Comune di Rovato
Provincia di Brescia

CAPITOLATO D'ONERI
PER LOCAZIONE IMMOBILE DESTINATO A "BAR RISTORANTE PRESSO IL FORO BOARIO" DI PROPRIETA' COMUNALE

Sommario

ART. 1 – OGGETTO DEL CAPITOLATO .....
ART. 2 – DURATA .....
ART. 3 – GESTIONE PROVVISORIA .....
ART. 4 – OBBLIGHI DEL COMUNE .....
ART. 5 – OBBLIGHI DEL LOCATARIO .....
ART. 6 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'USO DEGLI IMMOBILI .....
ART. 7 – OPERE DI MANUTENZIONE .....
ART. 8 – GARANZIE OBBLIGAZIONARIE E CONDIZIONI DI SICUREZZA .....
ART. 9 – OBBLIGHI ASSICURATIVI .....
ART. 10 – RAPPORTI ECONOMICI E FINANZIARI .....
ART. 11 – DIVIETO DI SUB LOCAZIONE .....
ART. 12 – CONSEGNA E RILASCIO AUTORIZZAZIONE .....
ART. 13 – CONTROVERSIE .....
ART. 14 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO.....
ART. 15 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO.....
ART. 16 – STIPULA DEL CONTRATTO E SPESE CONTRATTUALI.....
ART. 17 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI .....

ART. 1 – OGGETTO DEL CAPITOLATO

Oggetto del presente capitolato è la locazione dell'immobile destinato ad attività di somministrazione alimenti e bevande presso la struttura comunale sita in Rovato Via Martinengo 26, presso il Foro Boario, meglio identificato nella planimetria allegata al presente capitolato sotto la lettera "A".
L' immobile di proprietà comunale ha una superficie di circa: mq 418,44
L'immobile è destinato esclusivamente all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande; il locale dovrà essere destinato a tale attività per tutta la durata della locazione, con l'obbligo di riconsegnarlo perfettamente funzionante e dotato di tutte le attrezzature fisse ivi presenti.

ART. 2 – DURATA

La durata del contratto è di **6 anni** dalla data di aggiudicazione definitiva eventualmente rinnovabili di altri 6 qualora una delle parti abbia comunicato richiesta di rinnovo all'altra a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sei mesi prima della scadenza e la controparte abbia comunicato l'accettazione a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro il termine di scadenza. È escluso il rinnovo tacito.
La decorrenza della locazione avrà inizio con la sottoscrizione del contratto.
È facoltà del locatario interrompere in maniera anticipata la durata del contratto con preavviso minimo di almeno 180 giorni (6 mesi) mesi da comunicare per iscritto mediante P.E.C. o raccomandata.

ART. 3 – GESTIONE PROVVISORIA

Il locatario è tenuto ad assicurare le prestazioni contenute in questo capitolato oltre il termine di scadenza del contratto, per un periodo di tempo non superiore a 180 giorni (6 mesi), alle stesse condizioni contrattuali, qualora ciò sia richiesto in forma scritta dall'Amministrazione comunale con un preavviso di almeno 90 giorni rispetto alla scadenza del contratto stesso.

ART. 4 – OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune, a seguito dell'affidamento in locazione, si impegna a:

a) effettuare la manutenzione straordinaria dell'immobile;
b) a consentire l'accesso carrabile ai parcheggi antistanti il pubblico esercizio, salvo nelle giornate in cui il Centro Fiere Franciacorta sarà utilizzato per lo svolgimento di fiere o altri eventi organizzati o patrocinati dal Comune, consentendo in tali giornate solo l'accesso pedonale nelle ore serali in modi che saranno concordati tra il gestore del Pubblico esercizio e l'Amministrazione comunale.

Nel caso in cui si rendano necessari lavori di straordinaria manutenzione, il Locatario lo segnala per iscritto al Comune, il quale, verificata la necessità dell'intervento, provvederà nel minor tempo possibile al rilascio delle necessarie autorizzazioni, oppure all'esecuzione in proprio degli interventi necessari.

ART. 5 – OBBLIGHI DEL LOCATARIO

Il Locatario all'atto della sottoscrizione del contratto si impegna a:

a. effettuare la fornitura e posa all'interno del locale di tutti gli arredi e le attrezzature fisse e mobili necessarie o opportune per l'esercizio dell'attività di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, così come proposti in sede di gara;
b. realizzare gli impianti necessari e relative certificazioni in base all'arredo che il gestore ha scelto di installare e necessari per lo svolgimento dell'attività;
c. effettuare la manutenzione ordinaria della struttura e degli impianti;
d. dovrà lasciare visitare nelle ore diurne l'immobile affidato ai tecnici del Comune;

e. sarà responsabile per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al personale, ai clienti o alle cose ivi presenti;
f. il Locatario sarà responsabile per eventuali danni a terzi di qualsiasi natura;
g. mantenere l'apertura dell'esercizio in 6 (sei) giorni alla settimana, con l'obbligo comunque di assicurare l'apertura nelle giornate e negli orari di svolgimento dei mercati settimanali, ossia dalle ore 7,00 alle ore 13,00 e delle fiere organizzate nell'area del Centro Fiere Franciacorta, ossia negli orari di apertura al pubblico delle stesse;
h. il Locatario si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti atti ad evitare disturbo della quiete pubblica.
i. al termine di ogni giornata sarà responsabilità del titolare la pulizia dello spazio esterno dalla presenza di bottiglie- lattine- cartoni vari pena la revoca dell'autorizzazione oltre che alle sanzioni previste dalla normativa vigente. In caso di inosservanza delle prescrizioni sopra citate verranno applicate le sanzioni previste e la denuncia alla competente Autorità Giudiziaria;
j. assumere la conduzione dell'esercizio pubblico; a tale fine si impegna a presentare con modalità telematica la Segnalazione Certificata di Inizio Attività utilizzando la modulistica reperibile sul sito del Comune alla voce Suap, la comunicazione degli orari di apertura e chiusura dell'esercizio, la segnalazione di chiusura dell'attività per periodi superiori a 30 giorni;
k. tenere esposto in modo visibile al pubblico gli orari di apertura e chiusura dell'esercizio;
l. assumere la manutenzione ordinaria dell'immobile e di tutte le strutture, atta a conservarli nelle condizioni migliori e a garantire il buon funzionamento di tutte le attività e la sicurezza degli utilizzatori, così come definita dall'art. 31, lettera a) della legge 5 agosto 1978, n. 457, in analogia a quanto stabilito dagli articoli 1576 e 1602 del codice civile.
m. tinteggiare i locali prima dell'inizio dell'attività.
n. Voltura ed adeguamento di tutte le utenze alle esigenze proprie di gestione;

ART. 6 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'USO DEGLI IMMOBILI

1. Il bar-ristorante dovrà avere un'apertura minima di 6 giorni su 7.
2. L'esercizio pubblico deve sottostare alle regole che l'Amministrazione comunale impartisce ai locali pubblici sul territorio comunale.
3. Gli intrattenimenti musicali (anche tramite filodiffusione) devono rispettare tutte le norme ed i regolamenti vigenti sul territorio comunale (Piano di Zonizzazione Acustica e Ordinanze Sindacali).
4. È espressamente vietato, all'interno e all'esterno del locale, l'uso di qualsiasi dispositivo di gioco che preveda vincite in denaro o beni (slot machine, video poker, ecc.).
5. Il Locatario è comunque tenuto ad assicurare l'efficienza della struttura e dei relativi arredi, anche in occasione di guasti o inefficienze, provvedendo all'immediata sostituzione delle apparecchiature non funzionanti, anche per motivi di obsolescenza, alle riparazioni e ai ripristini.
6. Sono a carico del Locatario tutte le forniture di attrezzature e materiali di consumo necessari per un corretto svolgimento del servizio (sacchi per i rifiuti, ecc.).

ART. 7 – OPERE DI MANUTENZIONE

Al Locatario non è consentito eseguire alcun lavoro di modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali e alle loro destinazioni, ovvero agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Comune, comunicato in seguito a espressa deliberazione che approvi il progetto di esecuzione dell'opera, la quantificazione della spesa, le modalità e le corrispondenti operazioni contabili.

Il Comune ha la facoltà di accettare, senza in alcun modo indennizzare o compensare il Locatario, che espressamente fin d'ora a ciò rinuncia, le eventuali migliorie o addizioni comunque eseguite dal Locatario, anche con la tolleranza del Comune. In caso contrario, e a semplice richiesta del Comune, il Locatario sarà tenuto anche nel corso del rapporto contrattuale al totale ripristino, a tutte sue cure e spese. In ogni caso non saranno ammesse compensazioni con i corrispettivi di locazione che dovranno essere comunque corrisposti alle scadenze indicate.
Sono a carico del Locatario tutti gli interventi di ordinaria manutenzione, idonei a garantire il completo funzionamento degli impianti e il decoro degli immobili e delle pertinenze, così come definiti dall'art. 3, lettera a) del D.P.R. 380/2001, in analogia a quanto stabilito dagli articoli 1576 e 1602 del codice civile.
Il Comune ha la facoltà di verificare che gli interventi di manutenzione siano effettivamente eseguiti, e in caso contrario, di intervenire in danno addebitandone le spese al Locatario.

ART. 8 – GARANZIE OBBLIGAZIONARIE E CONDIZIONI DI SICUREZZA

Il deposito cauzionale definitivo, pari ad un canone annuale posto a base d'asta e quindi € 25.000,00, è versato a garanzia del regolare adempimento di tutte le obbligazioni indicate nel presente contratto e di tutti gli oneri comunque posti a carico del Locatario, al fine del risarcimento di eventuali danni derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché a fronte delle spese conseguenti alle esecuzioni di ufficio.
Il Locatario si obbliga a reintegrare entro 10 giorni il deposito in relazione alle eventuali somme escusse dal Comune, pena la sospensione o la revoca della locazione.
Il deposito cauzionale verrà restituito solo al termine della locazione e dopo il saldo di ogni debito residuo, nonché dopo la definizione di ogni controversia.
La cauzione definitiva è mantenuta per tutta la durata della concessione e deve essere reintegrata in caso di escussione integrale o parziale.
L'Amministrazione Comunale è manlevata da ogni responsabilità conseguente alla mancata realizzazione delle condizioni di sicurezza di cui al precedente comma.

ART. 9 – OBBLIGHI ASSICURATIVI

Il Locatario assume l'obbligo di stipulare polizza assicurativa per:
1) responsabilità civile verso terzi, considerando terzo anche il Comune, per quanto riguarda la conduzione dell'immobile, con un massimale non inferiore a € 1.500.000 contro danni a terzi, persone cose e animali;
2) causale incendio, allagamenti e i rischi diversi (compreso gli atti vandalici) per l'immobile e le relative pertinenze, con un massimale non inferiore a € 150.000,00.
Copia delle predette polizze dovrà essere trasmessa annualmente al Comune. Il primo anno la polizza dovrà essere presentata alla sottoscrizione del contratto.

ART. 10 – RAPPORTI ECONOMICI E FINANZIARI

Il Locatario è tenuto al versamento del canone annuale proposto in sede di aggiudicazione entro il 31 gennaio di ogni anno ad eccezione del primo canone che andrà corrisposto in sede di stipula del contratto proporzionalmente ai mesi di utilizzo.
L'importo relativo al corrispettivo di locazione sarà revisionato annualmente a partire dal secondo anno applicando il 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT (riferimento aggiornamento mese di dicembre). Tali variazioni saranno applicate automaticamente e senza obbligo di avviso da parte del Comune.
Il Locatario non può, adducendo pretese o eccezioni di qualsivoglia genere, ritardare o sospendere il pagamento del corrispettivo o delle altre somme dovute anche per oneri accessori. Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del corrispettivo di locazione

o di altri oneri costituisce messa in mora del Locatario e dà diritto al Comune agli interessi calcolati al tasso legale maggiorato del 5% e maturati dal primo giorno di ritardo nel pagamento.
Nel caso del reiterarsi del ritardo o del mancato pagamento per almeno tre volte nel corso del periodo contrattuale si applicano le penali indicate nell'articolo 14.
Eventuali contestazioni mosse da parte del Locatario nei confronti dell'Amministrazione comunale non possono in nessun caso dare luogo al mancato versamento di detto canone nei termini stabiliti.
Sono a carico del Locatario gli oneri dovuti per:

1. il corrispettivo annuo di locazione da corrispondere al Comune secondo quanto stabilito dal contratto;
2. il versamento dell'imposta di registro dovuta alla registrazione del contratto, nonché il totale delle spese inerenti la stipula del contratto, compresi i diritti di segreteria, le marche da bollo ecc;
3. il pagamento di tutte le utenze di qualsiasi genere e tipo (energia elettrica, gas, telefono, rifiuti, acquedotto) comprese le eventuali spese di volturazione e di intestazione delle stesse.
2. la manutenzione ordinaria dell'immobile e delle relative pertinenze in grado di garantire un elevato standard di igiene sino alla restituzione;
3. le spese del contratto di assicurazione dell'immobile e degli impianti di cui all'art. 1 del presente capitolato, specificatamente, contro i rischi di incendio, di allagamento e rischi diversi.

Il Locatario introita interamente i proventi derivanti dall'attività di somministrazione alimenti e bevande.

ART. 11 – DIVIETO DI SUB LOCAZIONE

È fatto divieto al Locatario sub locare a terzi l'immobile locato e le relative pertinenze.
L'eventuale elusione di fatto del divieto costituisce causa di immediata risoluzione del contratto, secondo quanto previsto dall'articolo 14.

ART. 12 – CONSEGNA E RILASCIO AUTORIZZAZIONE

I locali verranno consegnati nello stato in cui si trovano senza arredo se non le strutture fisse.
L'attività di somministrazione dovrà essere esercitata esclusivamente e direttamente dal Locatario, previa presentazione della SCIA. L'attività di somministrazione esercitata dall'aggiudicatario non è cedibile a terzi.

ART. 13 – CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il Comune e il Locatario circa la validità, l'interpretazione e l'esecuzione del presente atto sarà deferita all'autorità giudiziaria. In caso di ricorso al Giudice ordinario sarà competente esclusivamente il Foro di Brescia.

ART. 14 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il Comune ha diritto, nel modo e nelle forme di legge, alla risoluzione anticipata del contratto nei seguenti casi:

a) per sospensione non autorizzata delle attività indicate all'art.7 da parte del Locatario salvo che per casi di forza maggiore;
b) per reiterati e/o gravi inadempimenti rispetto agli obblighi del contratto;
c) quando il Locatario si renda colpevole di frode o di gravi negligenze nell'adempimento degli obblighi contrattuali;
d) quando il Locatario ceda ad altri, in tutto o in parte, sia direttamente che per interposta persona, i diritti e gli obblighi inerenti il presente contratto;

e) per motivi di pubblico interesse, in qualunque momento;
f) in caso di cessione di azienda, di cessazione di attività, oppure nel caso di concordato preventivo e di fallimento
g) per il mancato pagamento del corrispettivo di locazione ovvero nel caso del reiterarsi del ritardo o del mancato pagamento per almeno tre volte nel corso del periodo contrattuale.
h) alla scadenza della locazione.

Per la sospensione o la risoluzione del contratto, non è dovuto alcun indennizzo da parte del Comune.

ART. 15 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

Per tutta la durata del servizio è vietata la cessione anche parziale del contratto, a pena di nullità.

ART. 16 - STIPULA CONTRATTO E SPESE CONTRATTUALI

La stipula del contratto, avverrà in forma pubblica amministrativa a rogito del Segretario Comunale e nei termini stabiliti dall'Amministrazione comunale e comunicato al soggetto aggiudicatario con apposita convocazione. All'atto dovrà essere presentata la polizza a garanzia di cui all'art. 8 e le polizze assicurative di cui all'art. 9.

ART. 17 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento n. 679/2016 UE in materia di protezione dei dati personali, i dati forniti dalle ditte in occasione della partecipazione alla gara, saranno raccolti presso Amministrazione Comunale per le finalità di gestione della gara e per quanto riguarda l'aggiudicatario saranno trattenuti anche successivamente all'eventuale instaurazione del rapporto contrattuale per le finalità del rapporto medesimo.

Il Comune, titolare del trattamento dei dati personali designa l'appaltatore quale responsabile del trattamento dei dati che, in ragione dello svolgimento del servizio, necessariamente lo stesso acquisirà.