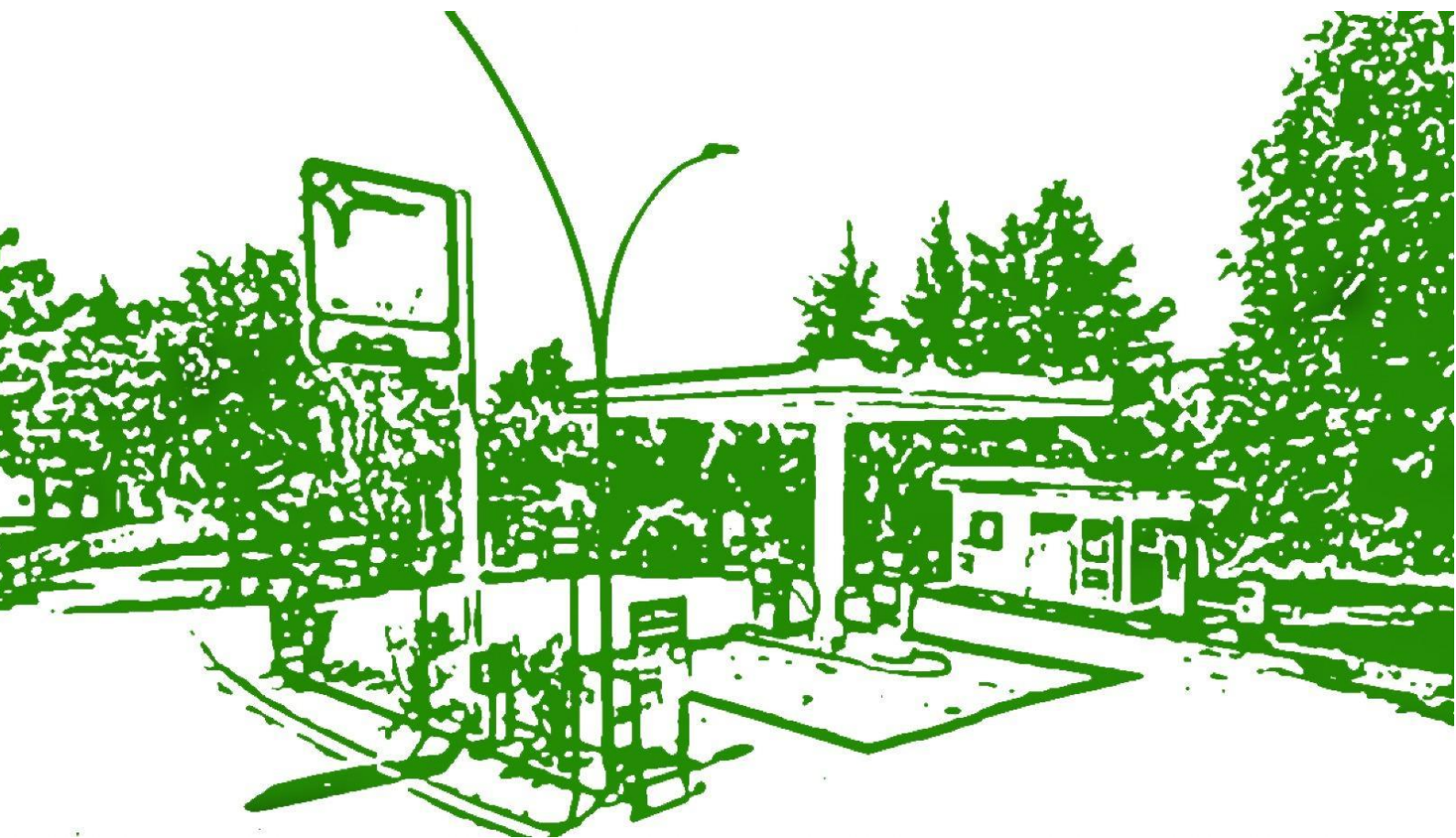




Comune di Gairo



**Procedura per l’Affidamento in Locazione
dell’Impianto di Distribuzione di Carburante Via Nazionale
(Stazione di Servizio Comunale)**

CAPITOLATO SPECIALE D’APPALTO



Sommario

ART. 1	PREMESSE	3
ART. 2	OGGETTO DELLA LOCAZIONE	4
ART. 3	CANONE DI LOCAZIONE	6
ART. 4	DURATA DELLA LOCAZIONE	6
ART. 5	DESTINAZIONE DELLE STRUTTURE	7
ART. 6	IMPEGNI ED ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE	7
ART. 7	BENEFIT E AGEVOLAZIONI PROPOSTE AL LOCATARIO	11
ART. 8	RELAZIONE TECNICO GESTIONALE	12
ART. 9	DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DEL CONTRATTO	14
ART. 10	CONSEGNA DELL'AREA, DELLE ATTREZZATURE E DEGLI SPAZI	14
ART. 11	RICONSEGNA DELL'AREA, DELLE ATTREZZATURE E DEGLI SPAZI	15
ART. 12	RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER MANCATO RISPETTO DEI TERMINI	16
ART. 13	PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE	17
ART. 14	CAUZIONE PROVVISORIA	17
ART. 15	CAUZIONE DEFINITIVA	17
ART. 16	ADEMPIMENTI IN MATERIA DI SICUREZZA	17
ART. 17	OBBLIGHI DI COMUNICAZIONE DA PARTE DEL LOCATARIO	18
ART. 18	VIGILANZA E CONTROLLO	19
ART. 19	TRACCIABILITÀ DEI PAGAMENTI	20
ART. 20	SPESE CONTRATTUALI, IMPOSTE, TASSE	20
ART. 21	DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI	20



ART. 1 PREMESSE

Il Comune di Gairo è proprietario di una area attrezzata, situata a Gairo in via Nazionale, per l'erogazione e la vendita di carburanti. L'impianto di carburante (Stazione di Servizio Comunale), come esaurientemente descritto nella Relazione Illustrativa, ha avuto diverse gestioni a partire dal 1987, anno del collaudo e avvio dell'attività, al 2018.

L'impianto è dotato di tutte le attrezzature necessarie per il funzionamento ed idoneo, a seguito degli interventi di adeguamento promossi dal Comune di Gairo, al proseguimento alla ripresa delle attività.

Attualmente l'impianto non è operativo a seguito della scadenza della precedente convenzione avvenuta a marzo del 2018 e delle procedure per la risoluzione delle situazioni pendenti con la Italiana Petroli Spa, precedente concessionario dell'area (dal 1984 al 2004). Nell'ottica di cui sopra, l'impianto comunale merita sicuramente interventi di adeguamento e ammodernamento, in particolare relativi alle attrezzature, funzionali alla riapertura nonché adeguare alle mutate esigenze di sicurezza, gli impianti e le strutture. Tali interventi sono stati stimati dall'Amministrazione Comunale ed inseriti nel Piano Economico Finanziario e nella Relazione Illustrativa, come costi indicativi per il riavvio dell'impianto a carico del futuro locatario.

Lo scopo del bando, di cui il presente Capitolato Speciale costituisce documento di gara, è quello di procedere all'affidamento in locazione della struttura (Stazione di Servizio Comunale), finalizzata all'insediamento di servizi vendita di carburanti, a privati che intendano svolgere la propria attività in un luogo funzionale ed economicamente sostenibile.

Nel presente Capitolato sono assunte le seguenti definizioni:

- a. **Decreto n. 81 del 2008:** il decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - b. **Locazione:** ai sensi dell'articolo 1571 del codice civile la locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo.
-



- c. **Stazione Appaltante o Amministrazione Comunale o Locatore:** il soggetto giuridico che indice la gara per la locazione e che sottoscriverà il contratto, rappresentato dal Comune di Gairo;
- d. **Concorrente:** il soggetto giuridico (singolo, raggruppato o consorziato), che partecipa al presente bando di locazione con la presentazione di offerta;
- e. **Locatario o conduttore:** il concorrente che risulterà aggiudicatario della procedura di gara e sottoscrittore del contratto di locazione;
- f. **Capitolato:** il presente Capitolato Speciale d'appalto;
- g. **Impianto di carburante (Stazione di Servizio Comunale):** l'impianto di distribuzione di carburanti, come descritto nell'allegata Relazione Illustrativa, sito in via Nazionale a Gairo.
- h. **Relazione Tecnico Gestionale:** il progetto contenuto nell'offerta tecnica nel quale il concorrente illustra il programma delle attività che propone di svolgere all'interno dell'impianto di carburante concesso in locazione qualora aggiudicatario, nonché le forme di partenariato e collaborazione e il progetto degli interventi di adeguamento funzionale degli spazi e quant'altro ritenga necessario per la propria attività;
- i. **RUP:** responsabile unico del procedimento di cui all'articolo 31 del Codice dei contratti;
- j. **Commissione Giudicatrice:** commissione nominata dalla Stazione Appaltante preposta alla valutazione delle offerte tecniche e economiche;
- k. **Giorni lavorativi consecutivi:** dal lunedì al venerdì.

ART. 2 OGGETTO DELLA LOCAZIONE

L'obiettivo generale del presente bando di gara è quello dell'insediamento di un'attività di commercio al dettaglio di carburanti e oli lubrificanti funzionale ed economicamente sostenibile.

La gara ad evidenza pubblica, mediante aggiudicazione a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, prevede l'affidamento in locazione dell'impianto di distribuzione di carburante (Stazione di Servizio Comunale) di proprietà del Comune di Gairo.



L'area nella quale è ubicato l'impianto è posizionata lungo la SS 198, occupa circa 500 mq, nei quali sono presenti strutture, impianti ed attrezzature idonee allo svolgimento della attività di distribuzione di carburanti (a cui si aggiunge la l'area di pertinenza, come rappresentato nell'allegato denominato "Area di pertinenza"):

- Area di sedime estesa per mq 472, identificata al catasto del Comune di Gairo al Foglio n. 18 particella n. 205/P e 207/P, inquadrata nei vigenti strumenti urbanistici in zona S2 e la cui planimetria è identificata nell'allegato denominato "Area di sedime";
- Box prefabbricato di circa 20 mq, che contiene una prima area per la cassa e vetrina prodotti, un piccolo bagno di servizio e un deposito per materiali e lubrificanti;
- Pensilina al centro del piazzale di circa 60 mq;
- N. 3 erogatori di carburante, due dei quali posizionati al di sotto della pensilina e un ulteriore erogatore nell'area scoperta;
- Colonnina accettatore di banconote posizionata accanto al chiosco/box;
- Serbatoi interrati carburante ed annessi impianti e condotte come di seguito descritti:

Serbatoio 1	Super	Mc 7
Serbatoio 2	Super senza piombo	Mc 7
Serbatoio 3	Super senza piombo	Mc 5
Serbatoio 4	Gasolio	Mc 10
Serbatoio 5	Olio Esausto	Mc 0.3

Per la descrizione dettagliata dell'area oggetto di locazione si rimanda alla Relazione Illustrativa e agli allegati denominati "Area di sedime" e "Area di pertinenza". Aree e impianti necessitano di interventi di ammodernamento descritti nella Relazione Illustrativa e nel Piano Economico Finanziario allegato alla gara.

Il concorrente potrà prevedere, in sede di proposta all'interno della Relazione Tecnico Gestionale, la possibilità di attivare ulteriori servizi nell'area concessa, purché coerenti con la destinazione originale. Il Progetto proposto **non può prevedere** lo sviluppo di attività non strettamente legate alla destinazione d'uso degli immobili, contrarie all'ordine pubblico o al pubblico decoro.



Il locatario svolgerà le proprie attività all'interno della struttura con il proprio rischio di impresa. Il Comune di Gairo rimane pertanto escluso da qualsiasi impegno o responsabilità connessa all'attività svolta dal conduttore.

ART. 3 CANONE DI LOCAZIONE

L'importo mensile del canone locazione posto a base di gara è determinato in **€ 600,00** (euro seicento/00).

Il canone di locazione che il soggetto o i soggetti locatari dovranno pagare all'Amministrazione Comunale, soggetto a rialzo in sede di gara, potrà essere suscettibile ad aggiornamento annuale, a decorrere dal secondo anno di locazione, sulla base del 100% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati rilevati con riferimento al mese antecedente a quello di decorrenza contrattuale.

Gli aggiornamenti del canone saranno comunque dovuti dall'inizio di ciascun anno, anche se la richiesta di pagamento sarà formulata successivamente all'inizio dell'annualità.

Il contratto è soggetto agli obblighi in tema di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della L. 13 agosto 2010, n. 136.

ART. 4 DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione è di anni 20 (venti) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, rinnovabile, nei termini di legge, per un ulteriore periodo di 10 (dieci) anni qualora non intervenga apposita disdetta, comunicata al locatario con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi rispetto alla scadenza contrattuale, e la volontà di rinnovo sia prevista in apposito atto amministrativo adottato dai competenti organi comunali.



ART. 5 DESTINAZIONE DELLE STRUTTURE

Il locatario dovrà sfruttare economicamente l'area, gli impianti e le strutture oggetto di assegnazione attraverso lo svolgimento di attività di Commercio al dettaglio di carburante per autotrazione - Codice ATECO 2007 47.30.00.

ART. 6 IMPEGNI ED ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE

Il conduttore si impegna al rispetto della Relazione Tecnico Gestionale proposto in sede di gara e alla esecuzione di tutti i servizi e le attività all'interno dell'impianto di carburante, oltre tutte le regole e condizioni già descritte e definite nel presente Capitolato e negli ulteriori documenti di gara.

Il locatario dovrà:

- Realizzare gli impegni presi nella Relazione Tecnico Gestionale e rispettare il cronoprogramma di esecuzione di tali impegni;
 - Tenere aperto l'impianto di carburante tutto l'anno, 5 giorni su 7 per un minimo di 8 ore al giorno, con la possibilità di proporre in sede di gara l'apertura per più ore anche in modalità Self Service;
 - Garantire la reperibilità costante in caso di gestione Self Service per interventi urgenti a tutela della clientela e della cittadinanza;
 - Tenere un registro di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria effettuati nell'impianto, regolarmente aggiornato e debitamente firmato. L'Amministrazione Comunale concedente si riserva la facoltà, senza alcun preavviso, di effettuare sul predetto registro tutti i controlli ritenuti opportuni;
 - Assicurare il rispetto della normativa a tutela della privacy;
 - Assicurare, in qualsiasi momento, l'accesso alla struttura al personale incaricato dall'Amministrazione Comunale;
-



- Osservare, nell'espletamento dei servizi, le vigenti norme di legge tese a garantire la sicurezza del pubblico, e tenere indenne l'Amministrazione Comunale da qualsiasi danno e responsabilità penale e civile nei confronti di terzi;
- Provvedere al tempestivo pagamento delle bollette e delle fatture relative ai consumi a rete (acqua, energia elettrica, ecc.) ivi inclusi i costi relativi alle volture e ad eventuali nuovi allacciamenti o potenziamenti;
- Assolvere a propria cura e spesa a tutte le incombenze indispensabili per l'acquisizione e/o richiesta di autorizzazioni, certificazioni, licenze, permessi, nullaosta, amministrative sanitarie e commerciali, qualora necessarie e/o prescritte per la gestione e la conduzione della struttura, esonerando l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità conseguente ad eventuali dinieghi;
- Rispettare le disposizioni comunali vigenti in materia di raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani;
- Assicurare il pagamento delle imposte per l'esercizio del servizio, il pagamento della tassa sui rifiuti, delle eventuali tasse su diritti di esercizio e quant'altro necessario per l'esecuzione delle attività commerciali all'interno dell'area locata.

Sono inoltre carico del locatario:

- La presentazione presso il SUAP del Comune di Gairo della eventuale Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per l'attività da svolgere, nonché l'acquisizione di qualsiasi eventuale nulla osta o parere necessario per lo svolgimento dell'attività nei locali concessi in locazione e l'espletamento di tutte le formalità amministrative necessarie per lo svolgimento dell'attività;
 - L'esecuzione, previa preventiva espressa autorizzazione da parte del locatore, di tutti gli interventi previsti nella Relazione Tecnico Gestionale e nell'offerta tecnica e comunque tutte opere di adeguamento degli immobili, con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati, si rivelino necessarie ed indispensabili per l'esercizio dell'attività da svolgere, specificando che, a tal fine, si intendono comprese tutte le opere necessarie a consentire l'apertura e l'esercizio dell'attività. Alla cessazione della locazione, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi momento questa si manifesti, tutte le opere realizzate dal conduttore resteranno di
-



proprietà dell'Amministrazione Comunale senza che per questo debba essere corrisposto alcun compenso;

- L'acquisto degli arredi, delle attrezzature e degli strumenti necessari alla gestione delle strutture;
 - L'esecuzione degli impegni assunti in sede di gara e contenuti nell'offerta tecnico qualitativa. A tal fine il conduttore dovrà presentare dettagliate comunicazioni semestrali attestanti l'attività svolta; la mancata esecuzione degli impegni e degli adempimenti sopra indicati determinerà "ipso iure", ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, la risoluzione immediata del contratto di locazione stipulato;
 - Le spese di ordinaria manutenzione dei locali, dei serramenti, degli infissi interni ed esterni e degli impianti tecnologici in essi presenti, ivi compresa la manutenzione ordinaria dell'impianto fognario, di raccolta delle acque piovane, nonché quelle dirette a recuperare l'utilità dei beni andate perdute per cause connesse all'uso e godimento degli stessi;
 - La realizzazione a proprie spese di tutti gli interventi e/o adeguamenti che si rendessero necessari a seguito di disposizioni normative, tempo per tempo vigenti durante il periodo contrattuale, anche per effetto di nuove normative che dovessero entrare in vigore nel corso dello stesso periodo;
 - L'ottenimento dei necessari certificati di prevenzione incendi, con relativa pratica, e/o quant'altro si renda necessario per disposizioni di legge;
 - La richiesta e l'ottenimento di eventuali nulla osta e pareri da parte delle pubbliche amministrazioni e degli atti amministrativi necessari per l'effettuazione dei lavori e per l'avvio dell'attività commerciale;
 - Il mantenimento dell'area in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare al locatore, al termine della locazione, in ottima condizione, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. In caso di deterioramento dell'area, imputabile a dolo o a colpa del conduttore, esso è tenuto alla rimessa in pristino o al risarcimento del danno per equivalente;
 - L'uso e gestione dell'area in modo idoneo, lecito e conforme ai fini per il quale è stato concesso;
-



- L'assunzione a proprio totale carico di tutti gli obblighi relativi all'attuazione del D.lgs 81/08 e s.m.i. in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del datore di lavoro e del personale dipendente e collaborante, rimanendo escluso il Comune da ogni eventuale responsabilità in merito;
- Segnalare tempestivamente tutti gli elementi di criticità riscontrati negli spazi locati e nei relativi impianti;
- Mettere immediatamente in atto, in caso di pericolo, tutte le necessarie misure per inibire a chiunque l'accesso ai locali ed aree concessi in locazione fino all'avvenuto ripristino delle condizioni di sicurezza ed a provvedere al ripristino delle condizioni di sicurezza dei luoghi, se di propria competenza, ovvero a darne immediata tempestiva comunicazione al locatore affinché si possa attivare per eliminare lo stato di pericolo, qualora di competenza del locatore stesso, specificando che, in tale eventualità, nessun risarcimento sarà dovuto al conduttore per effetto del mancato utilizzo dell'area.
- L'impegno, in caso di cessazione a qualsiasi titolo dell'attività, a non cedere a terzi il contratto. In caso di cessazione dell'attività, l'arredamento e gli strumenti esistenti nei locali potranno essere ceduti al Comune solo se questi ne farà richiesta; in tale eventualità il Comune sarà tenuto a corrispondere al locatore l'effettivo valore dei beni, calcolato al momento della cessione sulla base della valutazione eseguita dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- Gli interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria saranno a carico del conduttore per tutta la durata dell'affidamento.

Ai fini di quanto sopra indicato si specifica che:

- Per "manutenzione ordinaria" si intende l'esecuzione di tutti gli interventi di riparazione e di sostituzione che servono ad assicurare l'ordinaria funzionalità degli spazi, dei locali e degli impianti oggetto di locazione senza modificarne le caratteristiche strutturali. Tali attività dovranno essere svolte, sotto la diretta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale, in modo conforme alle norme di sicurezza nei luoghi di lavoro, alle norme tecniche vigenti ed alle regole dell'arte ed affidate ad imprese e soggetti professionali qualificati.
 - Qualsiasi modifica relativa all'area, ai locali locati ed agli impianti in essi presenti dovrà essere obbligatoriamente oggetto di preventiva ed espressa autorizzazione da parte del locatore,
-



pena la risoluzione immediata del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile.

- Qualsiasi lavoro dovrà essere svolto, sotto la diretta sorveglianza dell'Uffici Tecnico Comunale, a perfetta regola d'arte e solo dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni da parte dei competenti organi;
- I lavori e gli impianti, ivi compresi quelli previsti nella Relazione Illustrativa e nel progetto tecnico gestionale presentato in sede di gara, eseguiti dal conduttore durante l'esecuzione del contratto rimarranno a totale beneficio del locatore e nulla sarà dovuto dal medesimo al conduttore che dovrà quindi rinunciare a qualsiasi indennizzo o diritto eventualmente spettante su di essi.

ART. 7 BENEFIT E AGEVOLAZIONI PROPOSTE AL LOCATARIO

Il conduttore, come descritto nel Piano Economico Finanziario e nella Relazione Illustrativa, dovrà procedere, a sua cura e spese, all'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto. Le spese sostenute dal conduttore sono scomputabili dal canone di locazione offerto in sede di gara per un importo massimo di **€ 97.500,00** (Euro novantasettemilacinquecento/00) pari all'importo stimato in sede di PEF per gli interventi di manutenzione straordinaria indicativi per la riattivazione dell'impianto.

È prevista la possibilità per il locatario di realizzare, a sua cura e spese, ulteriori lavori di miglioria che saranno scomputati dai canoni dovuti all'Amministrazione comunale per un valore massimo pari a ulteriori **n. 2 annualità**, in caso di migliorie sostanziali dal punto di vista estetico e di capacità dell'impianto di carburante di integrarsi con l'abitato.

Suddetti lavori di miglioria della struttura dovranno essere descritti nel dettaglio in sede di offerta attraverso la Relazione Tecnico Gestionale.

Il Comune si impegna inoltre ad agevolare il locatario nello svolgimento del servizio, fornendo tutti gli strumenti operativi di propria competenza e provvederà inoltre a vigilare sulla corretta esecuzione dei compiti in capo al locatario.

Il locatore si riserva di esaminare ed approvare i progetti proposti, anche con eventuali prescrizioni.



Tali interventi saranno eseguiti ad esclusivo carico e spesa del conduttore che, alla scadenza del rapporto contrattuale, nulla potrà chiedere al locatore quale corrispettivo per il miglioramento apportato.

Qualora i suddetti interventi vengano eseguiti in assenza di preventiva approvazione da parte del locatore, questi potrà richiedere l'immediata restituzione dell'area, oltre al risarcimento del danno, determinandosi la risoluzione immediata del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile.

ART. 8 RELAZIONE TECNICO GESTIONALE

Il Concorrente dovrà proporre in sede di gara una Relazione Tecnico Gestionale che preveda le modalità esecutive del servizio che intende offrire, e che sarà oggetto di valutazione e attribuzione del punteggio tecnico in sede di gara. I concorrenti dovranno proporre una Relazione Tecnico Gestionale da cui possa evincersi in maniera chiara:

- **Il progetto e il programma delle attività** che il Concorrente propone di svolgere all'interno dell'impianto di carburante, con l'esposizione chiara e dettagliata della programmazione e dello sviluppo delle attività proposte nei 20 anni di Locazione, con un dettaglio maggiore per i primi 5 anni e le prospettive di sviluppo per gli ulteriori anni di Locazione;
- **Il progetto degli interventi di adeguamento funzionale** degli spazi in locazione in base alle necessità e nel rispetto delle norme vigenti. Il progetto dovrà descrivere e quantificare economicamente nel dettaglio gli interventi di manutenzione straordinaria propedeutici all'avvio della gestione dell'impianto, tenendo conto di quanto indicato nella Relazione Illustrativa e nel Piano Economico Finanziario, ed inserito nell'offerta all'interno del progetto/relazione tecnico gestionale.

Il locatario dovrà organizzare e realizzare, a propria cura e spese, le iniziative e le attività descritte nel proprio Progetto Tecnico Gestionale.

Saranno oggetto di valutazione nel Progetto Tecnico Gestionale tutte le soluzioni, modalità gestionali, servizi e quant'altro il Concorrente intenda proporre e che non sia in contrasto con le regole previste dal presente Capitolato. Ogni proposta dovrà essere esposta nel suddetto Progetto



e descritta nel dettaglio ponendo ogni adempimento, ove necessario, a carico del locatario, conseguente alle soluzioni tecniche dallo stesso offerte.

A seguito dell'efficacia dell'aggiudicazione, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere all'aggiudicatario di integrare il Progetto Tecnico Gestionale offerto al fine di fornire un maggiore dettaglio di tutte o parte delle soluzioni proposte o modificare le condizioni esecutive e gestionali che contrastino con i contenuti del presente Capitolato, senza alterare le soluzioni che sono state oggetto di valutazione positiva in sede di gara.

Il Progetto Tecnico Gestionale sarà sottoposto alla successiva approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale e costituirà elemento integrativo e costitutivo del Contratto di Locazione.

Al Progetto Tecnico Gestionale dovrà essere allegato un cronoprogramma esecutivo dei primi 12 mesi del servizio in cui dovranno essere dettagliate le attività proposte dal Concorrente in sede di gara.

Le modifiche che l'Amministrazione Comunale richiederà al fine di rendere il Progetto Tecnico Gestionale approvabile dovranno essere trasmesse dall'aggiudicatario entro dieci giorni dalla richiesta e comunque non oltre la data prevista per la stipula del contratto o per la consegna dei locali e degli spazi.

Il Locatario sarà tenuto a dare attuazione a quanto contenuto e proposto nel Progetto Tecnico Gestionale, il cui contenuto è da considerarsi minimo, potendo l'aggiudicatario, proporre ed organizzare anche altre diverse attività, comunque finalizzate a promuovere e valorizzare adeguatamente la propria attività. In ogni azione posta in essere dovrà comunque sempre rispettare le eventuali prescrizioni impartite dal locatore e sarà a suo carico l'ottenimento delle autorizzazioni preventive ove necessario.

La mancata approvazione del Progetto Tecnico Gestionale per cause imputabili all'aggiudicatario costituisce motivo di revoca dell'aggiudicazione e di scorrimento della graduatoria a seguito dell'incameramento della cauzione preliminare.

L'Amministrazione Comunale addebiterà all'aggiudicatario inadempiente, a titolo di risarcimento danni, l'eventuale maggior spesa che potrebbe derivare per l'assegnazione del servizio ad altra società.



ART. 9 DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DEL CONTRATTO

Fanno parte integrante e sostanziale del contratto di locazione, ancorché non materialmente allegati:

- Il presente Capitolato speciale, compresi gli allegati;
- Tutti gli altri elaborati del progetto di seguito elencati:
 - a. Relazione Illustrativa
 - b. Piano Economico Finanziario
 - c. Schema di contratto di locazione
- Il Progetto, inserito nella Relazione Tecnico Gestionale offerto dal concorrente e approvato dall'Amministrazione Comunale, comprensivo dei servizi offerti in sede di gara e secondo le tempistiche del cronoprogramma allegato;
- Le Polizze di Garanzia di cui agli articoli 15 e 16 del presente Capitolato.

ART. 10 CONSEGNA DELL'AREA, DELLE ATTREZZATURE E DEGLI SPAZI

A seguito dell'approvazione del Progetto/Relazione Tecnico e Gestionale e della stipula del contratto di locazione l'Amministrazione Comunale, tramite il RUP, comunicherà la data stabilita per la **consegna dell'Area, delle attrezzature e degli spazi** affidati in locazione.

La consegna dell'area e degli spazi, della quale verrà redatto in contraddittorio con l'aggiudicatario verbale in triplice copia, potrà avvenire anche prima della stipulazione del contratto, sotto le riserve di legge, nella data concordata con l'aggiudicatario e comunque nel rispetto della normativa vigente.

Nel corso della consegna dell'immobile e degli spazi verrà verificato lo stato di uso e di manutenzione dei locali, degli impianti, dei beni e delle attrezzature e di quant'altro verrà dato in



locazione al Conduttore e dovrà essere riconsegnato al termine del contratto. Sarà allegato al verbale una dettagliata descrizione e documentazione fotografica sullo stato di uso e di funzionamento dei locali, degli impianti, dei beni e delle attrezzature.

ART. 11 RICONSEGNA DELL'AREA, DELLE ATTREZZATURE E DEGLI SPAZI

Il Conduttore dovrà impegnarsi a riconsegnare, alla scadenza contrattuale, i locali messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale, in perfetto stato di pulizia, di conservazione e manutenzione, salvo il normale loro deterioramento d'uso, vuoti e sgomberi da arredi, allestimenti, macchine, attrezzature e quant'altro di proprietà del Conduttore, salvo diversa pattuizione in sede contrattuale e di accordi con l'Amministrazione Comunale, senza necessità di ulteriori atti e/o diffide da parte della stessa Amministrazione.

All'atto della riconsegna, al termine della locazione, sarà comunque redatto un nuovo verbale e l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la rimessa in pristino degli spazi secondo quanto risulterà dal confronto fra la situazione iniziale e quella finale, a meno dei lavori di completamento previsti dal presente Capitolato o di miglioria eventualmente effettuati e preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale ovvero stabilire eventuali danni arrecati ai beni dell'Amministrazione Comunale e l'ammontare dei medesimi da porre a carico del Conduttore.

Eventuali danni riscontrati alla struttura e/o agli impianti, dovuti ad imperizia, incuria o mancata manutenzione, saranno oggetto di valutazione economica; le spese per il ripristino saranno addebitate interamente al Conduttore, attraverso l'incameramento, totale o parziale, della cauzione definitiva prestata, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale al risarcimento degli eventuali maggiori danni riscontrati.

Lo svincolo della garanzia fideiussoria o deposito cauzionale sarà effettuato dopo gli adempimenti finalizzati ad accertare la consistenza e lo stato di manutenzione dei beni in restituzione (e comunque entro 30 giorni dalla scadenza contrattuale e dall'effettiva cessazione del servizio).

Il Conduttore, alla scadenza contrattuale, non avrà titolo ad esigere alcun indennizzo o buonuscita.



ART. 12 **RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER MANCATO RISPETTO DEI TERMINI**

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di risolvere il contratto di Locazione in qualunque tempo, senza alcun genere di corrispettivo verso l'appaltatore, qualora ricorrano i seguenti gravi motivi:

- Il mancato pagamento per il periodo di un anno del canone di locazione;
- Omessa stipula del contratto di assicurazione;
- Omessa redazione e deposito della Relazione annuale di cui all'Art. 17;
- Non ottemperanza dei doveri riguardanti il periodo e orari di apertura;
- Destinazione del complesso a finalità non conformi alla loro destinazione urbanistica e funzionale ed alle vigenti norme di legge, regolamentari e d'uso vigenti per i medesimi;
- Realizzazione di interventi non preventivamente autorizzati dal Comune;
- Mancato rispetto delle normative in materia di lavoro e accertata violazione di norme e clausole contrattuali regolanti il rapporto con il personale adibito ai servizi;
- Cessione del contratto o subappalto o scioglimento o cessazione della ditta aggiudicataria;
- Grave compromissione dell'igiene nelle infrastrutture utilizzate;
- Accertata responsabilità per danni intenzionali alle strutture o derivanti da grave negligenza;
- Altre gravi o reiterate inosservanze a quanto prescritto dalla convenzione.

La risoluzione del contratto per inadempimento dell'aggiudicatario comporta l'incameramento della cauzione. Il Locatore, inoltre, si riserva la facoltà di intraprendere azioni di richiesta di risarcimento al Conduttore con l'addebito a carico dello stesso dei danni subiti dall'Amministrazione Comunale per spese dirette o indirette sostenute a causa delle sue inadempienze o colpe.

All'atto della risoluzione è obbligo del Conduttore riconsegnare immediatamente i locali e gli spazi e le sue dotazioni, nello stato in cui si trovano, fatta salva la richiesta della Stazione Appaltante di



ripristinare lo stato dei luoghi come preesistente all'affidamento del contratto o di trattenere a titolo risarcitorio il valore economico delle eventuali opere di ripristino previste e contestate.

ART. 13 PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Per la locazione dell'impianto di carburante sarà previsto un canone di locazione mensile secondo quanto previsto all'Art. 3. del presente Capitolato, che il Conduttore dovrà corrispondere direttamente alla Amministrazione Comunale con cadenza quadrimestrale anticipata, secondo le modalità che saranno opportunamente previste nel contratto di locazione dei locali e degli spazi.

Ove il Conduttore ritardi il pagamento del canone per cause alla stessa imputabili, si procederà all'applicazione degli interessi legali di mora.

ART. 14 CAUZIONE PROVVISORIA

Agli offerenti è richiesta una cauzione provvisoria, con le modalità e alle condizioni di cui al Bando e al disciplinare di gara, pari al 2% del canone annuale previsto per tutta la durata della locazione e precisamente di importo pari a: € **2.880,00** (euro duemilaottocentottanta/00).

ART. 15 CAUZIONE DEFINITIVA

È richiesta all'aggiudicatario una garanzia fideiussione bancaria o assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385 pari al pari al 10% del canone annuale previsto per tutta la durata della locazione, che tenga indenne il Comune dal mancato o inesatto adempimento degli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

ART. 16 ADEMPIMENTI IN MATERIA DI SICUREZZA

È fatto obbligo al Locatario di osservare tutte le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia di salute, sicurezza e prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro.



L'inosservanza delle leggi in materia di lavoro, di sicurezza e di tutela dell'ambiente di cui al presente articolo, determineranno, senza alcuna formalità, la risoluzione del contratto.

Il Condatore sarà direttamente responsabile per infortuni o danni arrecati, nell'esecuzione degli obblighi assunti con il contratto, sia al personale posto alle sue dipendenze, ai suoi fornitori o collaboratori in genere che per lo svolgimento del proprio lavoro si trovano nei locali o spazi in concessi in locazione sia a persone e/o cose dell'Amministrazione Comunale o a terzi, per fatto proprio o dei suoi dipendenti e collaboratori.

Il Condatore si impegna a manlevare e tenere indenne l'Amministrazione Comunale da tutte le conseguenze derivanti dalla eventuale inosservanza delle disposizioni normative vigenti in materia di salute, sicurezza e prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro.

Ai fini di garanzia di quanto sopra, il soggetto gestore della stazione di servizio dovrà stipulare, con oneri a suo carico, con primaria compagnia di assicurazione:

- Una polizza per responsabilità civile verso terzi (compreso il Comune) e verso dipendenti con massimale non inferiore ad **€ 3.000.000,00** (Euro tre milioni/00);
- Una polizza incendi/atti vandalici/attentati con massimale non inferiore a **€ 300.000,00** (Euro trecento mila);
- Una polizza furto con massimale non inferiore a **€ 10.000,00** (Euro dieci mila).

Per una maggiore tutela dell'Ente, le coperture assicurative di cui al punto precedente potrebbero subire modifiche in funzione del progetto tecnico presentato in sede di gara.

Copia delle polizze devono essere allegate al contratto.

ART. 17 OBBLIGHI DI COMUNICAZIONE DA PARTE DEL LOCATARIO

Il Locatario ha l'obbligo di produrre, anche a dimostrazione del rispetto degli oneri a suo carico previsti agli Art. 6 e Art. 7 ai fini dello scomputo del canone di locazione annuale, due documenti:

- a. Un report previsionale, da consegnare all'Amministrazione Comunale entro il 31 dicembre di ogni anno, che descriva gli interventi che si intende realizzare;
-



- b. Una relazione consuntiva, da consegnare all'Amministrazione Comunale entro il 31 gennaio di ogni anno, che deve contenere informazioni in merito agli interventi effettivamente realizzati nell'annualità precedente.

La mancata produzione del report previsionale e della relazione consuntiva comporta:

- Il mancato scomputo del canone di locazione annuale, che dovrà essere dunque pagato dal Locatario con le modalità descritte all'Art. 13;
- La decadenza dal contratto, previa messa in mora da parte del Responsabile del Servizio.

ART. 18 VIGILANZA E CONTROLLO

L'amministrazione Comunale si riserva la facoltà di verificare il rispetto da parte del Conduttore delle obbligazioni contrattuali e di quanto dallo stesso dichiarato nella domanda di affidamento, nonché nei report previsionali e nelle relazioni consuntive annuali.

Su tutte le attività svolte l'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare controlli, ogniqualvolta lo riterrà opportuno, circa l'esecuzione e le modalità del servizio e dei lavori oltre a un controllo annuale dell'attività di gestione dell'impianto di carburante per la verifica della qualità e quantità delle attività svolte dal conduttore, con la massima cura e diligenza nonché della loro coerenza con gli obblighi contrattuali e conformemente alle prescrizioni del presente Capitolato Speciale, in contraddittorio con il titolare della locazione. Il Locatore si impegna a collaborare e favorire le operazioni di vigilanza e di controllo.

A tal fine oltre agli strumenti già esistenti si potrà procedere all'individuazione, la costruzione e l'attivazione di altri strumenti di verifica del lavoro svolto, anche in collaborazione con il Conduttore. L'Amministrazione Comunale accerterà che il responsabile dell'impianto di carburante ottemperi alle disposizioni contenute nel presente atto riservandosi di intervenire per censurare eventuali irregolarità e qualora le suddette attività non fossero eseguite in base a quanto richiesto, a seguito della contestazione scritta, il conduttore dovrà provvedere immediatamente alla loro corretta esecuzione; in caso contrario l'Amministrazione Comunale potrà senz'altro farli eseguire da altri addebitando i costi al conduttore incrementati dalle spese, fatta salva l'applicazione delle penalità previste nonché il diritto alla risoluzione del contratto nei casi previsti e al risarcimento di eventuali danni.



ART. 19 TRACCIABILITÀ DEI PAGAMENTI

Il Condatore è tenuto ad assumere gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari, di cui all'art. 3 della legge 136/2010 e sanzionati dall'art. 6 della medesima legge. In particolare, egli è tenuto a comunicare alla Stazione Appaltante gli estremi identificativi del conto corrente dedicato, anche in via non esclusiva, alla commessa pubblica oggetto del presente affidamento, nonché le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi. Il conduttore è altresì tenuto a comunicare ogni modifica relativa ai dati trasmessi.

ART. 20 SPESE CONTRATTUALI, IMPOSTE, TASSE

Sono a carico del conduttore senza diritto di rivalsa:

- Le spese contrattuali;
- Le tasse e gli altri oneri per l'ottenimento di tutte le licenze tecniche occorrenti per l'esecuzione dei lavori e la messa in funzione degli impianti;
- Le tasse e gli altri oneri dovuti ad enti territoriali (occupazione temporanea di suolo pubblico, passi carrabili, permessi di scarico, canoni di conferimento a discarica ecc.) direttamente o indirettamente connessi all'attività dell'impianto di carburante;
- Le spese, le imposte, i diritti di segreteria e le tasse relativi al perfezionamento e alla registrazione del contratto;

Se, per atti aggiuntivi o risultanze contabili finali sono necessari aggiornamenti o conguagli delle somme per spese contrattuali, imposte e tasse di cui ai commi 1 e 2, le maggiori somme sono comunque a carico del Condatore.

ART. 21 DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

Per quanto non espressamente previsto e regolamentato dal presente capitolato si rinvia alle disposizioni normative vigenti, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto.



Comune di Gairo

**Affidamento in Locazione dell'Impianto
di Carburante**

Le parti si impegnano comunque a definire amichevolmente eventuali controversie che possano nascere dall'applicazione della convenzione.

Qualora ciò non sia possibile, si demanda la competenza al giudice ordinario in base alle vigenti norme del codice di procedura civile).
