COMUNE DI BEDERO VALCUVIA

Provincia di Varese

c.a.p. 21039 - P.zza V. Veneto - tel 0332 724 587 fax 0332 725 528

C.F./P.I. 00445500127

info@comune.bederovalcuvia.va.it – protocollo@pec.comune.bederovalcuvia.va.it

ALLEGATO "D"

CAPITOLATO D'ONERI PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DEI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE SITUATI ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO MUNICIPALE IN PIAZZA VITTORIO VENETO, S.N.C. PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE.

CAPITOLO 1° NORME GENERALI

ART. 1 – OGGETTO E FINALITA' DELLA LOCAZIONE

La locazione ha per oggetto:

A) l'uso esclusivo dei locali di proprietà comunale situati all'interno dello stabile comunale sede municipale di Piazza Vittorio Veneto, identificati dalla planimetria che qui si allega sotto la lettera "F e G".

B) l'utilizzo degli stessi locali da adibire ad uso diverso da quello di abitazione per lo svolgimento *solo ed esclusivamente* dell'attività commerciale di *bar-caffetteria* ed in base a quanto stabilito al successivo art. 11, da effettuarsi con criteri imprenditoriali.

C) l'ottenimento a nome del conduttore delle necessarie autorizzazioni sia commerciali sia sanitarie.

D) l'acquisizione ed installazione a carico del conduttore delle necessarie attrezzature ed arredi per la gestione dell'attività commerciale.

La locazione ha come finalità:

a) garantire ad abitanti e turisti un servizio di buon livello e qualità.

b) garantire il rispetto di tutte le misure per la sicurezza dei fruitori del servizio nonché degli addetti ai servizi.

c) perseguire una gestione efficiente da effettuarsi con criteri imprenditoriali senza che a carico del Comune sia posto altro onere al di fuori di quello contemplato al successivo art. 6 del presente capitolato.

ART. 2 – DURATA - INIZIO - SCADENZA DELLA LOCAZIONE

L'inizio della locazione è stabilito alla firma del contratto

La durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) dalla firma del contratto, eventualmente rinnovabili di altri 6 anni su richiesta espressa del conduttore ed accettazione espressa del Comune di Bedero Valcuvia.

L'attività commerciale potrà essere iniziata ad ottenimento della relativa autorizzazione e ad avvenuta notifica all'organo sanitario secondo le previsioni della normativa vigente-830 del 23.12.2010.
Il mancato inizio dell'attività commerciale entro tre mesi dallo sgombero dei locali, comporterà la revoca della autorizzazione e la risoluzione del contratto.
Entro la data di inizio della locazione, ancorché non sia stato perfezionato il relativo contratto, i locali concessi saranno consegnati al conduttore, mediante verbale di consegna redatto dal Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico Comunale.
In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 7 comma 6 della L.R. n.38/2006, l'aggiudicatario ha altresì l'onere di comunicare al Comune, prima dell'inizio dell'attività, l'attività o le attività effettivamente svolte nei limiti sanciti dalle norme igienico-sanitarie.

ART. 3 –CANONE LOCAZIONE. ADEGUAMENTO. MODALITA' PAGAMENTO

Per la locazione dei locali di proprietà comunale, il conduttore verserà al Comune un canone che risulterà dall'offerta dell'aggiudicatario.

Il canone complessivo a base d'asta è di € 5.000,00 oltre (IVA 22% 1.100,00 €) = € 6.100,00 annui, canone a base d'asta, per un totale per sei (6) anni pari ad: € 6.100,00 * 6 anni = € 36.600,00 per tutta la durata della locazione (6 anni).

Il canone è versato in rate mensili uguali anticipate, aventi scadenza il giorno 1 di ogni mese. Il canone, che risulterà dall'offerta dell'aggiudicatario, verrà adeguato automaticamente e annualmente in base al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT nell'anno precedente con riferimento al mese di gennaio, senza necessità di alcuna formalità.

In caso di ritardato pagamento sono dovuti gli interessi moratori stabiliti è in misura pari al Tasso Ufficiale di Riferimento della Banca Centrale Europea, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n. 108 del 07.03.1996.

Il Conduttore non avrà diritto ad alcuna riduzione o sospensione del canone di locazione e degli oneri accessori ed alcun risarcimento in relazione al mancato o ridotto svolgimento dell'attività nei periodi di tempo in cui effettuerà nell'immobile i lavori necessari per lo svolgimento dell'attività o per eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., che intenderà effettuare.

CAPITOLO 2° - OBBLIGHI E DIRITTI DEL CONDUTTORE ART. 4 - OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Il conduttore è tenuto all'adempimento dei seguenti obblighi:

a) utilizzare i locali per lo svolgimento ***solo ed esclusivamente*** dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione con la prescrizione prevista alla successiva lettera o) e del successivo art. 11;
b) garantire ad abitanti e turisti un servizio di buon livello e qualità;
c) gestire l'attività commerciale secondo le norme legislative e regolamentari vigenti, l'igiene e la salubrità pubblica e ambientale;
d) perseguire una gestione efficiente da effettuarsi con criteri imprenditoriali senza che a carico del Comune sia posto altro onere al di fuori di quello contemplato al successivo art. 6 del presente capitolato.
e) contrarre polizze assicurative incendio e contro rischi di responsabilità civile di cui al successivo art. 9;

f) mantenere i locali nel migliore stato di conservazione, con tutti i necessari lavori di manutenzione ordinaria;
g) provvedere al pagamento del corrispettivo (canone) di cui al precedente art. 3;
h) osservare tutte le norme in materia di sicurezza e protezione per lo svolgimento dell'attività commerciale;
i) dotare delle idonee e necessarie attrezzature ed arredi i locali per lo svolgimento dell'attività commerciale;
j) acquisire la necessaria autorizzazione sia amministrativa sia sanitaria necessaria per lo svolgimento dell'attività commerciale con accollo di tutte le spese relative al rilascio;
k) divieto di operare discriminazioni nell'accesso al servizio da parte del pubblico, in particolare nei confronti di disabili fisici o di altri casi di emarginazione sociale;
l) divieto di mutamento di destinazione d'uso;
m) riconsegnare al termine della locazione, i locali nello stesso stato in cui si trovavano al momento della consegna risultante da apposito verbale;
n) i locali concessi in locazione devono essere utilizzati esclusivamente per lo svolgimento dell'attività commerciale di bar-caffetteria-gelateria-pasticceria, per le considerazioni e motivazioni meglio espresse al successivo articolo 10;
o) accettazione in sede di sopralluogo della clausola di destinazione dei locali solo ed esclusivamente per attività commerciale di bar-caffetteria-gelateria- pasticceria;
p) accettare il divieto di sublocare la concessione in locazione dell'immobile locato a terzi e di effettuare operazioni economiche speculative sulla concessione in locazione.

CAPITOLO 3° - DIRITTI, OBBLIGHI E FACOLTA' PER IL COMUNE ART. 5 —

DIRITTI A CARICO DEL COMUNE

Il Comune ha diritto:

a) di ispezionare o far ispezionare i locali purché ne dia un preavviso di almeno ventiquattr'ore prima;
b) di riavere al termine della locazione, i locali nello stesso stato in cui si trovavano al momento della consegna risultante da apposito verbale, fatta salva la normale vetustà per l'uso degli stessi;
Al cessare del rapporto per qualsiasi causa, obbligo per il Conduttore di riconsegna dell'immobile nello stato originario e libero da cose e persone, fatto salvo il normale deperimento legato all'uso e fatte salve le migliorie/addizioni di cui sopra esposto.

Il Comune si riserva:

c) la facoltà di revocare il presente bando e/o di NON procedere all'aggiudicazione per ragioni di opportunità o di interesse pubblico, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, salva la restituzione del deposito cauzionale provvisorio;
d) la facoltà di procedere all'aggiudicazione qualora rimanga valida od accettabile una sola offerta, se ritenuta congrua ed idonea.

ART. 6 – OBBLIGHI A CARICO DEL COMUNE

Il Comune assume a proprio carico i seguenti oneri:

a) la manutenzione straordinaria dei locali, se necessario, intendendo per tale, a discrezione del Comune, la tinteggiatura esterna degli immobili, la sostanziale modifica degli impianti tecnologici per vetustà, i lavori che eccedano l'ordinaria manutenzione, esclusi eventuali danni e/o inconvenienti attribuiti a negligenza o incuria del conduttore;
b) predisporre in contraddittorio, prima dell'inizio della gestione, un apposito

inventario analitico dei locali sottoscritto anche dal conduttore; quest'ultimo si impegnerà a restituirli nello stesso stato in cui si trovavano al momento della consegna, escluse migliorie di cui al punto b) art. 5 del presente capitolato che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione comunale, senza alcun compenso o risarcimento per il Conduttore;

c) è consentito ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 della legge n. 392 del 22/07/1978 di esercitare il diritto di "prelazione".

ART. 7 – FACOLTA' DEL COMUNE

Il Comune assume la facoltà, di far rimuovere in qualsiasi momento la pergotenda autorizzata nel periodo covd.

CAPITOLO 4° - CAUZIONI

ART. 8 – CAUZIONE DEFINITIVA

Prima della sottoscrizione del contratto di locazione, a garanzia del risarcimento dei danni all'immobile e di qualsiasi altro danno per il Locatore, l'aggiudicatario dovrà costituire un deposito cauzionale definitivo infruttifero pari 3 (tre) mensilità del canone di locazione annuo offerto in sede di gara, con le seguenti modalità, non imputabile in conto canoni e oneri accessori.

Modalità:

fidejussione bancaria od assicurativa, o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 385/93, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, Bilancio e Programmazione Economica, che deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La garanzia deve avere efficacia per tutta la durata del contratto.
Qualora la cauzione venga rilasciata da Istituto di Intermediazione Finanziaria, dovrà essere documentato o dichiarato che quest'ultimo è iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107, D. Lgs. 385/93 e che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzato dal Ministero del Tesoro, Bilancio e Programmazione Economica in conformità al D.P.R. 123/2005.
Ai sensi del D.M. 123/04, l'aggiudicatario dovrà presentare quale garanzia fidejussoria la scheda tecnica di cui al citato decreto - schema tipo 1.2 - scheda tecnica 1.2.
All'atto della stipula del contratto di locazione l'aggiudicatario, a seconda della modalità utilizzata, dovrà presentare la ricevuta dell'avvenuto versamento del deposito cauzionale definitivo o dell'attivazione della polizza fidejussoria.
Detto deposito/fidejussione verrà restituito/svincolato entro 30 giorni dalla cessazione del contratto di locazione, previa regolare e tempestiva riconsegna dell'immobile e in mancanza di danni all'immobile e di qualsiasi ulteriore danno per il Locatore. Detto deposito/fidejussione dovrà essere reintegrato ad espressa richiesta del Locatore entro e non oltre quindici giorni dal ricevimento di tale richiesta, in ogni caso di sua utilizzazione nel corso del contratto. La mancata o ritardata reintegrazione del deposito cauzionale comporta il diritto del Locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.
In ogni caso competerà al Comune il pieno ed incondizionato diritto di rivalsa sulla cauzione, sino alla concorrenza dell'intero importo, per eventuali somme di cui il concessionario si rendesse debitore e per i danni causati al patrimonio concesso per la gestione del servizio nei seguenti casi:

a) ove non sia stato provveduto entro trenta giorni, alla esecuzione delle manutenzioni mancanti, fatte constare nel verbale di riconsegna;
b) ove, entro trenta giorni dalla diffida del Comune, non si sia ottemperato agli obblighi del presente disciplinare;
c) nei casi previsti dal successivo art. 11.

La escussione della garanzia è subordinata alla preventiva notifica all'affittuario del provvedimento assunto dal Comune.
Nel caso la cauzione venisse ridotta per prelievi effettuati dal Comune, l'affittuario dovrà reintegrarla entro e non oltre 15 giorni dalla notifica del provvedimento; in difetto, il contratto di locazione verrà risolto.
Nessun interesse compete o potrà competere all'appaltatore nell'ipotesi di costituzione della garanzia mediante deposito in numerario.

ART. 09 – GARANZIE ASSICURATIVE

Il Conduttore è tenuto a stipulare le seguenti polizze assicurative:

a) polizza assicurativa incendio e atti vandalici (di primario Istituto Assicurativo) di durata pari almeno a quella della locazione in esame e comunque per un valore assicurato non inferiore a euro 1.000.000,00 (un milione/00).
b) polizza assicurativa contro i rischi della responsabilità civile di cui i massimali minimi a cui fare riferimento sono:
- € 1.000.000,00 per persone;
- € 500.000,00 per cose;

Le polizze assicurative dovranno essere consegnate in copia al Comune prima del rilascio della autorizzazione commerciale.
Il concessionario resta per contro obbligato a risarcire qualsiasi danno, anche per la parte che eccedesse le somme obbligatoriamente assicurate, che costituiscono esclusivamente dei minimi contrattualmente prescritti e che pertanto non limitano la sua possibilità di adeguare la copertura assicurativa al maggiore rischio che egli ritenga connesso con la gestione.

CAPITOLO 5° - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ART. 10 – ATTIVITA' COMMERCIALE CONSENTITA – LIMITAZIONE

I locali concessi in locazione sono posti all'interno dell'immobile di proprietà comunale destinato a sede municipale e detto immobile è vincolato ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

CAPITOLO 6° - SANZIONI A CARICO DEL CONDUTTORE ART. 11

— RISOLUZIONE DELLA LOCAZIONE

L'utilizzo dei locali per attività commerciali diverse da quella di bar-caffetteria comporterà la risoluzione del contratto per violazione di norma contrattuale.
Il mancato pagamento, in tutto od in parte del canone alle scadenze pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

CAPITOLO 7° - DISPOSIZIONI FINALI ART.

12 — SPESE

Tutte le spese comunque inerenti o connesse alla stipula del contratto, sono assunte a carico del conduttore; a tal fine prima della data fissata per la firma del contratto il conduttore è tenuto

ad effettuare il versamento delle spese dovute come da apposita distinta che verrà trasmessa dal Comune, Servizio Segreteria.
L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura.
Il presente capitolato costituirà parte integrante e sostanziale del contratto di locazione che sarà rogato dal Segretario Comunale.

ART. 13 – DOMICILIO DEL CONDUTTORE

Per tutti gli effetti del presente contratto il conduttore elegge domicilio presso la sede del Comune di Bedero Valcuvia.
Le comunicazioni e le notificazioni saranno effettuate a mezzo PEC o mediante lettera raccomandata A/R.

ART. 14 – FONTI LEGISLATIVE

Per tutto quanto non previsto dal presente disciplinare si applicano le seguenti disposizioni:
1) legge n. 392 del 27/07/1978;
2) Legge n. 287 del 25/08/1991 fino a quando non saranno definiti tutti gli atti normativi di attuazione oppure nel caso di rinvio espresso;
3) D.P.G.R. 21/07/2003 n. 9/R;
4) D.P.R. 3/6/1998 n. 252 - Legge 161/2017;
5) R.D. 18 giugno 1931, n. 773;
6) D. Lgs. n. 36/2023 per le parti richiamate nel capitolato d'oneri e nel contratto di locazione;
7) capitolato d'oneri;
8) schema contratto di locazione.

E' fatto obbligo al conduttore di osservare e far osservare costantemente le Leggi, i Regolamenti, le Ordinanze e le disposizioni comunali vigenti, che abbiano comunque attinenza con lo svolgimento dell'attività commerciale prevista.

Agli effetti dell'art. 1341 del codice civile, il conduttore dichiara di aver visto e specificatamente approvato gli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
IACONO Geom. Cristian
Firmato Digitalmente