



# COMUNE DI OLIENA



Provincia di Nuoro

**AREA TECNICA**

**AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE E GESTIONE DEI LOCALI EX MATTATOIO**



## CAPITOLATO D'ONERI

Oliena lì 15.09.2023

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Ing. Ghisu Ivan Francesco

*firmato digitalmente*



# COMUNE DI OLIENA



Provincia di Nuoro

## AREA TECNICA

### Sommario

1. OGGETTO E SCOPO DELLA CONCESSIONE.....	3
2. DISPOSIZIONI PER L'USO DELL'IMMOBILE .....	3
3. VINCOLO D'USO .....	4
4. DURATA DELLA CONCESSIONE.....	5
5. CONSEGNA.....	5
6. CANONE DI CONCESSIONE.....	5
7. ONERI DI GESTIONE E MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE DIRETTAMENTE A CARICO DEL CONCESSIONARIO .....	6
8. INNOVAZIONI, ADDIZIONI, MIGLIORIE .....	8
9. SICUREZZA E PREVENZIONE.....	12
10. ONERI DI GESTIONE E MANUTENZIONE A CARICO DEL COMUNE DI OLIENA.....	12
11. ULTERIORI ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO .....	12
12. SUBCONCESSIONE .....	13
13. RISERVE DI UTILIZZO .....	13
14. CAUZIONE DIFINITIVA .....	13
15. NORME E REGOLE DI CUSTODIA E DI GESTIONE .....	14
16. CONSEGNA DELLA STRUTTURA.....	14
17. ATTREZZATURE DI ESERCIZIO .....	15
18. ATTIVITA' DI CONTROLLO E SORVEGLIANZA .....	15
19. PROPAGANDA E PUBBLICITÀ DEI LOCALI.....	16
20. COPERTURA ASSICURATIVA.....	16
21. RESPONSABILITÀ .....	17
22. RECESSO REVOCA E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE .....	17
23. DECADENZA.....	18
24. RINUNCIA.....	19
25. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE .....	19
26. SPESE CONTRATTUALI.....	19
27. DISCIPLINA.....	19
28. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI .....	19
29. NORMATIVA APPLICABILE .....	20
30. ALLEGATI.....	20



# COMUNE DI OLIENA



Provincia di Nuoro

**AREA TECNICA**

## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA CONCESSIONE

Il presente capitolato d'oneri e condizioni contiene la disciplina per la concessione in uso, a titolo oneroso, del fabbricato "Ex mattatoio" sito nel Comune di Oliena nella Via Norgheri e appartenente al patrimonio disponibile comunale evidenziato nella planimetria (Allegato A). L'immobile comprende l'edificio principale, magazzino separato e area di pertinenza.

L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da persone e cose.

Lo scopo della concessione d'uso è lo svolgimento dell'attività illustrata nel progetto da presentare e risultante aggiudicatario con relativa gestione.

In via generale la destinazione d'uso dei locali e conseguentemente la concessione sarà finalizzata a "Agroalimentare con trasformazione di prodotti tipici".

## 2. DISPOSIZIONI PER L'USO DELL'IMMOBILE

Il Concessionario si impegna ad utilizzare l'immobile per le finalità e con le modalità del progetto presentato osservando le disposizioni di legge, i regolamenti ed i provvedimenti applicabili.

Il Concessionario risponde di ogni danno procurato all'immobile di proprietà comunale a seguito di un uso improprio dell'immobile stesso.

Il Concessionario si impegna a mantenere l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, in modo tale da riconsegnarlo allo scadere della concessione in stato di efficienza e conservazione, fatto salvo il normale deterioramento conseguente all'utilizzo nel tempo.

E' fatto assoluto divieto al Concessionario di apportare all'immobile qualsiasi modifica non preventivamente autorizzata dal Comune concedente.

Alla scadenza della concessione il Comune concedente si riserva la facoltà di acquisire le suddette migliorie, ovvero di disporre la loro rimozione a cura e spese del Concessionario.

Il complesso è dotato dell'impiantistica minima di base: è dotato di allacciamento per la fornitura di acqua, energia elettrica.

Gli spazi destinati all'attività del Concessionario dovranno essere adeguati alla nuova destinazione d'uso.

Arredamenti e Attrezzature

Il concessionario dovrà provvedere a proprie spese all'acquisto degli arredamenti e attrezzature necessari alla

C.so Vittorio Emanuele 4, 08025-Oliena P. IVA e C.F. 00156030918

Tel. 0784/280.200-Fax 0784/280.206 - sito internet: [www.comune.olienu.it](http://www.comune.olienu.it)



# COMUNE DI OLIENA



Provincia di Nuoro

## AREA TECNICA

perfetta esecuzione dei servizi, che oltre ad essere adeguati dovranno avere la certificazione – da esibire su richiesta - attestante l'idoneità e la conformità alle normative vigenti, di carattere tecnico, igienico, sanitario e di sicurezza nonché quelle dei relativi corretti montaggi effettuati.

Il concessionario dovrà effettuare a proprio carico l'insediamento delle attrezzature e ritenersi altresì responsabile della loro perfetta installazione.

Gli arredamenti, le attrezzature e i materiali acquistati dal Concessionario rimarranno di proprietà dello stesso.

In caso di cessazione, per qualsivoglia causa, il Concessionario avrà diritto a portare via tutti gli arredi, le attrezzature di sua proprietà e le scorte immagazzinate; non avrà invece diritto a richiedere alcuna indennità e/o rimborso.

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, nel momento in cui il concessionario ne prenderà materialmente possesso.

Analogo verbale verrà redatto al termine del rapporto contrattuale ed il Concessionario 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.

Modifiche e innovazioni alla struttura / impianti

Qualsiasi intervento di sistemazione o adattamento dei locali proposto dal concessionario dovrà essere autorizzato in forma scritta dal Comune ed essere eseguito sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico Comunale.

Tutte le migliorie ed innovazioni (immobili, impianti, ecc.) al termine della concessione resteranno acquisite, senza corrispettivo, al patrimonio comunale, senza che il concessionario possa pretendere rimborsi di sorta.

### 3. VINCOLO D'USO

La struttura oggetto del presente bando e le sue pertinenze hanno il vincolo di destinazione d'uso e specificatamente:

- L'immobile non deve subire cambio di destinazione d'uso e pertanto la finalità di utilizzo è sempre e solamente artigianale;
- La destinazione d'uso dei locali sarà finalizzata a "Agroalimentare con trasformazione di prodotti tipici";



# COMUNE DI OLIENA



Provincia di Nuoro

## AREA TECNICA

- Le attività previste riguardano finalità “Agroalimentare con trasformazione di prodotti tipici”. Gli spazi potranno essere altresì utilizzati per la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti.
- Gli spazi potranno essere messi a disposizione di terzi e soggetti privati solo in seguito ad autorizzazione da parte del concedente, anche con atti generali.
- La conduzione dovrà essere effettuata nel principio di esclusione di pratiche discriminatorie e saranno in generale da escludere l’esercizio di attività commerciali, e servizi non previsti ai punti precedenti.

E’ fatto divieto di adibire i locali a destinazione diversa da quella specificata al presente articolo.

E’ fatto divieto sub-concedere i servizi esercitati all’interno della struttura sia nel suo complesso che nelle singole parti dei servizi da effettuare al proprio interno. Lo svolgimento dell’attività di pubblico esercizio, rimane operante limitatamente al periodo di concessione. Nel caso di anticipata risoluzione della concessione o alla sua scadenza naturale, il concessionario perde il diritto di esercitare tale attività senza vantare diritti di qualsiasi natura.

#### 4. DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata dell’assegnazione è stabilita in 10 anni, dalla data di sottoscrizione della concessione-convenzione estendibili per ulteriori 10 anni, nel caso di investimenti essenziali assentiti dal concessionario e non interamente ammortizzati al termine del periodo, o per la prosecuzione dei progetti proposti. L’eventuale rinnovo, in seguito a richiesta formale dell’assegnatario, diventerà efficace in seguito a Deliberazione di Giunta Comunale.

Alla scadenza, la riconsegna del bene nello stato di fatto determinato avverrà con redazione di apposito verbale a cura del Responsabile del Procedimento, in relazione all’inventario in precedenza descritto, in contraddittorio con l’assegnatario.

E’ prevista la facoltà, previo assenso dell’organo preposto, estendere ulteriormente la concessione in funzione degli investimenti realizzati.

#### 5. CONSEGNA

All’atto della consegna dell’immobile al concessionario verrà redatto apposito verbale per l’evidenza e l’elencazione di quanto presente, nonché dello stato manutentivo degli impianti, supportato da evidenza fotografica.

#### 6. CANONE DI CONCESSIONE



# COMUNE DI OLIENA



Provincia di Nuoro

**AREA TECNICA**

Il canone annuo di concessione risulterà dall'applicazione del rialzo d'asta offerto dal soggetto aggiudicatario sul valore posto a base di gara di € 11.000,00, oltre all'IVA (se dovuta).

Il canone dovrà essere versato in rate trimestrali posticipate, con le modalità che verranno indicate al Concessionario dal Comune concedente.

Il canone sarà aggiornato annualmente a partire dal secondo anno in misura pari al 100% della variazione accertata Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati relativa all'anno precedente.

## **7. ONERI DI GESTIONE E MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE DIRETTAMENTE A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Sono direttamente a carico del concessionario:

- Le utenze dell'acqua, rete elettrica, telefonica, rete dati ecc.;
- La manutenzione ordinaria dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico e sanitario, ecc.;
- La manutenzione ordinaria delle serrature, dei serramenti, dei cancelli, delle porte, dei vetri;
- La manutenzione ordinaria delle aree esterne;
- La pulizia di tutti i locali interni, stanze, atri, corridoi, uffici, locali adibiti a servizi, servizi igienici, vetri ecc.
- La pulizia e decoro delle aree esterne agli edifici
- Gli eventuali interventi di derattizzazione e disinfestazione
- La tinteggiatura interna dei locali
- Gli oneri di vigilanza e custodia degli edifici e dell'area
- Lo smaltimento dei rifiuti
- Le sostituzioni di elementi rotti o usurati e in generale la manutenzione ordinaria dell'immobile

Piu' precisamente:

Il Concessionario dovrà compiere a sua cura e spese tutte le seguenti operazioni di manutenzione ordinaria dell'immobile, previa presentazione di computo metrico estimativo con descrizione analitica delle voci d'intervento e assenso del concedente e autorizzazione o atti di competenza del Comune di Oliena, e a cure e spese del Concessionario, secondo lo scadenziario appresso specificato:

- tinteggiatura dei locali usurati ogni 2 (due) anni, qualunque sia lo stato di degrado, se ritenuto necessario dagli



# COMUNE DI OLIENA



Provincia di Nuoro

**AREA TECNICA**

Uffici preposti al controllo e alla verifica;

- raschiatura della tinteggiatura esistente e rasatura, preventivamente a nuova tinteggiatura, dopo i primi 3 (tre) anni e, comunque, prima della riconsegna, qualunque sia lo stato di degrado, se ritenuto necessario dagli Uffici preposti al controllo e alla verifica;
- tinteggiatura esterna dopo i primi 5 (cinque) anni e, comunque, prima della riconsegna, nel caso di incuria addebitabile al Concessionario, se ritenuto necessario dagli Uffici preposti al controllo e alla verifica;
- trattamento e manutenzione degli infissi, ogni 3 (tre) anni e, comunque, prima della riconsegna, qualunque sia lo stato di degrado, se ritenuto necessario dagli Uffici preposti al controllo e alla verifica;
- revisione – manutenzione annuale, a norma di legge, dell'impianto di riscaldamento climatizzazione e degli altri impianti da parte di ditta specializzata, se ritenuto necessario dagli Uffici preposti al controllo e alla verifica;
- manutenzione delle pertinenze, revisione e sostituzione di elementi ammalorati per usura (grondaie, discendenti, rubinetteria, interruttori, etc.), nonché spurghi vari, al momento del manifestarsi della necessità, se ritenuto necessario dagli Uffici preposti al controllo e alla verifica;

Sono a carico del Concessionario i seguenti oneri:

- ripristino delle strutture qualora vengano danneggiati per azione diretta e indiretta imputabile al Concessionario;
- oneri per l'accurata pulizia degli stabili e delle relative adiacenze;
- oneri relativi all'Iva, alle tasse ed alle imposte di competenza del Concessionario ivi compresa la tariffa per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, idrica, riscaldamento e per le autorizzazioni e licenze necessarie con riferimento ad impianti elettrico, idro-termo-sanitario, fognario, sicurezza e delle relative attrezzature anche per effetto e a norma del D.Lgs. n. 81/2008 sui luoghi di lavoro;
- tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali e previdenziali, in qualità di solo soggetto responsabile, anche in deroga alle norme che disponessero l'obbligo del pagamento o l'onere a carico del Comune di Oliena o in solido, con l'esclusione di ogni rivalsa nei confronti del Comune medesimo e ogni indennizzo;
- spese per l'acquisto di ulteriori attrezzature, ritenute necessarie all'esercizio dell'attività;



# COMUNE DI OLIENA



Provincia di Nuoro

## AREA TECNICA

- spese per le utenze -comprese le attivazioni- (servizi idrici, energia elettrica, gas, telefono ecc.) le quali dovranno essere intestate al Concessionario;
- tasse e imposte derivanti dalla gestione della struttura ricettiva e del bar-ristorante e connesse all'esercizio dell'attività;
- spese per la conduzione delle strutture con pulizia generale delle stesse, disinfestazioni, disinfezioni periodiche dei servizi igienici e delle aree di pertinenza ecc.;
- spese di custodia e vigilanza delle aree e dell'immobile;
- spese per l'acquisto, la corretta conservazione e l'integrazione del materiale occorrente per interventi di pronto soccorso;
- spese di pulizia dell'intera struttura e dell'area esterna di pertinenza
- spese per la manutenzione ordinaria dell'intero immobile ai fini di garantirne il funzionamento e la conservazione. *Con riferimento alla manutenzione ordinaria si specifica che per manutenzione ordinaria si intendono gli interventi riguardanti la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture e quelli necessari a integrare o mantenere in efficienza gli impianti esistenti (elettrico, idraulico, termico, antincendio ecc.) nonché la cura del verde, degli spazi liberi, delle unità abitative, dei servizi igienici di uso comune, dei servizi turistici annessi, delle attrezzature, dei parcheggi, delle infrastrutture a rete e degli altri beni costituenti le strutture ricettive, la comunicazione del responsabile di centrale per quanto riguarda la centrale termica, la realizzazione degli adempimenti in materia di sicurezza con comunicazione del relativo responsabile e le verifiche periodiche degli impianti e delle attrezzature;*
- garantire la custodia, la cura e la conservazione delle strutture in condizioni di decoro ed efficienza, attuando a proprie spese tutti gli interventi ritenuti necessari a tale scopo;
- tenere e far tenere un comportamento consono nel rispetto e nella tutela dell'immagine del Comune;

La gestione della struttura dovrà garantire il rispetto delle norme HACCP.

### **8. INNOVAZIONI, ADDIZIONI, MIGLIORIE**

Il Concessionario realizza, a proprie spese e cure, gli eventuali interventi migliorativi dell'immobile e degli arredi, da concordarsi preventivamente con gli Uffici Competenti, dello stesso proposti durante la vigenza della





# COMUNE DI OLIENA



Provincia di Nuoro

## AREA TECNICA

concessione, con la precisazione che sono a carico del Concessionario medesimo tutte le certificazioni tecniche, di sicurezza (verifica e certificazione statica, verifica, richiesta ed ottenimento del certificato di prevenzione incendi, certificato di agibilità o attestazione da parte di professionista abilitato ai sensi di legge, verifica e certificazione degli impianti o attestazione di professionista abilitato secondo quanto detto sopra al comma precedente) ed amministrative.

E' chiarito e inteso che eventuali interventi migliorativi, ritenuti tali dalle verifiche effettuate dagli Uffici Competenti, saranno oggetto di sgravio dal canone solo nel caso ci sia una effettivo e certificato arricchimento patrimoniale fatta salvo quanto segue:

Cfr. Sovente, in campo immobiliare, il proprietario di un fabbricato riconosce a favore del conduttore, nei primi anni del contratto, una riduzione del canone di locazione a fronte dei lavori che quest'ultimo andrà a sostenere per adeguare l'immobile alle esigenze della propria attività.

A volte si tratta di interventi specifici quali gli adeguamenti per la prevenzione incendi oppure la sicurezza del posto di lavoro che, per prassi consolidata (Cass. n. 1777/98), sono a carico del conduttore stesso in quanto titolare dell'attività ivi esercitata; altre volte, invece, si tratta di veri e propri lavori di risistemazione dello stabile in quanto obsoleto e non più idoneo per l'uso originario.

Dal punto di vista civilistico, la responsabilità sulla compatibilità delle caratteristiche dell'immobile con l'attività che vi verrà svolta spetta al conduttore, come stabilito con la pronuncia della Cassazione n. 13841/2010. Pertanto, dopo la consegna, il locatore sarà responsabile delle manutenzioni straordinarie ai sensi dell'art. 1576 c.c. ma non degli adeguamenti connessi all'attività ivi esercitata.

Diversamente, se l'immobile necessita di lavori di risistemazione per renderlo idoneo non alla specifica attività, ma a un utilizzo generico, e il conduttore si sostituisce al locatore nella loro esecuzione scontandoli, per accordo tra le parti, dal canone di locazione, ci si può trovare in presenza di una permuta e pertanto la riduzione di canone, ancorché non incassata, deve essere fatturata e compensata con i lavori stessi.

Questo è il pensiero della Corte di Cassazione che, con la sentenza n. 28725/2017, affronta un argomento i cui confini non sono così netti.

Nello specifico, le parti avevano convenuto una riduzione del canone di locazione per i primi tre anni a fronte dei lavori di risistemazione sostenuti dal conduttore sullo stabile affittato.

C.so Vittorio Emanuele 4, 08025-Oliena P. IVA e C.F. 00156030918  
Tel. 0784/280.200-Fax 0784/280.206 - sito internet: [www.comune.olienu.it](http://www.comune.olienu.it)



# COMUNE DI OLIENA



Provincia di Nuoro

## AREA TECNICA

L'Agenzia delle Entrate ha ritenuto tale accordo un'operazione permutativa in quanto era ravvisabile una duplice e sinallagmatica prestazione di servizi ove, da un lato, vi era la concessione del bene in locazione e, dall'altro, l'esecuzione dei lavori di sistemazione dello stesso.

La Cassazione ha condiviso tale pensiero ritenendo corretto l'operato dell'ufficio nonostante le doglianze del contribuente, poste a evidenziare come tali lavori fossero finalizzati a rendere idoneo l'immobile alle esigenze del conduttore stesso.

La citata sentenza offre lo spunto per una riflessione sulle clausole contrattuali di determinazione del canone. Nell'ambito delle locazioni commerciali, è legittima la clausola con cui viene pattuita l'iniziale predeterminazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto contrattuale, salvo che le parti non abbiano in realtà, con tale patto, voluto neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria, aggirando i limiti posti dall'art. 32 della L. 392/78 (Cass. n. 22908/2016).

Inoltre, l'art. 1575 c.c. non impone al locatore alcun obbligo di apportare alla cosa locata le modifiche necessarie per renderla idonea allo scopo cui intende destinarlo il conduttore, nemmeno nel caso in cui tale scopo sia espressamente indicato in contratto, a meno che quell'obbligo non venga concordato con patto espresso (Cass. n. 7347/2009).

Pertanto, risulta corretto un contratto che disponga la locazione di un immobile che necessiti di lavori di adeguamento che verranno eseguiti dal conduttore, purché ciò risulti dal contratto stesso e il canone sia adeguato al bene locato. Parimenti, risulta lecito un canone di locazione "a crescere" per dar modo al conduttore di consolidare la propria attività.

Il "corto circuito" fiscale si crea quando i lavori vanno a beneficio del locatore sotto forma di canoni futuri, ma sono sostenuti dal conduttore in quanto compensati con un minor affitto iniziale.

La questione, affrontata ai fini IVA come mancata fatturazione della quota di canone, ha peraltro rilevanti ripercussioni ai fini reddituali.

Infatti, le spese di manutenzione straordinaria, dopo un primo momento nel quale non venivano riconosciute in capo al conduttore (Cass. n. 13494/2015), sono state considerate deducibili in capo a quest'ultimo sulla base della durata contrattuale (Cass. n. 24277/2015).

Secondo tale ultima interpretazione, la deducibilità di detti costi non può essere subordinata al diritto di proprietà



# COMUNE DI OLIENA



Provincia di Nuoro

## AREA TECNICA

dell'immobile, essendo sufficiente che gli stessi siano stati sostenuti nell'esercizio dell'impresa, al fine della realizzazione del miglior esercizio dell'attività imprenditoriale e dell'aumento della redditività della stessa, e che, ovviamente, risultino dalla documentazione contabile.

Seguendo l'interpretazione della permuta, tali spese non sarebbero più deducibili in quanto anticipi del pagamento del canone di locazione.

Il Concessionario s'impegna a rispettare, senza riserve alcune, tutte le direttive che verranno impartite dagli Uffici Competenti.

La possibilità per il Concessionario di chiedere di apportare migliorie è subordinata al preventivo effettivo avvio della gestione;

Il Concessionario non potrà apportare innovazioni, addizioni e migliorie, senza il preventivo permesso scritto del concedente (previe tutte le autorizzazioni, a cure e spese del Concessionario, di legge degli Enti preposti);

Il Concessionario potrà chiedere al concedente o proroghe del contratto di gestione (se ammesse dalla legge) e/o lo scomputo dal canone delle spese sostenute per tali modifiche, secondo il disposto degli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile, nel caso che il concedente intenda mantenere dette opere alla scadenza del servizio. In entrambi tali casi, il canone sarà oggetto di revisione in aumento in ragione dei maggiori utili a vantaggio del Concessionario conseguenti alle citate migliorie; tali spese di miglioria andranno debitamente quantificate in contraddittorio tra le parti prima che l'Amministrazione concedente le autorizzi. E' facoltà dell'Amministrazione, pertanto, di valutare ed eventualmente accettare, comunque solo dopo l'effettivo e concreto avvio della gestione, proposte migliorative del fabbricato e dell'area di pertinenza, richiedendo alla ditta concessionaria la prestazione di idonee garanzie e la stipula di atto aggiuntivo al contratto.

Qualora, invece, il concedente, nell'approvare le migliorie, richiedesse la riduzione in pristino dell'immobile al termine della concessione, il Concessionario s'impegna a provvedervi, secondo il disposto dell'articolo 1590 del Codice Civile. Nel caso che le opere siano state eseguite senza il predetto consenso, esse s'intendono acquisite senza compenso alcuno da parte del concedente; il Concessionario è tenuto, invece, a rimuoverle immediatamente a proprie spese, qualora il concedente dichiari di non volerle ritenere, prevedendosi altrimenti la sanzione di dichiarazione di decadenza.

Per l'esecuzione dei lavori di miglioria, dovranno essere rispettate le norme concernenti la qualificazione

C.so Vittorio Emanuele 4, 08025-Oliena P. IVA e C.F. 00156030918

Tel. 0784/280.200-Fax 0784/280.206 - sito internet: [www.comune.olienu.it](http://www.comune.olienu.it)



# COMUNE DI OLIENA



Provincia di Nuoro

**AREA TECNICA**

dell'esecutore e quant'altro applicabile in materia di interventi su immobili di proprietà pubblica.

## **9. SICUREZZA E PREVENZIONE**

Il Concessionario dovrà provvedere a sua cura e spese alla redazione del documento di valutazione rischi di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e successive modificazioni integrazioni, alla valutazione del rischio incendio, nonché elaborare ed affiggere nei locali di piano di emergenza come previsto dalle norme in tema di sicurezza ed igiene del lavoro e dalle norme di prevenzione incendi per le strutture ricettive. Il Concessionario provvederà, altresì, a istituire ed addestrare le figure e squadre ivi previste, garantendone la continuità di attività. Il Concessionario dovrà, inoltre, istituire il registro dei controlli, previsto dalla norma di prevenzione incendi. Tutta la documentazione dovrà essere tenuta a disposizione in caso di richiesta degli organi competenti.

Dovrà inoltre provvedere, anche a mezzo delle suddette figure e squadre, a mantenere in efficienza i dispositivi di prevenzione, segnalazione, spegnimento incendi secondo le norme di legge, nonché a tenere sgombre le vie d'esodo ed adempiere alle prescrizioni, in genere, di cui alla normativa vigente.

Dovrà redigere e presentare al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, a propria cura e spese, la domanda, completa di tutti gli allegati tecnici necessari e del predetto documento della sicurezza, per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi (*se l'attività esercitata è ricompresa nell'applicazione della norma*).

## **10. ONERI DI GESTIONE E MANUTENZIONE A CARICO DEL COMUNE DI OLIENA**

Sono a carico del Comune di Oliena:

Le manutenzioni straordinarie;

## **11. ULTERIORI ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Oltre al pagamento del canone di concessione e agli oneri di gestione e manutenzione sopra elencati, sono posti a carico del concessionario per tutta la durata della concessione i seguenti oneri e obblighi:

l'acquisizione di tutte le autorizzazioni, licenze, i pareri e quanto prescritto dalle norme vigenti per lo svolgimento delle attività per le quali l'immobile viene concesso;

– l'acquisizione degli arredi e delle attrezzature necessari per lo svolgimento delle attività per le quali l'immobile è dato in concessione i quali dovranno essere a norma di legge;

il rispetto, in particolare:



# COMUNE DI OLIENA



Provincia di Nuoro

## AREA TECNICA

- dei contratti collettivi di lavoro e degli eventuali integrativi aziendali,
- delle norme sulla sicurezza sui luoghi di lavoro, con assunzione a proprio carico in qualità di gestore dell'immobile degli adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/2008 e smi;
- della normativa antincendio, con assunzione a proprio carico in qualità di gestore dell'immobile degli adempimenti specifici previsti;
- la comunicazione al Comune concedente, all'atto dell'avvio dell'attività nella struttura data in concessione, del nominativo del responsabile di tutte le attività oggetto del presente capitolato, che dovrà assicurare la sua reperibilità H24 in caso di allarmi ed emergenze o per qualsiasi altra situazione che possa arrecare danno all'immobile;
- la tempestiva segnalazione al Comune concedente o agli organi di Polizia, di situazioni che possano arrecare danno o costituire pericolo per il patrimonio comunale o per le persone che frequentano l'immobile avuti in concessione;

### 12. SUBCONCESSIONE

Non è consentita la subconcessione dell'immobile pena rescissione del contratto.

### 13. RISERVE DI UTILIZZO

Il concessionario dovrà consentire al Comune, compatibilmente con le proprie attività, l'utilizzo della struttura per manifestazioni e/o incontri per un numero di 10 giornate annue.

La riserva di utilizzo potrà essere sia per attività proprie del Comune, nel qual caso nulla sarà dovuto al concessionario né a titolo di rimborso spese né a titolo di canone di utilizzo, sia a favore di associazioni/organismi/enti inviati dal Comune per il qual caso il concessionario potrà richiedere all'utilizzatore il solo rimborso delle spese vive sostenute.

### 14. CAUZIONE DIFINITIVA

A garanzia degli obblighi previsti in concessione il concessionario deve costituire cauzione definitiva pari ad una annualità del canone di aggiudicazione. La cauzione potrà essere costituita sotto forma di fidejussione bancaria o assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'elenco speciale di cui all'articolo 106 del D.Lgs. 385/1993, autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, prevedendo espressamente la rinuncia al



# COMUNE DI OLIENA



Provincia di Nuoro

**AREA TECNICA**

beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Oliena.

La cauzione dovrà essere reintegrata nell'importo ogni qualvolta il Comune procede alla sua escussione, anche parziale.

## **15. NORME E REGOLE DI CUSTODIA E DI GESTIONE**

Il Concessionario riceve in custodia la struttura nello stato di fatto e di diritto.

Il Concessionario gestore è tenuto a curare secondo l'ordinaria diligenza la conservazione del complesso edilizio e di tutto quanto ricevuto in consegna.

In caso di danneggiamento o deperimento, per qualsiasi causa o ragione, dovrà essere data immediata denuncia all'Ufficio Competente del Comune di Oliena. In caso di furto o di altri reati contro il patrimonio, dovrà essere data immediata denuncia all'Autorità di pubblica Sicurezza, nonché comunicazione al Comune di Oliena.

E' vietata espressamente ogni diversa utilizzazione in contrasto con quanto disposto nel presente disciplinare.

Per le modificazioni ed innovazioni, si fa rinvio agli articoli successivi.

L'inosservanza di quanto previsto dal presente articolo e da quelli richiamati comporta l'immediata risoluzione del contratto, senza necessità di contestazione, con semplice intenzione comunicata al Concessionario ai sensi dell'art. 1456 c.c. e conseguente applicazione.

Nella conduzione della struttura, il Concessionario è tenuto a rispettare regole di buona convivenza, ordine e pulizia. Deve, anche, in particolare, far rispettare tutte le norme di pubblica sicurezza. Nei locali della struttura, sono ammessi, ad arredo e in esposizione, quadri, sculture, fotografie, disegni, ecc., di interesse artistico, culturale, turistico.

Per lo svolgimento del servizio si osserveranno le norme fiscali in materia.

Il Concessionario è tenuto alla sorveglianza della struttura ricettiva anche nel periodo di chiusura, mediante periodiche visite di controllo, in particolare, per quanto riguarda gli impianti idrico, sanitario e di riscaldamento-climatizzazione. Nessun compenso è dovuto in relazione a tale sorveglianza.

## **16. CONSEGNA DELLA STRUTTURA**

Al fine di consentire il godimento e l'esercizio della concessione, il concedente dà in uso al Concessionario  
C.so Vittorio Emanuele 4, 08025-Oliena P. IVA e C.F. 00156030918

Tel. 0784/280.200–Fax 0784/280.206 - sito internet: [www.comune.olienu.it](http://www.comune.olienu.it)



# COMUNE DI OLIENA



Provincia di Nuoro

## AREA TECNICA

l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. La consegna è espletata con la stipula del relativo contratto. Il Concessionario provvederà a propria cura e spese alla manutenzione e alle riparazioni delle parti strutturali qualora vengano danneggiate per azione diretta e indiretta imputabile al Concessionario nonché all'eventuale sostituzione, con elementi di caratteristiche non peggiori, previa comunicazione al competente Servizio Comunale, ai fini della verifica dell'idoneità dei nuovi elementi.

Sono da intendersi comunque a carico del Concessionario le richieste di allaccio, di volture, di attivazione (comprese opere murarie e stradali) alle pubbliche forniture (acqua, energia elettrica, telefono, gas, ecc.).

### 17. ATTREZZATURE DI ESERCIZIO

Il Concessionario è obbligato a provvedere autonomamente e a proprie spese a fornire la struttura delle necessarie attrezzature e quant'altro necessario per il funzionamento della struttura, nonché a garantirne la pulizia e integrità. Alla scadenza della concessione tali attrezzature e materiali rimarranno in proprietà del Concessionario, salvo che il concedente intenda ritenerli, dietro corresponsione di equo indennizzo il quale, detratti gli effettuati ammortamenti, non potrà in ogni caso superare il valore delle attrezzature e degli impianti stimato al termine del servizio.

### 18. ATTIVITA' DI CONTROLLO E SORVEGLIANZA

Il concessionario, al fine della verifica del rispetto degli impegni assunti, si impegna a permettere, in ogni tempo, l'accesso all'immobile per l'ispezione di tecnici, funzionari e incaricati del Comune concedente. Il concessionario dovrà tener conto delle eventuali osservazioni presentate dal Comune.

Il Comune di Oliena individua una figura, preposta alla sorveglianza e controllo su:

- svolgimento del servizio e modalità di gestione;
- esatto adempimento degli obblighi ed oneri derivanti dalla concessione in oggetto;
- verifica dei presupposti di corretto e soddisfacente servizio per l'eventuale esercizio, anche a mezzo di questionari di valutazione del grado di soddisfazione dei clienti della struttura;
- applicazioni delle penali;

Il Concessionario è tenuto a fornire alla figura del Comune di Oliena, come sopra individuata, qualsiasi ragguaglio e notizia venisse richiesta ed a consentire a rappresentanti della stessa visite, ispezioni e controlli.



# COMUNE DI OLIENA



Provincia di Nuoro

## AREA TECNICA

Qualora la struttura predetta rilevasse una mancanza nello svolgimento della concessione avverrà una contestazione scritta, comunicata al Concessionario, il quale, entro cinque giorni dalla data della comunicazione dell'inadempimento, potrà presentare le proprie osservazioni. Conseguentemente, verrà adottato il provvedimento del caso, che, a seconda della gravità, potrà essere un semplice rilievo scritto od una penale come di seguito descritta. La reiterazione di tre rilievi scritti dà luogo direttamente all'applicazione della penale. In caso di inadempimento agli obblighi ed oneri della concessione, il gestore, oltre ad ovviare alla infrazione contestata nel termine stabilito, è passibile di una penale da un minimo di € 100,00/giornaliera ad un massimo di € 500,00/giornaliera da applicarsi con provvedimento del Dirigente del Settore Competente del Comune di Oliena. L'applicazione della penale è preceduta da regolare contestazione dell'inadempimento. Il Concessionario, nei cinque giorni dalla data di comunicazione dell'inadempimento, potrà presentare le proprie giustificazioni, sulle quali decide il Dirigente sopra citato, sentita la commissione di sorveglianza e controllo.

L'ammontare delle penali all'occorrenza sarà prelevato dalla cauzione.

### 19. PROPAGANDA E PUBBLICITÀ DEI LOCALI

Tutte le iniziative di propaganda a favore della struttura da parte del Concessionario sono lasciate nel libero esercizio del Concessionario. Il Concessionario è autorizzato ad effettuare, in forma sonora e visiva, la pubblicità commerciale all'interno ed, eventualmente, all'esterno dell'immobile oggetto di concessione, osservando, a proprie cure e spese, tutte le norme vigenti in materia e gli oneri saranno a carico del Concessionario. Il Concessionario è tenuto ad espletare in proprio tutte le incombenze amministrative per le relative autorizzazioni. Le relative autorizzazioni e le necessarie strutture logistiche saranno sempre e comunque a cura e spese del Concessionario.

### 20. COPERTURA ASSICURATIVA

Il concessionario risponderà, senza riserve ed eccezioni, direttamente ed indirettamente, di ogni danno che potrà derivare al Comune, agli utenti, a terzi e a cose durante l'espletamento dell'attività di gestione dell'immobile, o a cause ad essa connesse.

L'affidatario prima della sottoscrizione del contratto e comunque prima dell'inizio dell'attività oggetto della concessione è tenuto a stipulare una polizza assicurativa, di cui dovrà presentare copia al Comune prima della sottoscrizione del contratto, con primaria Compagnia di Assicurazioni autorizzata dall'IVASS all'esercizio del ramo

C.so Vittorio Emanuele 4, 08025-Oliena P. IVA e C.F. 00156030918

Tel. 0784/280.200-Fax 0784/280.206 - sito internet: [www.comune.olienu.it](http://www.comune.olienu.it)





# COMUNE DI OLIENA



Provincia di Nuoro

**AREA TECNICA**

RCG e regolarmente in vigore alla data della sottoscrizione della convenzione.

La polizza dovrà avere le seguenti caratteristiche

- Polizza R.C.T. – R.C.O con un massimale unico e per sinistro non inferiore a ad € 1.000.000,00 e con validità non inferiore alla durata del servizio. La polizza dovrà inoltre espressamente annoverare tra i terzi il Concedente (Comune) e tutti i suoi dipendenti e collaboratori.

In alternativa alla stipulazione della polizza che precede, il Concessionario potrà dimostrare l'esistenza di una polizza di RCT, già attivata, avente le medesime caratteristiche di cui sopra. In tal caso, si dovrà essere in possesso di idonea appendice al contratto (appendice di precisazione), nella quale si espliciti che la polizza in questione è efficace anche per il servizio oggetto del presente accordo, richiamandone l'oggetto, tutte le specifiche ed il massimale, precisando che non vi sono limiti al numero di sinistri né limiti per massimale annuo, impegnandosi a mantenerla valida ed efficace per l'intera durata del rapporto.

## **21. RESPONSABILITÀ**

Sono a carico del Concessionario le provvidenze per evitare il verificarsi di danni alle persone e alle cose nell'esercizio della gestione. Il Concessionario si assume ogni più ampia responsabilità civile e penale in caso di infortuni sia al personale addetto ai lavori sia a terzi, sia per fatto proprio o dei propri dipendenti che possa derivare, nonché per ogni danno eventualmente arrecato a beni pubblici e privati, intendendo il concedente escludere ogni propria responsabilità in merito, in considerazione della completa autonomia di gestione con cui si concede il servizio di cui trattasi.

## **22. RECESSO REVOCA E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE**

Il presente contratto verrà stipulato con patto di risoluzione espressa ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 C.C., con preavviso alla controparte di almeno 60 giorni da effettuarsi mediante PEC o raccomandata A.R. e senza oneri a carico dell'Amministrazione nei seguenti casi:

- Reiterati ritardi nel pagamento del canone e dei rimborsi delle utenze;
- Mancato pagamento del canone o dei rimborsi delle utenze anche a seguito di diffida;
- Sub concessione o cessione del contratto, fuori dai casi previsti nel progetto;
- Qualora il concessionario non destini l'immobile alla realizzazione del progetto presentato in sede di selezione;



# COMUNE DI OLIENA



Provincia di Nuoro

## AREA TECNICA

In caso di risoluzione del contratto il Comune concedente potrà rivalersi su eventuali crediti del concessionario, nonché sulla cauzione.

Nel corso del contratto sarà data facoltà di recesso da parte del concessionario con preavviso di almeno sei mesi, da comunicarsi tramite PEC o raccomandata con ricevuta di ritorno, per gravi e giustificati motivi. Diversamente sarà tenuto a corrispondere all'Amministrazione una penale pari a 6 (sei) mesi del canone di concessione offerto, da versare entro e non oltre la data della comunicazione suddetta.

Il Comune concedente revoca la concessione nei seguenti casi:

- Perdita dei requisiti soggettivi o oggettivi allo svolgimento dell'attività dedotta in concessione o a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- Gravi e/o reiterate violazioni o inosservanze degli obblighi derivanti dal presente Capitolato, non eliminati dal concessionario anche a seguito di diffida;
- Gravi violazioni degli impegni assunti dal concessionario;
- Inosservanza delle norme di legge in materia di previdenza, prevenzione infortuni, sicurezza, mancato rispetto dei contratti di lavoro;

In ogni caso è sempre fatto salvo il risarcimento dei danni derivanti dalle inadempienze del Concessionario.

Inoltre il Comune potrà revocare la concessione per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento della concessione o per una nuova valutazione dell'interesse pubblico.

### 23. DECADENZA

Il Concessionario decade dalla concessione, oltre che nelle cause già decritte in precedenza, nei seguenti casi:

- per mancato inizio della gestione del servizio in parola entro i termini fissati nell'appalto di affidamento della struttura esclusivamente per fatti ad esso imputabili;
- rifiuto o revoca della licenza del Concessionario all'esercizio dell'attività specifica;
- per mutamento sostanziale dello scopo per il quale è stato assentito in concessione il servizio;
- per omesso pagamento del canone per il numero di due rate semestrali consecutive;
- per abusiva sostituzione di altri nel godimento della concessione;



# COMUNE DI OLIENA



Provincia di Nuoro

**AREA TECNICA**

- per inosservanza delle disposizioni attinenti alla disciplina del servizio e derivanti dalle condizioni di concessione, da norme di legge o regolamentari;
- per utilizzazione dei beni mobili ed immobili, concessi in uso differente da quanto stabilito nella concessione;
- per violazione di norme fiscali;
- per violazione di norme igienico sanitarie ai sensi delle leggi vigenti;
- negli altri casi previsti dal presente contratto e nei casi di legge.

Nei casi su descritti di decadenza, il concedente è tenuto a dare debito preavviso al Concessionario, diffidandolo dal permanere nel proprio comportamento inadempiente, con espresso monito che in caso contrario il contratto si intenderà risolto.

## **24. RINUNCIA**

Qualora ricorra giusta causa di recesso, il Concessionario può rinunciare al godimento ed esercizio della concessione, prima del termine di cui all'articolo 3.

Il Concessionario si impegna a darne comunicazione al concedente, con lettera raccomandata, nel termine di cui al comma 3 dell'art. 3, perché il concedente sia posto così in grado di provvedere a nuova concessione a favore di terzi, prevedendosi altrimenti a danno del Concessionario la perdita della cauzione.

## **25. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Tutte le controversie che dovessero insorgere nel corso dell'esecuzione del contratto, sono devolute alla competenza esclusiva del Foro di Nuoro. E' espressamente esclusa la competenza arbitrale.

## **26. SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto sono a totale carico del concessionario. La registrazione avverrà solo in caso d'uso

## **27. DISCIPLINA**

Per tutto quanto non espressamente pattuito in tema di concessione della gestione del servizio e dell'uso della struttura comunale, si richiama la normativa vigente applicabile per analogia.

## **28. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

I dati richiesti risultano essenziali ai fini del procedimento amministrativo relativo alla concessione in uso e il



# COMUNE DI OLIENA



Provincia di Nuoro

**AREA TECNICA**

relativo trattamento – informatico e non – verrà effettuato dall'Amministrazione tramite gli uffici preposti nel rispetto della normativa vigente unicamente ai fini dell'aggiudicazione e successiva stipula del contratto.

Il trattamento dei dati avverrà per mezzo di strumenti e/o modalità volte ad assicurare la riservatezza e la sicurezza dei dati, nel rispetto di quanto disposto dal D.Lgs. 196/2003, così come modificato dal D.lgs. 10 agosto 2018 n.101 - adottato in esecuzione del regolamento (UE) 2016/679 del 27 aprile 2016- e dal Regolamento (UE) 2016/679.

## **29. NORMATIVA APPLICABILE**

Per quanto non disposto dal presente contratto si richiamano le norme legislative e le altre disposizioni vigenti in materia. Tutta la normativa espressamente non abrogata e comunque compatibile con le sopra citate norme. Tutta la normativa sopravvenuta vigente ed applicabile durante il corso di esecuzione del presente appalto.

## **30. ALLEGATI**

- Planimetrie

Oliena lì 15.09.2023

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Ing. Ghisu Ivan Francesco

*firmato digitalmente*



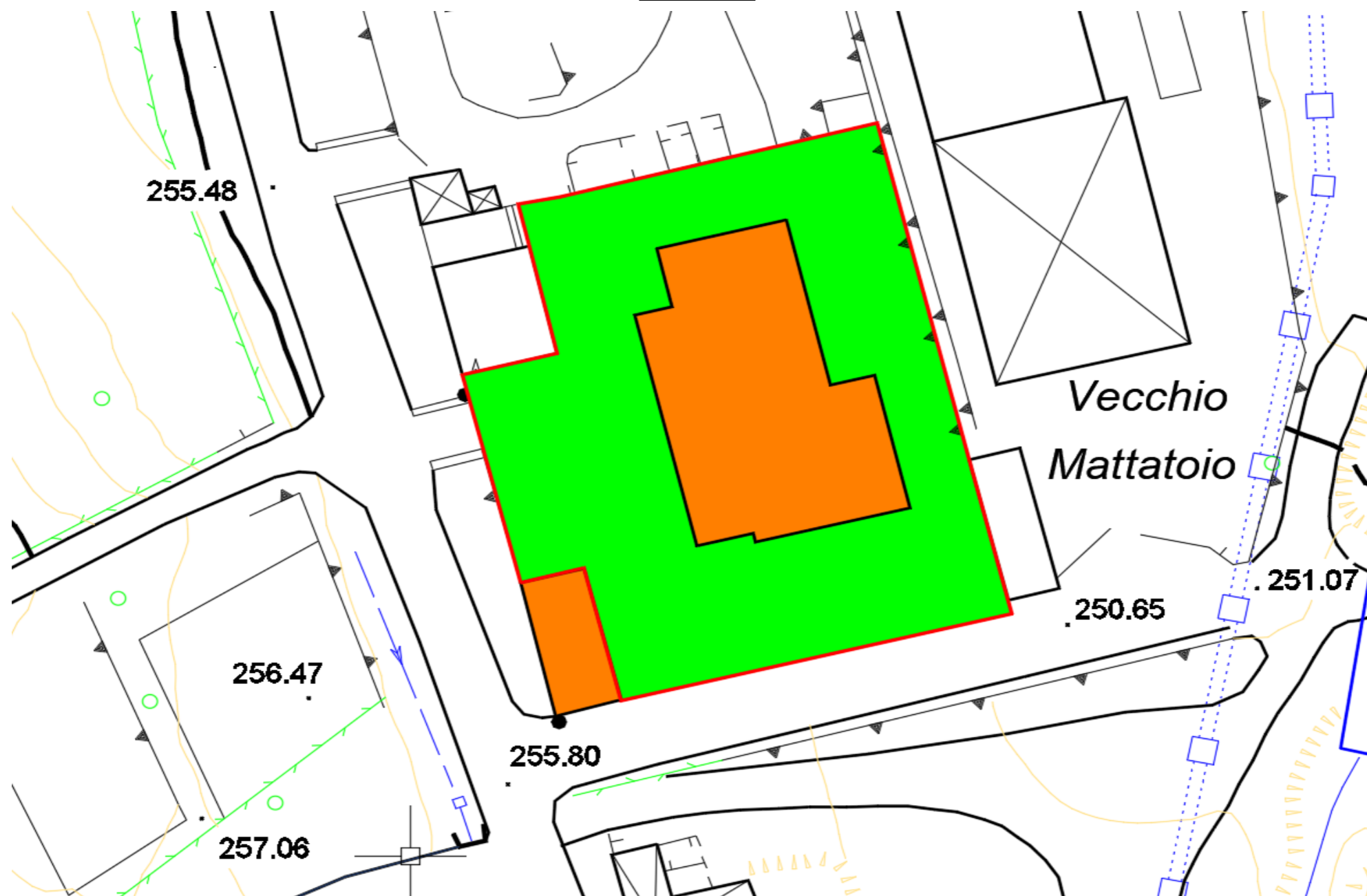
# COMUNE DI OLIENA



Provincia di Nuoro

**AREA TECNICA**

ALLEGATO 1



Planimetria generale



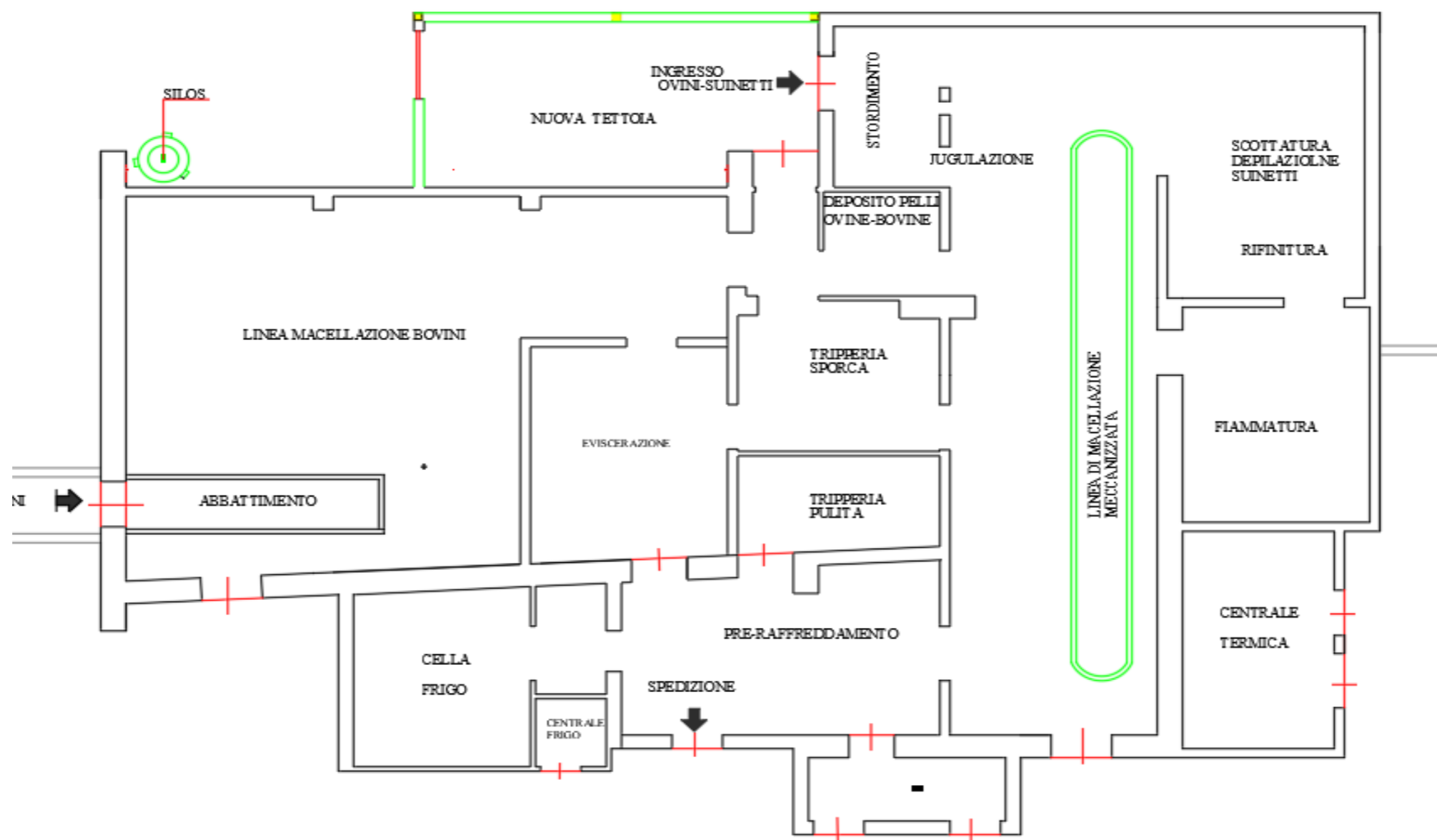
# COMUNE DI OLIENA



Provincia di Nuoro

## AREA TECNICA

### ALLEGATO 2



Pianta piano terra