiasi onere per l'Amministrazione derivante:

a. Dal verificarsi di eventi dai quali l'utenza dovesse ricevere danno;

b. Dalla risoluzione del contratto prima della scadenza prevista all'art. 8, nel caso di rilascio anticipato dell'immobile, e dalla conseguente disinstallazione delle attrezzature e delle dotazioni e successive messe in ripristino dei locali nella situazione in cui erano al momento della consegna, che dovranno avvenire a cura e spese del Locatario;

d) La costituzione di cauzione definitiva secondo le modalità indicate per la cauzione provvisoria al punto 6 del Bando;

e) Il pagamento di un canone per la locazione degli spazi consegnati in uso esclusivo così come previsto dal contratto stipulato con l'Ente;

f) L'adeguamento funzionale dei locali alle esigenze di esercizio ed alla normativa vigente che regola il settore;

g) La fornitura delle ulteriori attrezzature e dotazioni ritenute eventualmente necessarie per l'immobile e il parco. Tali beni, alla scadenza naturale del contratto, qualora non ritirati dal Locatario entro 10 giorni successivi, rimarranno, senza l'esborso di alcun onere, di proprietà della stessa Amministrazione metropolitana.

h) La fornitura di tutti i materiali di consumo occorrenti per l'espletamento del servizio;

i) La pulizia, la sanificazione, disinfestazione, deblattizzazione e derattizzazione ordinaria e straordinaria dei locali occupati e del parco nonché, delle apparecchiature, degli arredi e di tutte le attrezzature fisse e mobili;

j) La manutenzione ordinaria dei locali consegnati con relativi infissi; la manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature, degli arredi e di quanto altro necessario per l'espletamento della propria attività dell'immobile e del parco;

k) La raccolta ed il trasporto dei rifiuti, nel rispetto delle norme vigenti, derivanti dall'attività espletata, ivi compreso ogni onere amministrativo, tecnico ed economico per il pagamento della Tariffa per tassa sui rifiuti urbani relativa ai locali concessi, nonché lo smaltimento a proprie spese di eventuali rifiuti speciali relativi all'immobile e al parco;

l) Il pagamento delle utenze di energia elettrica, acqua, gas, telefonia e tassa sui rifiuti relativi all'immobile e al parco che dovranno essere dedicati e contrattualizzati con i fornitori esclusivamente a nome ed a spese del Locatario il quale si impegna ad effettuare la voltura dei contatori ed al pagamento delle spese correlate, entro e non oltre 10 giorni dalla sottoscrizione del contratto di locazione;

m) L'installazione, il collaudo e la messa in funzione delle apparecchiature ed attrezzature fornite qualora il locale fosse adibito a bar.

Art. 11 – Risoluzione del contratto

La Città metropolitana di Venezia risolverà il contratto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, nei seguenti casi:

- reiterati ritardi superiori a 60 giorni o unico ritardo superiore a 6 mesi nel pagamento dell'onere di locazione;
- mancato reintegro del deposito cauzionale eventualmente escusso entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della relativa richiesta da parte della Città metropolitana;
- mancata proroga della validità del deposito cauzionale entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della relativa richiesta da parte della Città metropolitana in caso di rinnovo del contratto;
- nei casi di cui al successivo art. 20;
- qualora il Locatario ceda il contratto ovvero violi il divieto di subappalto e di sub-concessione.

In caso di risoluzione del contratto per una delle cause di cui al presente articolo, la Città metropolitana di Venezia si riserva di incamerare, a titolo di penale e di indennizzo, l'intero deposito cauzionale prestato dal Locatario, salvo il risarcimento del maggior danno, nessuno escluso, per l'affidamento a terzi del servizio.

Nessun indennizzo è dovuto al Locatario inadempiente. L'esecuzione in danno non esime il Locatario dalla responsabilità civile e penale in cui lo stesso possa incorrere, a norma di legge, per i fatti che hanno motivato la risoluzione.

Il contratto cesserà la sua efficacia nei seguenti casi:

- cessazione dell'attività oppure concordato preventivo, fallimento, stati di moratoria e conseguenti atti di sequestro o di pignoramento a carico del Locatario o prosecuzione dell'attività sotto la direzione di un curatore, un fiduciario o un commissario che agisce per conto dei suoi creditori, oppure se l'aggiudicatario entri in liquidazione;
- allorché si manifesti qualunque altra forma di incapacità giuridica che ostacoli l'esecuzione del contratto;
- qualora gli accertamenti antimafia presso la Prefettura competente risultino positivi;
- allorché sia stata pronunciata una sentenza definitiva per un reato che riguardi comportamento professionale del Locatario.

La Città metropolitana ha facoltà di esercitare i diritti indicati al presente articolo senza aver prima intimato o costituito in mora il fornitore e senza bisogno di pronuncia giudiziaria, benefici ai quali il Locatario rinuncia con la stessa presentazione dell'offerta.

La Città metropolitana di Venezia può recedere dal contratto, previa dichiarazione da comunicare al Locatario, per motivi di interesse pubblico che saranno specificatamente indicati nel provvedimento di recesso dal contratto.

Art. 12 – Riconsegna dei locali

Alla conclusione del contratto ed entro i dieci giorni successivi alla naturale scadenza, il Locatario deve liberare i locali da persone e cose mobili, senza necessità di particolari comunicazioni o intimazioni da parte della Città metropolitana di Venezia. Nel caso ciò non avvenga, la Città metropolitana di Venezia ha facoltà di provvedere direttamente allo sgombero dei locali, acquisendo a titolo di penale, salvo il maggior danno, i beni mobili e senza dover indennizzo alcuno.

Al termine della concessione in locazione i locali devono essere restituiti alla Città metropolitana di Venezia in perfetto stato di conservazione ed efficienza.

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche in caso di cessazione del rapporto concessorio per le cause di cui al precedente articolo 11 ed al successivo 13.

Art. 13 – Obblighi di riservatezza

Il Locatario è obbligato a mantenere riservati i dati e le informazioni e conoscenze di pertinenza della Città metropolitana di cui venga in possesso, di non divulgarli in alcun modo e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione del servizio.

Il Locatario si impegna a far sì che nel trattamento di dati, informazioni e conoscenze in qualunque modo inerenti all'espletamento del servizio, ed in particolare nel caso di dati personali e sensibili, venga rispettata la disciplina prevista dal D.L.vo n. 196/2003.

Il Locatario sarà responsabile per l'esatta osservanza da parte dei propri dipendenti degli obblighi anzidetti .

In caso di inosservanza degli obblighi di riservatezza, la Città metropolitana, avrà facoltà di dichiarare risolto di diritto il contratto, impregiudicato il diritto al risarcimento dei danni derivati alla Città metropolitana stessa.

Art. 14 – Foro competente

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere nell'esecuzione o nell'interpretazione del contratto è esclusivamente competente il Foro di Venezia, con esclusione dell'arbitrato.

Art. 15 – Dati Personali

Ai sensi del GDPR 679/2016 si precisa che i dati richiesti sono raccolti per le finalità inerenti la procedura, disciplinata dalla legge, per l'affidamento di appalti di lavori pubblici. Pertanto il conferimento dei dati richiesti ha natura obbligatoria. I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui alla citata normativa

Art. 16 – Disposizioni finali

Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipulazione del contratto sono a carico del Locatario.

Art. 17 – Parco e pertinenze

L'organizzazione e la gestione del parco pubblico è totalmente a carico del Locatario il quale deve garantire l'osservanza delle normative vigenti in materia.

L'area opportunamente evidenziata nella planimetria 1 deve essere lasciata sgombera in quanto necessario come spazio calmo per la sicurezza dell'adiacente palazzetto.

Art. 18 – Oneri a carico del Locatario per l'area esterna

Il Locatario è tenuto:

- a garantire un orario di apertura minimo del parco (dal lunedì al sabato dalle ore 8.00 alle ore 12.30 e dalle 14.30 alle 19.00) compatibile con le esigenze dell'utenza scolastica e di coloro che frequentano l'area verde sita in Borgo San Giovanni a Chioggia;
- al rispetto di tutte le vigenti disposizioni normative in materia di igiene e sicurezza, nonché alle prescrizioni impartite dalla Città metropolitana di Venezia;
- ad attivarsi per l'ottenimento delle autorizzazioni previste per legge, per eventuali manifestazioni svolte nelle aree in gestione per conto proprio;
- a segnalare per iscritto alla Città metropolitana di Venezia la necessità di eventuale manutenzione straordinaria necessaria a seguito di vetustà o di eventi straordinari di natura climatica;
- **alla manutenzione ordinaria delle attrezzature ludiche presenti nell'area attrezzata di pertinenza, secondo quanto prescritto dal produttore e dai manuali di manutenzione;**
- alla pulizia dell'area verde indicata nelle planimetrie 1 e 2, allo svuotamento dei cestini porta immondizia, alla pulizia delle panchine e alla efficienza dell'illuminazione presente nell'area, nonché a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria;
- alla manutenzione ordinaria dei cancelli carrai e pedonali e alla recinzione metallica;
- allo sfalcio del manto erboso, dell'intera area indicata nelle planimetrie, nella misura necessaria a mantenerlo dell'altezza massima di cm 5-7;
- alla potatura delle ramaglie che si sviluppassero al di sotto dei 2,50 di altezza dal suolo;
- alla manutenzione dell'impianto di illuminazione esterna.

Art. 19 – Penalità

Nel caso in cui il Locatario non dovesse garantire gli obblighi di cui all'art.18 del presente disciplinare, per qualsiasi ragione imputabile al Locatario, verrà applicata una penale pari a euro 100,00 (Euro cento/00) per ogni giorno naturale consecutivo di irregolarità rilevata.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di risolvere unilateralmente il contratto qualora il verificarsi di inadempienze che comportino l'applicazione delle penalità si ripettesse nel tempo.

La risoluzione del contratto sarà preceduta da diffida inviata via PEC al Locatario con l'indicazione di un termine per le relative giustificazioni.

