

CAPITOLATO D'ONERI PER LA LOCAZIONE DEL BAR GAZEBO SITO IN PIAZZA MARCONI PER ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE.

CAPO 1° NORME GENERALI

ART. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

La locazione ha per oggetto l'uso esclusivo del patrimonio in oggetto della Città di Stresa costituito da:

- a1) “GAZEBO”, sito in Stresa, ai margini di Piazza Marconi;
- a2) SERVIZI IGIENICI INTERRATI a servizio dell'attività commerciale, siti ai margini di Piazza Marconi, lato giardini pubblici: zona antibagno, ove sono presenti contatore dell'energia elettrica, contatore dell'acqua potabile e pompe ad immersione; un locale, suddiviso in tre vani adibito a spogliatoio dipendenti con annessa una toilette; un locale che può essere adibito a magazzino ed eventuale stoccaggio del materiale di pulizia; un gruppo di quattro vani “gabinetto per donne”, dotato di antibagno con n.2 lavabi; un gruppo di tre vani “gabinetto per uomini”, dotato di antibagno con n.2 lavabi e n.2 orinatoi;

Immobili meglio identificati dalla documentazione fotografica allegata sotto la lettera “ B ” e dalla planimetria del gazebo allegata sotto la lettera “A”.

Gazebo e servizi igienici sono privi di impianto di riscaldamento.

La gestione del gazebo per attività commerciale di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande con le precisazioni che verranno esplicitate al successivo articolo 6, da effettuarsi con criteri imprenditoriali, tenuto conto del pubblico servizio cui è destinata la struttura ai fini turistici; il manufatto “gazebo” (struttura, pareti, copertura) è locato privo di attrezzature/arredi/vetrine, pertanto è a carico del locatario l'acquisizione delle necessarie attrezzature al fine di consentire l'attività commerciale.

Le attività connesse alla presente locazione devono garantire agli abitanti ed ai turisti un servizio di buon livello e qualità.

L'utilizzo da parte del locatario del patrimonio di cui sopra, compreso ogni impianto in esso esistente, deve garantire il rispetto di tutte le misure per la sicurezza dei fruitori del servizio nonché degli addetti ai servizi.

Gli obiettivi del servizio che il locatario si impegna a perseguire sono una gestione efficiente da effettuarsi con criteri imprenditoriali senza che a carico del Comune sia posto altro onere al di fuori di quelli contemplati nel presente disciplinare.

*ART. 2 – DURATA - INIZIO - SCADENZA DELLA LOCAZIONE*

La durata della locazione è stabilita in anni 6 + 6 eventualmente rinnovabili, con inizio 14/04/2025 sotto le riserve di legge.

Alla data del 13.03.2037 scadrà comunque di diritto senza necessità di formale disdetta o preavviso di sorta essendo esclusa ogni possibilità di rinnovo ai sensi dell'ex art. 23 della legge 18.4.2005 n. 62.

L'attività commerciale dovrà iniziare entro e non oltre il 30.04.2025, termine che potrà essere prorogato al massimo di giorni trenta; il mancato inizio entro il predetto termine, comporterà la risoluzione del contratto.

Entro la data di inizio della locazione, ancorché non sia stato perfezionato il relativo contratto, gli immobili concessi saranno consegnati al Locatario, mediante verbale di consegna redatto dal Servizio Gestione Risorse Patrimoniali.

Nel gazebo sono presenti attrezzature, arredi e vetrine di proprietà del precedente gestore che saranno smantellate a cura e spese del predetto gestore.

### ART. 3 – CORRISPETTIVO (CANONE). ADEGUAMENTO. MODALITA' PAGAMENTO

Per la locazione del patrimonio comunale oggetto del bando di locazione, il locatario verserà al Comune un corrispettivo (canone) oltre IVA che risulterà dall'offerta dell'aggiudicatario.

Il corrispettivo (canone) annuale a base d'asta è di €. 25.200,00 oltre IVA (euro trentanovemilacinquecento/00) e così per un canone complessivo di €. 302.400,00 (euro trecentoduemilaquattrocento/00) oltre I.V.A. per tutta la durata della locazione.

Il canone annuo, come risultante dall'importo di aggiudicazione, verrà adeguato annualmente in base al 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT (FOI - indice nazionale dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati) prendendo come riferimento il mese di sottoscrizione del contratto.

L'aggiornamento ISTAT è dovuto di diritto, senza necessità di formale richiesta del Comune, ed è calcolato dal locatario, salvo riscontro.

Il canone annuo deve essere versato in quattro rate uguali anticipate.

Il ritardato pagamento di una rata, entro trenta giorni dalla scadenza, comporta il pagamento della medesima più una penale del 3%. Decorsi i trenta giorni successivi alla scadenza della rata, l'ulteriore ritardo comporta, in aggiunta, la corresponsione degli interessi legali. In caso di mancato pagamento di due rate consecutive, la locazione decade.

Nei casi di decadenza della locazione si procede alla riscossione coattiva delle somme dovute mediante decreto ingiuntivo ai sensi del R. D. 14/4/1910 n. 639.

### CAPITOLO 2° - OBBLIGHI PER IL LOCATARIO

#### ART. 4 – UTILIZZO COMPENDIO IMMOBILIARE.

Il compendio immobiliare esplicitato al precedente art. 1, prima dell'inizio della gestione, dovrà essere dato in consegna al locatario e si dovrà procedere, in contraddittorio, alla redazione di un verbale di consegna sottoscritto dalle parti.

Il locatario si impegna a restituirli nello stesso stato in cui si trovavano al momento della consegna, salvo la naturale usura derivante dall'utilizzo.

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del gazebo adibito a bar e dei tre locali siti al piano interrato dei "servizi igienici pubblici" sono interamente a carico del locatario.

Il locatario è tenuto a custodire ed a conservare la cosa con la diligenza del buon padre di famiglia, non può servirsene che per l'uso determinato previsto dal presente disciplinare e non può concedere a un terzo il godimento della cosa senza il consenso del Comune.

Se il locatario non adempie gli obblighi suddetti, il Comune potrà chiedere l'immediata restituzione del compendio immobiliare, oltre al risarcimento del danno e la conseguente risoluzione della locazione.

Il locatario non ha diritto al rimborso delle spese sostenute per servirsi del compendio immobiliare concesso.

Al locatario è consentito, previa autorizzazione da rilasciarsi con provvedimento della Giunta Comunale, apportare modifiche e migliorie funzionali al compendio immobiliare concesso; in tale fattispecie l'intervento realizzato verrà acquisito al patrimonio della Città di Stresa; all'infuori di questa eventuale compartecipazione del Comune, nel corso della locazione od al termine della locazione il locatario non potrà chiedere alcun indennizzo per le opere eseguite né asportarle.

Non compete altresì al locatario, alla scadenza, alcun compenso, indennizzo per eventuale riclassificazione della categoria commerciale, né per avviamento.

Alla scadenza della locazione dovrà essere effettuata, presso il compendio immobiliare, un sopralluogo congiunto delle parti che verifichi lo stato dello stesso che, entro la data di scadenza, dovrà essere riconsegnato al Comune mediante apposito verbale.

Alla scadenza tutte le attrezzature/arredi/vetrine esistenti non potranno essere rimosse e rimarranno di proprietà del Comune di Stresa senza che a carico del Comune sia posto alcun onere.

Nel verbale stesso sarà fatto constatare, ove carente, lo stato di manutenzione e conservazione del compendio immobiliare restituito.

## ART. 5 – GESTIONE DEI SERVIZI IGIENICI –

I servizi igienici a servizio dell'attività commerciale debbono essere fruibili dal pubblico senza discriminazioni, gratuiti, aperti, puliti ed igienizzati tutto l'anno compresi i giorni festivi.

Per i servizi igienici pubblici il concessionario deve provvedere all'apertura, custodia, sorveglianza, pulizia e disinfezione tutti i giorni compresi i festivi.

Dei servizi igienici annessi al gazebo di Piazza Marconi alcuni di essi dovranno essere destinati ad uso esclusivo e gratuito dell'attività di somministrazione in numero necessario e sufficiente ad assolvere alle previsioni dell'allegato A) del regolamento Regione Piemonte del 3 marzo 2008 n. 2/R e specifici di cui all'allegato B) del medesimo regolamento in relazione alle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande; tali servizi dovranno essere inequivocabilmente individuabili ed identificati da apposita cartellonistica.

Il concessionario non potrà operare discriminazioni nell'accesso ai bagni da parte del pubblico.

Ogni costo legato alla conduzione, al mantenimento, alla pulizia ed all'igiene dei bagni nonché alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico del locatario ivi comprese tutte le utenze (energia elettrica, acqua), così come i prodotti di consumo e l'applicazione di accessori necessari agli obblighi di cui al presente articolo.

Il concessionario dovrà garantire uno standard igienico e qualitativo di buona qualità sotto l'aspetto igienico sanitario, i bagni dovranno risultare sempre in ordine e puliti ad ogni ora della giornata ed in qualsiasi giorno dell'anno; dovrà comunque essere garantita una costante pulizia dei servizi stessi anche al di fuori degli orari di apertura del servizio commerciale.

Tutti gli ambienti devono essere mantenuti puliti, disinfettati, igienizzati e deodorati, con l'uso di prodotti chimici e detergenti commerciali non pericolosi.

L'intasamento delle condutture di scarico dovrà essere prevenuto dotando ogni bagno di cestini per carta e contenitori speciali per assorbenti igienici.

Gli interventi atti allo spurgo dovuto a scorretto uso degli scarichi sono a totale carico del locatario, che dovrà preventivamente avvisare il Comune di detti interventi.

I bagni dovranno sempre essere dotati di dispenser di sapone liquido lavamani e di sistema di asciugatura mani.

In ogni vano gabinetto dovrà sempre essere installato un portarotolo anti imbrattamento in materiale ignifugo e dovrà essere sempre garantito il caricamento di rotoli di carta igienica o foglietti.

Il concessionario dovrà consentire al Comune, tramite i suoi incaricati, per giustificati motivi e previo preavviso, l'accesso ai predetti servizi igienici ai fini dei dovuti controlli.

## ART. 5 – GESTIONE DELL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE

Il gazebo dovrà essere adibito all'esercizio dell'attività commerciale di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ed ogni costo legato alla sua conduzione e mantenimento sarà a carico del locatario.

L'attività di somministrazione esercitata è demandata alla libera iniziativa del locatario in dipendenza dei limiti strutturali e di potenzialità produttiva esistenti mediante l'allestimento di idonee attrezzature aventi i requisiti generici di cui all'allegato A) del regolamento Regione Piemonte del 3 marzo 2008 n. 2/R e specifici di cui all'allegato B) del medesimo regolamento.

Si precisa che l'attuale gestione sta effettuando attività di somministrazione di "tipologia 1", in quanto ha allestito il chiosco con attrezzature idonee tenuto conto della valutazione complessiva dell'attività, della sua potenzialità produttiva e dell'organizzazione aziendale.

La "tipologia 1" consente la somministrazione di gelati, bibite, caffè, panini, tramezzini, brioches surgelate sottoposte a doratura e/o fine cottura, toast, piadine e prodotti similari, cioè alimenti che richiedono una minima attività di manipolazione e un eventuale riscaldamento (rif. regolamento Regione Piemonte del 3 marzo 2008 n. 2/R).

L'eventuale incremento/modifica della tipologia è ammessa, con i limiti strutturali e di potenzialità produttiva esistenti, mediante l'allestimento di idonee attrezzature aventi i requisiti generici di cui all'allegato A) del regolamento Regione Piemonte del 3 marzo 2008 n. 2/R e specifici di cui all'allegato B) del medesimo regolamento.

In analogia a quanto previsto dagli artt. 1583 e 1584 del Codice Civile il locatario non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento dell'immobile concesso.

## ART. 6 – OBBLIGHI DEL LOCATARIO

Il locatario è tenuto all'adempimento dei seguenti obblighi:

a) gestire l'attività di somministrazione secondo le norme legislative e i regolamenti vigenti concernenti il servizio, l'igiene e la salubrità pubblica e ambientale ed in base a quanto espressamente esplicitato al precedente art. 5;

b) provvedere all'attivazione/subentro delle utenze ed al pagamento delle spese per allacciamento e consumo dell'energia elettrica e acqua nonché quelle per il servizio rifiuti e simili;

c) mantenere gli immobili nel migliore stato di conservazione provvedendo ad effettuare e sostenere le spese degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del gazebo adibito a bar nonché dei servizi igienici (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: pulizia e sanificazione quotidiana dei locali e dei sanitari, pulizia delle griglie, pulizia delle gronde e caditoie, spurgo, sostituzione pompe di rilancio, ecc);

d) contrarre polizze assicurative incendio e contro rischi di responsabilità civile di cui al successivo art. 12;

- e) astenersi dall'utilizzare il compendio concesso per uso diverso dal pubblico servizio cui è destinato;
- f) provvedere al pagamento del corrispettivo (canone) di cui all'art. 3;
- g) provvedere alla corresponsione degli stipendi, salari e relativi contributi previdenziali, mutualistici e assicurativi, per tutto il personale, previsto da contratti collettivi di lavoro, nonché il puntuale adempimento agli obblighi contributivi previdenziali ed assistenziali previsti dalla legge per gli eventuali rapporti di lavoro autonomo e/o di prestazione professionale;
- h) provvedere alla custodia continuativa del patrimonio comunale in locazione;
- i) osservare tutte le norme in materia di sicurezza e protezione per la fruizione del servizio;
- l) assumere ogni altro onere non previsto nel seguente disciplinare e non posto a carico del Comune di Stresa;
- m) segnalare immediatamente al Comune di Stresa tutti gli inconvenienti che potrebbero influenzare negativamente l'espletamento del servizio;
- n) dotare il gazebo delle idonee e necessarie attrezzature/arredi/vetrine per l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, demandando tali allestimenti alla libera iniziativa del locatario e nel limite della struttura e della potenzialità produttiva esistente (qualsiasi manutenzione in merito a tali attrezzature/arredi/vetrine è ad esclusivo carico del locatario);
- o) riconoscere senza eccezione alcuna in favore del Comune l'acquisizione al patrimonio comunale delle migliorie funzionali apportate al compendio immobiliare concesso;
- p) tutti gli interventi di manutenzione straordinaria devono essere preventivamente comunicati al locatore che deve approvarli per iscritto; gli eventuali interventi di ristrutturazione, valorizzazione e miglioramento del complesso immobiliare devono essere preventivamente autorizzati per iscritto dal locatore ed il locatario è tenuto a comunicare le date di inizio e fine delle lavorazioni ed eventualmente fornire copia delle certificazioni di legge rilasciate dalle ditte intervenute.

Le "migliorie" risultanti da detti interventi divengono automaticamente di proprietà del locatore e parte integrante del patrimonio concesso, senza che alcun onere venga posto a carico del Comune di Stresa.

Il manufatto "gazebo" (struttura, pareti e copertura) è locato privo di attrezzature/arredi/vetrine, pertanto è a carico del locatario l'acquisizione delle necessarie attrezzature/arredi/vetrine che ritenesse necessarie al fine di consentire l'attività commerciale. **Al termine della locazione le attrezzature/arredi/vetrine, od ogni altra miglioria eseguita/installata presso il gazebo o i servizi igienici, rimarranno di proprietà del Comune di Stresa senza che il locatario possa pretendere rimborso alcuno.**

q) il locatario, con la presentazione dell'offerta, prende atto ed accetta che il compendio immobiliare viene concesso nello stato di fatto esistente ed il locatario, accettando tale situazione di fatto, non potrà richiedere né pretendere da parte del Comune la realizzazione di interventi ritenuti necessari né tanto meno accollare a carico del Comune la spesa sostenuta per la realizzazione degli interventi ritenuti necessari e dallo stesso eseguiti, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo.

r) i SERVIZI IGIENICI INTERRATI a servizio dell'attività commerciale, siti ai margini di Piazza Marconi, lato giardini pubblici così costituiti: zona antibagno, ove sono presenti contatore dell'energia elettrica, contatore dell'acqua potabile e pompe ad immersione; un locale, suddiviso in tre vani adibito a spogliatoio dipendenti con annessa una toilette; un locale che può essere adibito a magazzino ed eventuale stoccaggio del materiale di pulizia; un gruppo di quattro vani "gabinetto per donne", dotato di antibagno con n.2 lavabi; un gruppo di tre vani "gabinetto per uomini", dotato di antibagno con n.2 lavabi e n.2

orinatoi, sono da considerarsi destinati ai clienti e fruibili dal pubblico, pertanto dovrà essere obbligatoriamente garantito l'accesso libero e gratuito a tutti.

s) è obbligo per il locatario mantenere aperti, puliti, igienizzati, riforniti di materiale di consumo, i servizi igienici durante orari e giorni di apertura dell'attività commerciale e non, come di seguito meglio descritto.

L'Ente, qualora lo ritenesse opportuno per garantire un servizio al turismo o per lo svolgimento di eventi programmati sul territorio, si riserva la possibilità di richiedere l'apertura, pulizia, igienizzazione e rifornimento di materiale di consumo dei servizi igienici in qualsiasi giorno ed orario dell'anno, prorogando anche l'orario di chiusura serale degli stessi.

## CAPITOLO 3° - OBBLIGHI PER IL COMUNE

### ART. 7 – ONERI A CARICO DEL COMUNE

Il Comune mette a disposizione:

- il MANUFATTO "GAZEBO" (struttura, colonne, copertura) ai margini di piazza Marconi, angolo SS. Sempione Ovest, che è concesso privo di attrezzature/arredi/vetrine, pertanto è a carico del locatario l'acquisizione delle necessarie attrezzature al fine di consentire l'attività commerciale;
- SERVIZI IGIENICI INTERRATI a servizio dell'attività commerciale, siti ai margini di Piazza Marconi, lato giardini pubblici: zona antibagno, ove sono presenti contatore dell'energia elettrica, contatore dell'acqua potabile e pompe ad immersione; un locale, suddiviso in tre vani adibito a spogliatoio dipendenti con annessa una toilette; un locale che può essere adibito a magazzino ed eventuale stoccaggio del materiale di pulizia; un gruppo di quattro vani "gabinetto per donne", dotato di antibagno con n.2 lavabi; un gruppo di tre vani "gabinetto per uomini", dotato di antibagno con n.2 lavabi e n.2 orinatoi;

In relazione all'attività di somministrazione da effettuarsi, in dipendenza delle previsioni della DGR 08/02/2010 n.85-13268, il Comune assicura il possesso dei requisiti dell'art. 8 della medesima DGR per quanto concerne il fabbisogno parcheggi dichiarando sollevato il locatario dall'onere dallo stesso art. 8 previsto.

### ART. 8 – LIVELLO E QUALITA' DEL SERVIZIO

Il locatario è tenuto a garantire un servizio di buon livello e qualità, relativamente l'ambiente, l'aspetto igienico sanitario nella attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, il servizio di pulizia dei servizi igienici pubblici.

Per ogni reclamo che dovesse pervenire al Comune in ordine alla qualità del servizio sarà informato il locatario, il quale dovrà produrre proprie deduzioni.

Il locatario è tenuto ad adeguarsi ad eventuali ordini di servizio che il Comune dovesse emanare in conseguenza di accoglimento di reclami.

In ogni caso il locatario non potrà operare discriminazioni nell'accesso al servizio da parte del pubblico, in particolare nei confronti di disabili fisici o di altri casi di emarginazione sociale, fermo il disposto del precedente comma.

### ART. 9 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO – DISCIPLINA DEL SUB APPALTO

Il contratto non potrà essere ceduto pena la nullità dell'atto di cessione.

Si precisa che l'autorizzazione commerciale di somministrazione al pubblico alimenti e bevande sarà assentita al locatario che potrà disporre la gestione anche mediante contratto d'affitto di azienda che non potrà superare la durata della locazione.

Il contratto di affitto di azienda dovrà riportare la clausola risolutiva espressa riferita alla durata superiore a quella della locazione e del divieto espresso di rinnovo della locazione alla sua naturale scadenza.

È fatto obbligo al locatario indicare, in sede di gara, quali parti di servizio intenda sub appaltare a terzi; in mancanza di detta indicazione è fatto divieto avvalersi del sub appalto.

## ART. 10 – CAUZIONE DEFINITIVA

A garanzia delle obbligazioni assunte, il locatario è tenuto a costituire, prima della stipula del contratto e comunque prima dell'inizio dell'attività, la cauzione definitiva pari al 10% del canone di aggiudicazione totale e con le medesime modalità previste per la costituzione della cauzione provvisoria.

La cauzione suddetta può essere costituita mediante 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 in conformità al D.P.R. 123/2005, o anche in contanti, con deposito presso la Tesoreria Comunale – INTESA SAN PAOLO SPA - Servizio Tesoreria, Piazza Possi n°1 Stresa - che rilascerà un certificato di deposito in originale.

- 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 capitolato;
- c) mancato o ritardato pagamento del canone di locazione.

L'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. 11 – GARANZIE ASSICURATIVE

Il Locatario 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 50.000,00 (cinquantamila/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.

L'assicurazione deve valere anche per la responsabilità che possa derivare al locatario da fatto, anche doloso, cagionato da persone fisiche delle quali debba rispondere.

Con le stipulazioni delle assicurazioni indicate, il locatario non esaurisce le sue responsabilità riguardo ai sinistri che si verificassero durante lo svolgimento dei lavori e dei servizi previsti nella presente locazione.

Il locatario 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.

Eventuali modifiche o deroghe alle prescrizioni del presente articolo dovranno essere, per iscritto, richieste dal locatario ed autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Le polizze assicurative, o copia conforme delle stesse, dovranno essere consegnate al Comune entro quindici giorni dalla trasmissione della Determina di aggiudicazione e comunque prima della firma del contratto di locazione.

## ART. 12 – PERSONALE

Il locatario assicura il servizio garantendo la presenza di personale dipendente o con rapporto di lavoro autonomo e/o professionale; in difetto si applicheranno le penalità di cui all'art. 15.

Nell'espletamento delle proprie mansioni, il personale ha l'obbligo di tenere un contegno corretto e riguardoso verso l'utenza; di ciò si rende comunque garante il locatario.

Il personale dipendente e/o legato da rapporto di qualsiasi altra natura, resta del tutto estraneo ai rapporti con il Comune di Stresa, il quale è pertanto libero da ogni obbligo e da ogni eventuale controversia, anche in seguito ad azione di terzi, che potesse insorgere tra il personale ed i collaboratori del locatario e il locatario stesso.

E' fatto obbligo del locatario di osservare tutte le disposizioni di legge e del C.C.N.L. che disciplinano lo stato giuridico, il trattamento economico, previdenziale e antinfortunistico dei lavoratori alle proprie dipendenze.

Il Comune di Stresa rimane estraneo ai rapporti intercorrenti tra il locatario, eventuali subappaltatori, fornitori e prestatori d'opera a qualsiasi titolo.

### CAPITOLO 3° - SANZIONI A CARICO DEL LOCATARIO

#### ART. 13 – RESPONSABILITA' DELLA GESTIONE

Il Locatario assume ogni responsabilità civile, penale, fiscale, amministrativa della gestione del bar e dei beni che costituiscono il compendio locato, sollevando e manlevando il Comune per qualsiasi danno od inconveniente prodotto a terzi nell'espletamento dei predetti servizi, ragione per cui il Comune rimane estraneo da ogni qualsiasi responsabilità diretta od indiretta.

La responsabilità in capo al Locatario permane, relativamente ai fatti verificatisi nel corso della locazione, anche dopo la scadenza della stessa.

#### ART. 14 – VIGILANZA E CONTROLLO

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere in qualsiasi momento ad ogni forma di controllo ritenuta necessaria ed opportuna in ordine al rigoroso rispetto da parte del locatario degli obblighi derivanti dal presente disciplinare; il locatario è tenuto a fornire agli incaricati della Civica Amministrazione la propria incondizionata collaborazione. Ove siano accertati fatti che costituiscano violazione di un obbligo del locatario sulla base del presente disciplinare, nonché violazioni alle norme di Legge e/o regolamento che possano produrre disservizi, l'Amministrazione Comunale contesterà gli addebiti, prefiggendo un termine congruo per eventuali giustificazioni.

Qualora il locatario non provveda, ovvero se le giustificazioni non risultassero sufficientemente valide, l'Amministrazione Comunale potrà, con atto motivato, irrogare le penalità di cui al successivo art. 15.

#### ART. 15 – PENALITA'

Le penalità per le infrazioni agli obblighi contrattuali, risultanti dal rapporto dei competenti servizi comunali, fatto salvo il risarcimento degli eventuali maggiori danni, sono irrogate dal Responsabile del Servizio Gestione Risorse Patrimoniali in misura variabile tra Euro 250,00 e Euro 1.500,00 a seconda della gravità di ogni inadempienza.

In caso di abituale deficienza e negligenza nella conduzione del servizio, il Comune potrà procedere alla risoluzione del contratto come previsto dal successivo art. 16.

L'ammontare della penalità irrogata dovrà essere versata nelle casse comunali entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della richiesta; in difetto tale somma verrà trattenuta dalla cauzione.

#### ART. 16 – RISOLUZIONE (DECADENZA) DELLA LOCAZIONE

L'Amministrazione Comunale potrà procedere alla risoluzione del contratto con provvedimento del Responsabile del Servizio Gestione Risorse Patrimoniali, fatto salvo, comunque, il risarcimento dei danni, nei seguenti casi di inadempienza da parte del locatario:

- a) qualora il locatario risulti privo di anche solo uno dei requisiti di cui al bando del quale il presente costituisce allegato;
- b) qualora il locatario abbia dato in sublocazione la gestione del bar in contrasto con quanto prevede l'art. 9;
- c) qualora il locatario abbia dato in subappalto senza la prescritta autorizzazione;
- d) qualora il locatario utilizzi i beni concessi per uso diverso da quello pattuito;
- e) qualora il locatario non produca entro i termini fissati dal presente capitolato copia conforme delle polizze assicurative previste dal citato articolo;
- f) ove, per qualsiasi causa, esclusa quella di forza maggiore, interrompa o sospenda il servizio;
- g) in caso di abituale deficienza, negligenza e inadempienza nell'espletamento del servizio, qualora la gravità e la frequenza (minimo tre volte) delle infrazioni, debitamente accertate e notificate, compromettano il servizio stesso a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale;
- h) per non aver ottemperato alle disposizioni contenute nel presente capitolato;
- i) altre gravi violazioni non espressamente contemplate nel presente capitolato.

Nelle ipotesi di cui sopra la dichiarazione di decadenza è preceduta da contestazione della violazione con invito a produrre entro 15 (quindici) giorni eventuali giustificazioni; la decadenza non può essere pronunciata se il ritardo è dovuto a causa non addebitabile al locatario ove entro il termine sia cessato l'uso difforme ovvero entro il termine vengano prodotte le polizze.

La decadenza comporta l'automatico trasferimento del possesso degli immobili al Comune, ad eccezione dell'attrezzatura/arredi/vetrine, fatta constare nel verbale di assunzione del possesso, e l'incameramento della intera cauzione a titolo di penale e senza pregiudizio dell'azione per il risarcimento danni.

## CAPITOLO 4° - FACOLTA' DEL COMUNE

### ART. 17 – RECESSO

Il Comune potrà recedere dalla locazione in ogni momento, con motivata deliberazione del Consiglio Comunale, per ragioni di pubblico interesse che impediscano la prosecuzione del rapporto.

Il recesso comporta l'obbligo di indennizzare il locatario del mancato guadagno come da normativa vigente in materia fino al termine di scadenza della locazione, ed in base al reddito aziendale denunciato ai fini fiscali per l'anno precedente a quello in cui il recesso è deliberato.

Il recesso comporta l'automatico trasferimento nel possesso degli immobili al Comune, ad eccezione dell'attrezzatura/arredi/vetrine, fatta constare in verbale di assunzione del possesso e l'immediato svincolo delle garanzie.

## CAPITOLO 5° - DISPOSIZIONI FINALI

### ART. 18 – CONTROVERSIE – ESCLUSIONE COLLEGIO ARBITRALE

Tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti verranno devolute all'Autorità Giudiziaria ed il foro competente è quello di Verbania; è esclusa la procedura arbitrale.

### ART. 19 – SPESE DI CONTRATTO

Tutte le spese comunque inerenti o connesse alla stipula del contratto sono assunte a carico del locatario; a tal fine prima della data fissata per la firma del contratto il locatario è tenuto ad effettuare il versamento delle spese dovute come da apposita distinta che verrà trasmessa dal Comune.

Il presente capitolato è unito quale parte integrante e sostanziale del contratto di locazione che sarà rogato dal Segretario Generale.

#### ART. 20 – DOMICILIO DEL LOCATARIO

Per tutti gli effetti del presente contratto il locatario elegge domicilio presso la propria sede legale.

Le comunicazioni e le notificazioni saranno effettuate mediante lettera raccomandata A/R od a mezzo PEC.

#### ART. 21 – FONTI LEGISLATIVE

Per tutto quanto non previsto dal presente capitolato si applicano il:

- il R.D. 23.5.1924 n. 827;
- Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza e relativo regolamento;
- il D. Lgs n. 36/2023 e s. m. i. applicabile nella parte espressamente richiamata nel bando o nel capitolato d'oneri;
- L. R. n. 38/2006 come modificato ed integrato dalla L. R. n. 3 del 11/3/2015 e relativo regolamento di attuazione;
- D.P.G.R. 3/3/2008 n. 2/R;
- D. Lgs. 26.03.2010 n. 59, come modificato ed integrato dal D. Lgs. 6 agosto 2012, n. 147.

È fatto obbligo del locatario di osservare e far osservare costantemente le Leggi, i Regolamenti, le Ordinanze e le disposizioni comunali vigenti, che abbiano comunque attinenza con i servizi dallo stesso assunti e le s.m.i..

Agli effetti dell'art. 1341 del codice civile, il locatario dichiara di aver visto e specificatamente approvato gli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,11,12, 13, 14, 15, 16,17,19 e 20.

#### **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO GESTIONE RISORSE PATRIMONIALI**

**Dott. Giovanni Boggi**

*(f.to digitalmente ai sensi del D. Lgs 82/2005  
s.m.i. e norme collegate)*