



COMUNE DI SALA BIELLESE

COPIA

**DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE
n. 9 del 04.03.2014**

=====

OGGETTO: Locazione immobili di proprietà comunale a destinazione bar-
ristorante – Approvazione capitolati

=====

L'anno duemilaquattordici addì quattro del mese di marzo alle ore 18.00 nella solita sala delle adunanze, regolarmente convocata, si e' riunita la Giunta Comunale della quale sono membri i Signori:

BARBERA SILVIO	<i>Sindaco</i>
BLOTTO ROBERTO	<i>Assessore</i>
TORTA FULVIA	<i>Assessore</i>
PASQUIN MICHELA	<i>Assessore</i>
SCARLATTA MARCO	<i>Assessore</i>

È assente giustificato Scarlatta Marco

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione (Art.97, c.4.a, del D.Lgs.n.267/2000) il Segretario Comunale Sig. LA ROCCA Dott. Michelangelo.

Assume la presidenza il Sig. BARBERA Silvio il quale, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.

OGGETTO: Locazione immobili di proprietà comunale a destinazione bar-ristorante
– Approvazione capitolati

LA GIUNTA COMUNALE

Esaminata l'allegata proposta di deliberazione;

Ritenuta tale proposta meritevole di approvazione;

con voti unanimi espressi nei modi e forme di legge,

DELIBERA

Di approvare integralmente la proposta di deliberazione che viene allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

Oggetto: LOCAZIONE IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE A DESTINAZIONE BAR-RISTORANTE E CAMPEGGIO – APPROVAZIONE CAPITOLATI

L'Amministratore competente

PREMESSO CHE :

- il comune di Sala Biellese Comune è proprietario di un immobile sito in Via per Zubiena 40-42 con destinazione bar- ristorante e campeggio;
- è stata valutata l'opportunità di darlo in locazione per uso di pubblico esercizio esperendo apposita asta pubblica ai sensi del "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato" approvato con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e succ. mod. ed integrazioni,
- con deliberazione della G.C. n. 30 del 08.10.2013 è stato approvato il capitolato d'appalto per la locazione degli immobili comunali destinati a bar-ristorante e campeggio, dando mandato al Responsabile del Servizio di procedere agli adempimenti previsti per la gara e stabilendo un canone di affitto annuo, da porre a b.a. pari ad € 20.000,00;
- con Determinazione del Segretario C.le n. 89 del 12.12.2013 è stato approvato il bando di gara e relativi allegati per la locazione degli immobili comunali destinati a bar-ristorante e campeggio;
- il bando di gara è stato pubblicato per il periodo dal 19.12.2013 al 14.02.2013 ed entro il termine previsto per la ricezione delle offerte non è pervenuto alcun plico, così come risulta da verbale di gara deserta del 18.02.2014;

RITENUTO di voler riprocedere alla gara per la locazione dei succitati immobili comunali ma anziché, in un unico lotto, in due lotti separati quali:

- 1° lotto – immobile adibito a bar- ristorante;
 - 2° lotto – area campeggio e relativi immobili a servizio;
- al fine di permettere ai partecipanti una maggior scelta;

VISTI, pertanto gli allegati capitolati suddivisi per i due lotti sopra specificati, predisposti dagli uffici comunali e che appaiono meritevoli di approvazione prevedendo una gestione efficace e conveniente delle strutture comunali;

VISTA la Legge 392/78 e s.m.i.;

VISTO il parere favorevole del Segretario Comunale espresso sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;

PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE

DI APPROVARE, quale parte integrante della presente deliberazione, gli allegati capitolati predisposti dagli uffici comunali e che appaiono meritevoli di approvazione ;

DI DARE MANDATO al Responsabile del Servizio di procedere alla gara per la locazione di immobili comunali siti in Via per Zubiena 40-42 a destinazione bar-ristorante e campeggio, in due distinti lotti:

- 1° lotto – immobile adibito a bar- ristorante;
 - 2° lotto – area campeggio e relativi immobili a servizio;
- mediante asta pubblica ai sensi del "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato" approvato con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e succ. mod. ed integrazioni;

DI DEMANDARE al Responsabile del Servizio l'avvio delle procedure di gara;

DI FISSARE il canone annuale a base d'asta come segue:

- lotto 1 immobile bar-ristorante in € 12.500,00 da pagarsi in quattro rate trimestrali entro il 15 del primo mese del trimestre di riferimento;
- lotto 2 immobile campeggio in € 7.500,00 da pagarsi in quattro rate trimestrali entro il 15 del primo mese del trimestre di riferimento;

L'AMMINISTRATORE COMPETENTE

Il sottoscritto Amministratore propone che la Giunta Comunale approvi la proposta di deliberazione sopra esposta.

Sala Biellese, 4/03/2013

IL SINDACO
F.to Silvio Barbera

PARERI PREVENTIVI

Ai sensi e per gli effetti dell' art. 49 del Decreto Legislativo 18. 08. 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della deliberazione sopra esposta.

Sala Biellese, 4/03/2013

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Michelangelo Dott. La Rocca

Ai sensi e per gli effetti dell' art. 49 del Decreto Legislativo 18. 08. 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della deliberazione sopra esposta.

Sala Biellese, 04/3/2013

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
F.to Michelangelo Dott. La Rocca

**COMUNE DI SALA BIELLESE**

VIA UMBERTO I°, n. 2 C.A.P. 13884

TEL 015 2551118 FAX 0152551198

rag.sala@ptb.provincia.biella.it

C.F. 81003810025 P.I. 00379180029

CAPITOLATO PER LA LOCAZIONE DI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO CAMPEGGIO**ART. 1 - PRESENTAZIONE**

Il Comune di Sala Biellese è proprietario di immobili destinati ad uso campeggio siti in Via per Zubiena n.42, così composti:

- Fabbricato "A" portineria;
- Fabbricato "B" uffici-custode;
- Fabbricato "C" blocco docce e lavanderia;
- Fabbricato "D" blocco servizi igienici con cabina elettrica e deposito annesso;

Capacità ricettiva campeggio: 250 persone;

- N. 90 piazzole;
- N. 60 posti auto

Anno di costruzione: 1990

Tipologia costruttiva:

- Fabbricato "A" portineria: fabbricato in legno con copertura in lamiera grecata, infissi in legno;
- Fabbricato "B" uffici- custode: portineria: fabbricato in legno e mattoni con copertura in lamiera grecata coibentata, infissi in legno ;
- Fabbricato "C" blocco docce e lavanderia: struttura in c.a., tamponamento in muratura tradizionale, infissi in ferro, copertura in tegole;
- Fabbricato "D" blocco servizi igienici con cabina elettrica e deposito annesso: struttura in c.a., tamponamento in muratura tradizionale, infissi in ferro, copertura in tegole;

Impianti:

- Fabbricato "A" portineria: elettrico, idrico, fognario
- Fabbricato "B" uffici, elettrico, gas per cucina, idrico e fognario;
- Fabbricato "C" blocco docce e lavanderia, elettrico, acqua calda, idrico e fognario;
- Fabbricato "D" blocco servizi igienici con cabina elettrica e deposito annesso: elettrico, idrico e fognario

Finiture interne: pareti ad intonaco civile; pavimenti e rivestimenti: piastrelle in ceramica.

Superfici lorde fabbricati:

- Fabbricato "A" portineria:
P. TERRA UNICO = Totale lorde MQ 27,20
- Fabbricato "B" uffici:
P. TERRA UNICO = Totale lorde MQ 56,00
- Fabbricato "C" blocco docce e lavanderia:
P. TERRA UNICO = Totale lorde MQ 66,60
- Fabbricato "D" blocco servizi igienici con cabina elettrica e deposito annesso:
P. TERRA UNICO = Totale lorde MQ 118,40

ART. 2 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE E IMPORTO

Il Comune di Sala Biellese concede in locazione i suddetti immobili,

La concessione in locazione dei locali comprende anche l'utilizzo di tutti gli arredi, gli impianti e le attrezzature che sono presenti all'interno della struttura e che verranno consegnati al concessionario con apposito verbale.

I locali, gli arredi, gli impianti e le attrezzature sono messi a disposizione nello stato in cui si trovano al momento della consegna al concessionario.

Prima dell'inizio della concessione in locazione dei suddetti immobili sarà redatto inventario descrittivo dello stato di conservazione dell'immobile.

La durata della locazione è fissata in anni sei

Alla scadenza, il concessionario è tenuto a riconsegnare l'immobile e quanto elencato nel verbale suddetto in buono stato di conservazione e funzionamento, fatti salvi i deterioramenti prodotti dal normale uso. Anche la riconsegna dovrà risultare da apposito verbale.

Gli eventuali danni ai beni mobili ed immobili e gli eventuali ammanchi di beni mobili dovranno essere riparati o reintegrati entro un termine che sarà fissato dal verbale.

Le attrezzature e gli arredi eventualmente necessari per l'ottimale prestazione del servizio, non ricompresi tra quelli di proprietà del Comune, saranno forniti dal concessionario a proprio esclusivo onere.

Il canone di locazione dovrà essere versato in quattro rate trimestrali da € 1.875,00 entro il 15 (quindici) del primo mese di ogni trimestre. Il mancato o ritardato pagamento anche di una sola rata trimestrale del canone, determinerà la risoluzione di diritto del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Il canone sarà aggiornato annualmente, su richiesta della parte locatrice, per eventuali variazioni del potere di acquisto dell'euro, nella misura massima e nei tempi minimi consentiti dalle leggi vigenti (art. 32 L. 392/1978) o che saranno emanate.

ART. 3 – DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della concessione è stabilita in anni sei (6) a partire dal ed in seguito alla consegna dell'immobile risultante da apposito verbale.

Il contratto potrà essere rinnovato di ulteriori sei (6) anni sulla base di apposito accordo tra locatore e locatario. Tale rinnovo non avrà luogo se sopravverrà disdetta che il locatore dovrà comunicare a mezzo di lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza.

I beni oggetto della presente locazione si concedono in godimento per l'uso esclusivo di campeggio E' altresì consentito lo svolgimento di attività culturali, ludiche e sportive in genere, purché siano in ogni caso compatibili con la destinazione urbanistica dell'immobile locato (turismo di tipo extra alberghiero) e purché non si occupino le aree destinate alle piazzole. La destinazione dei beni locati ad usi diversi da quelli pattuiti determinerà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

E' vietato l'accesso a chiunque intenda esercitarvi attività pubblicitarie e commerciali di qualsiasi genere non autorizzate.

Nel caso in cui il Locatario eseguisse opere di miglioria sulla struttura dell'edificio dato in concessione, dovrà essere richiesta l'autorizzazione preventiva al Comune e agli enti preposti. Tali opere rimarranno di proprietà del Comune, al termine della durata della locazione.

Qualora siano effettuate opere senza tale consenso, sarà facoltà del locatore di chiedere l'immediato ripristino o di acquisire l'opera; inoltre, nessun indennizzo o compenso, ad alcun titolo, sarà dovuto alla parte conduttrice. In ogni caso, la parte locatrice avrà la facoltà di ritenere, senza dover in alcun modo indennizzare o compensare la parte conduttrice, gli eventuali miglioramenti o addizioni comunque eseguiti dalla parte conduttrice, anche con la tolleranza o l'assenso della parte locatrice.

Il Locatario è tenuto a comunicare tempestivamente all'Ufficio Tecnico comunale, eventuali danni alla struttura e alle attrezzature che si siano verificati durante l'utilizzo.

ART. 4 - OBBLIGAZIONI A CARICO DEL COMUNE

Il Comune, oltre alla concessione dell'uso dell'immobile, assume a proprio carico i seguenti oneri:

- la copertura assicurativa dell'immobile da incendio e furto dei beni mobili comunali;

- la manutenzione straordinaria del bene immobile e degli impianti compatibilmente con le proprie disponibilità di bilancio;

ART. 5 - OBBLIGAZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il locatario dovrà:

- garantire la destinazione dei locali ad uso campeggio, con propria organizzazione;
- richiedere, a propria cura e spese, le autorizzazioni previste dalla normativa vigente imposte dall'attività svolta all'interno degli immobili c.li (Vigili del Fuoco, Asl, ecc..)
- eseguire nell'immobile, a propria cura e spese, tutte le opere di adeguamento richieste dalle autorità competenti (Vigili del Fuoco, Asl, ecc..), nonché le opere di adeguamento che si rendessero necessarie nel corso della locazione emanate nel corso del rapporto al fine di garantire le condizioni di sicurezza antincendio, igienico sanitarie ed in generale garantire una situazione che escluda ogni tipo di pericolo per l'incolumità pubblica;
- provvedere alla sostituzione di tutti i beni mobili ed immobili lesionati o divenuti inservibili per incuria del concessionario stesso;
- provvedere all'osservanza di tutte le norme in materia di sicurezza sul lavoro;
- provvedere alle manutenzioni ordinarie (comprehensive di manodopera e materiali) del bene immobile concesso in uso e dei relativi impianti, attrezzature ed arredi così come definiti dal codice civile. Ad esempio, sono considerate a carico del concessionario le manutenzioni ordinarie degli impianti di illuminazione, di riscaldamento e antincendio (compresa la ricarica estintori, le ispezioni e i collaudi), dei tetti, della rete fognaria (compresa disotturazione di condotti e pozzetti), delle pareti, dei corrimano, delle ringhiere, delle scale, dei sifoni, delle aree esterne (compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati), dei pavimenti e rivestimenti, degli infissi, la tinteggiatura delle pareti, la sostituzione dei vetri, la derattizzazione e disinfezione dei locali.

Le installazioni complementari e i consumi inerenti all'esercizio degli impianti (acqua, energia elettrica, gas o gasolio per il riscaldamento, ecc.) sono a totale carico della parte conduttrice.

La parte conduttrice dichiara di essere munita di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per svolgere nell'immobile locato la propria attività.

La parte conduttrice manleva la parte locatrice, o chi per essa, da ogni responsabilità, danno, azione, cagione che potessero direttamente o indirettamente scaturire dall'esercizio dell'attività che verrà svolta nell'immobile concesso in godimento; la parte conduttrice, inoltre, si impegna fin d'ora ad accollarsi ogni e qualsiasi eventuale ed imprevedibile danno verso persone e cose, ivi compreso il bene locato.

La parte conduttrice è costituita custode dei beni locati e ne risponderà nel caso di deterioramento o danneggiamento; in particolare, dovrà verificare le condutture, gli scarichi, gli impianti ecc. (di acqua, gas, fumi, fognatura, ecc) e segnalare alla parte locatrice ogni anomalia. La parte conduttrice sarà responsabile dei danni che dovessero verificarsi, sia verso la parte locatrice che verso i terzi.

L'installazione, anche temporanea, di insegne, cartelli pubblicitari, manifesti, tende ed ogni altra forma di manifestazione dell'attività verso l'esterno dell'immobile locato, è soggetta a preventiva autorizzazione amministrativa del locatore.

La parte locatrice è altresì esonerata da responsabilità in caso di interruzione degli eventuali servizi comuni attivati. In caso di rovina dell'immobile, o comunque di notevole distruzione, il locatore è esonerato dalla ricostruzione o dalla rimessa in pristino e il contratto si intenderà risolto al verificarsi di tale evento.

ART. 6 – CAUZIONI

A garanzia dell'integrale adempimento delle obbligazioni assunte con il presente capitolato, il Locatario dovrà consegnare al Comune le seguenti cauzioni bancarie o assicurative, con rinuncia del fideiussore alle eccezioni opponibili dal concessionario:

- a) per la partecipazione alla gara i concorrenti dovranno presentare documentazione comprovante l'effettuato versamento della cauzione provvisoria, pari al 2% dell'importo di locazione posto a base di gara. Tale cauzione sarà restituita ai concorrenti risultati non aggiudicatari immediatamente dopo l'esecutività del provvedimento di assegnazione definitiva, fatta eccezione per i concorrenti immediatamente successivi al primo in ordine di aggiudicazione, per i quali verrà svincolata successivamente alla stipula del contratto con l'aggiudicatario;

- b) l'aggiudicatario deve prestare una cauzione di €. 4.500,00 bancaria o assicurativa, con impegno da parte del fideiussore al pagamento a prima richiesta scritta, senza sollevare nessuna eccezione e nonostante qualsiasi obiezione da parte del concessionario e/o di terzi, a garanzia: della permanente manutenzione ordinaria e del permanente adeguato funzionamento dei locali oggetto della locazione; dello stato di perfetta manutenzione al momento della scadenza contrattuale; di tutti gli adempimenti previsti per tutta la durata del contratto di concessione (canone annuale compreso) e dei danni coperti dalla polizza assicurativa di cui in seguito, ove gli stessi fossero causati da dolo o comunque non fossero coperti dai contratti assicurativi.

ART. 7 – ASSICURAZIONI

Il concessionario all'atto della stipula del contratto è obbligato a stipulare la seguente polizza assicurativa per la responsabilità civile per danni arrecati a terzi, ivi incluso il locatore e i vicini, e segnatamente all'immobile locato, che possano essere originati dalla conduzione dei locali, degli impianti e/o attrezzature, e da quant'altro imputabile alla parte conduttrice, ed anche a causa di incendio, esplosione, scoppio, eventi atmosferici e socio-politici, sotto espressa comminatoria di risoluzione di diritto del presente contratto di locazione ove il contratto di assicurazione non sia stipulato o non preveda anche quanto precisato in questo capo. Il contratto di assicurazione dovrà stipularsi entro gg. 30 dall'inizio della locazione, con primario istituto assicuratore, ed il massimale assicurativo dovrà essere non inferiore a €. 200.000.000 per il rischio di perimento dell'immobile locato, e senza limitazioni per i danni alle altre cose e alle persone. I rapporti assicurativi dovranno prevedere: a) l'automatico adeguamento annuale del massimale; b) l'obbligo dell'assicuratore di tenere coperti i rischi anche in caso di mancato pagamento del premio annuale, sino a 15 giorni dopo la comunicazione alla parte locatrice del mancato pagamento del premio alla scadenza annuale; c) la rinuncia alla rivalsa nei confronti della parte locatrice. La parte conduttrice, entro 30 giorni dalla stipula del presente contratto, si impegna a fornire alla parte locatrice fotocopia delle polizze assicurative.

Ogni responsabilità per danni che, in relazione al servizio svolto o a cause ad esso connesse, derivassero al Comune, a terzi, persone o cose si intenderà senza riserve ed eccezioni a totale carico del Locatario.

L'Amministrazione comunale è esonerata da ogni responsabilità per danni, infortunio od altro che dovesse occorrere al personale impegnato il quale dovrà comunque avere la copertura assicurativa da infortuni e tutte le assicurazioni obbligatorie per legge.

ART. 8 - PARTECIPAZIONE E CONTROLLI

Il Comune ha ampie facoltà di controllo che attuerà nelle forme che riterrà più opportune al fine di verificare il corretto utilizzo della struttura, il rispetto delle clausole del presente disciplinare, delle disposizioni legislative in materia e degli impegni assunti dal locatario in sede di gara.

L'Amministrazione comunale si riserva, inoltre, la facoltà di richiedere al concessionario ogni altra informazione necessaria all'espletamento della propria attività e non reperibile presso altri enti od organi, sempre nel rispetto della riservatezza dei dati.

ART. 9 - SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA.

I requisiti per l'ammissione alla gara sono dettagliatamente indicati nel bando di gara.

ART. 10 - DIVIETO DI SUB CONCESSIONE

Al Locatario non è consentito di sub concedere o di cedere a terzi la gestione delle strutture, pena la risoluzione immediata del contratto stesso e l'incameramento della cauzione di cui all'art. 6, lett. b), del presente capitolato senza espressa autorizzazione da parte del Comune locatario.

ART. 11 - SPESE CONTRATTUALI

Le spese inerenti e conseguenti al contratto sono per intero a carico del locatario.

ART. 12 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Il locatario si impegna a custodire e non diffondere eventuali informazioni inerenti gli utenti e l'Amministrazione comunale di cui può venire in possesso, secondo la normativa prevista dal D. Lgs. n. 196/2003.

ART. 13 - AUTORIZZAZIONE AL FUNZIONAMENTO

Il concessionario per esercitare l'attività dovrà ottenere l'autorizzazione al funzionamento rilasciata dai soggetti delegati alle funzioni di vigilanza, ai sensi della normativa vigente in materia.

ART. 14 - CONTROVERSIE

Il locatario elegge il domicilio presso la sede comunale di Via Umberto I° n. 2 – Sala Biellese (BI)
Ogni controversia sarà devoluta al giudice competente per materia e per territorio.

ART. 15 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Nel caso in cui il Locatario non rispetti le clausole del presente disciplinare e del bando di gara, il Comune lo diffiderà per iscritto mediante lettera raccomandata con A.R., con invito ad eliminare l'inadempimento entro breve termine e di presentare contemporaneamente le sue giustificazioni.

Nel caso le inadempienze proseguissero oltre il termine assegnato, l'Amministrazione comunale avrà titolo per risolvere il rapporto con un preavviso, notificato nelle stesse forme, di venti giorni. Alla scadenza il Comune rientrerà nella piena disponibilità del proprio immobile.

Nel caso in cui il Locatario non si presenti alla redazione del verbale di riconsegna, vi provvederà il Comune, a mezzo di un proprio tecnico assistito da due testimoni di sua scelta. Il verbale, così redatto, sarà notificato al concessionario. Le somme per la riparazione dei guasti all'immobile e agli impianti e per le cose mobili mancanti, valutate nel verbale di riconsegna, s'intendono accettate se non contestate entro il termine di venti giorni dal ricevimento del verbale e saranno poste a carico del concessionario.

L'Amministrazione avrà inoltre facoltà di risolvere il contratto nel caso in cui dovessero verificarsi:

- gravi violazioni degli obblighi contrattuali non eliminati dal concessionario anche a seguito di diffide formali;
- fallimento del concessionario;
- gravi danni prodotti ad impianti ed attrezzature di proprietà dell'Amministrazione comunale;
- uso dei locali per finalità diverse di quelle stabilite nel presente disciplinare e nel bando di gara;
- ipotesi di inosservanza di norme legislative che costituiscano causa di impossibilità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Il gestore, che intenda recedere dal contratto, dovrà comunicarlo per iscritto al Comune motivandolo, con almeno un anno di anticipo rispetto alla data in cui intende cessare l'attività. Il Comune si riserva di valutare le motivazioni della richiesta e di formalizzare l'accettazione della stessa.

Le spese di registrazione del contratto saranno a carico esclusivo del locatario.

Qualunque modifica al presente capitolato o contratto non può aver luogo che mediante atto scritto.

Parte locatrice e parte conduttrice reciprocamente si autorizzano a comunicare a terzi i rispettivi dati personali in relazione a tutti gli adempimenti connessi al rapporto di locazione.

Sala Biellese 04.03.2014

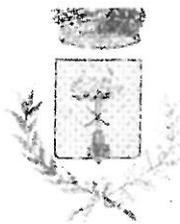


Il Responsabile del Servizio

Il Segretario Comunale

La Rocca Dott. Michelangelo

Handwritten signature of Michelangelo La Rocca

**COMUNE DI SALA BIELLESE**

VIA UMBERTO I°, n. 2 C.A.P. 13884
TEL 015 2551118 FAX 0152551198
rag.sala@ptb.provincia.biella.it
C.F. 81003810025 P.I. 00379180029

CAPITOLATO PER LA LOCAZIONE DI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO BAR-RISTORANTE.**ART. 1 - PRESENTAZIONE**

Il Comune di Sala Biellese è proprietario di immobile destinato ad uso ristorante sito in Via per Zubiena n.40.

Anno di costruzione: 1990

Tipologia costruttiva: struttura in c.a., tamponamento in muratura tradizionale, infissi in legno, copertura in tegole;

Impianti: elettrico, riscaldamento con caldaia e termosifoni, predisposizione termo – camino, gas per alimentazione cucina, idrico, fognario, antifurto con videocamera.

Finiture interne: pareti ad intonaco civile; pavimenti e rivestimenti: piastrelle in ceramica.

Superfici lorde fabbricati:

P. CANTINATO = MQ 30

P. TERRA = n. 3 sala da pranzo, n. 1 locale bar, n. 1 locale cucina con annesso spogliatoi e servizi igienici personale, n. 3 servizi igienici per il pubblico, porticato: MQ. 340,32

P. PRIMO n. 3 locali sottotetto: MQ 187

Totale lorde Mq. 557,32

ART. 2 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE E IMPORTO

Il Comune di Sala Biellese concede in locazione il suddetto immobile, in un unico corpo.

La concessione in locazione dei locali comprende anche l'utilizzo di tutti gli arredi, gli impianti e le attrezzature che sono presenti all'interno della struttura e che verranno consegnati al concessionario con apposito verbale.

I locali, gli arredi, gli impianti e le attrezzature sono messi a disposizione nello stato in cui si trovano al momento della consegna al concessionario.

Prima dell'inizio della concessione in locazione dei suddetti immobili sarà redatto inventario descrittivo dello stato di conservazione dell'immobile.

La durata della locazione è fissata in anni sei

Alla scadenza, il concessionario è tenuto a riconsegnare l'immobile e quanto elencato nel verbale suddetto in buono stato di conservazione e funzionamento, fatti salvi i deterioramenti prodotti dal normale uso. Anche la riconsegna dovrà risultare da apposito verbale.

Gli eventuali danni ai beni mobili ed immobili e gli eventuali ammanchi di beni mobili dovranno essere riparati o reintegrati entro un termine che sarà fissato dal verbale.

Le attrezzature e gli arredi eventualmente necessari per l'ottimale prestazione del servizio, non ricompresi tra quelli di proprietà del Comune, saranno forniti dal concessionario a proprio esclusivo onere.

Il canone di locazione dovrà essere versato in quattro rate trimestrali da € 3.125,00 entro il 15 (quindici) del primo mese di ogni trimestre. Il mancato o ritardato pagamento anche di una sola rata trimestrale del canone, determinerà la risoluzione di diritto del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Il canone sarà aggiornato annualmente, su richiesta della parte locatrice, per eventuali variazioni del potere di acquisto dell'euro, nella misura massima e nei tempi minimi consentiti dalle leggi vigenti (art. 32 L. 392/1978) o che saranno emanate.

ART. 3 – DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della concessione è stabilita in anni sei (6) a partire dal ed in seguito alla consegna dell'immobile risultante da apposito verbale.

Il contratto potrà essere rinnovato di ulteriori sei (6) anni sulla base di apposito accordo tra locatore e locatario. Tale rinnovo non avrà luogo se sopravverrà disdetta che il locatore dovrà comunicare a mezzo di lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza.

I beni oggetto della presente locazione si concedono in godimento per l'uso esclusivo del fabbricato e gestione bar-ristorante. E' altresì consentito lo svolgimento di attività culturali, ludiche e sportive in genere, purché siano in ogni caso compatibili con la destinazione urbanistica dell'immobile locato (turismo di tipo extra alberghiero). La destinazione dei beni locati ad usi diversi da quelli pattuiti determinerà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

E' vietato l'accesso a chiunque intenda esercitarvi attività pubblicitarie e commerciali di qualsiasi genere non autorizzate.

Nel caso in cui il Locatario eseguisse opere di miglioria sulla struttura dell' edificio dato in concessione, dovrà essere richiesta l'autorizzazione preventiva al Comune e agli enti preposti. Tali opere rimarranno di proprietà del Comune, al termine della durata della locazione.

Qualora siano effettuate opere senza tale consenso, sarà facoltà del locatore di chiedere l'immediato ripristino o di acquisire l'opera; inoltre, nessun indennizzo o compenso, ad alcun titolo, sarà dovuto alla parte conduttrice. In ogni caso, la parte locatrice avrà la facoltà di ritenere, senza dover in alcun modo indennizzare o compensare la parte conduttrice, gli eventuali miglioramenti o addizioni comunque eseguiti dalla parte conduttrice, anche con la tolleranza o l'assenso della parte locatrice.

Il Locatario è tenuto a comunicare tempestivamente all'Ufficio Tecnico comunale, eventuali danni alla struttura e alle attrezzature che si siano verificati durante l'utilizzo.

ART. 4 - OBBLIGAZIONI A CARICO DEL COMUNE

Il Comune, oltre alla concessione dell'uso dell'immobile, assume a proprio carico i seguenti oneri:

- la copertura assicurativa dell'immobile da incendio e furto dei beni mobili comunali;
- la manutenzione straordinaria del bene immobile e degli impianti compatibilmente con le proprie disponibilità di bilancio;

ART. 5 - OBBLIGAZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il locatario dovrà:

- garantire la destinazione dei locali ad uso bar ristorante, con propria organizzazione;
- richiedere, a propria cura e spese, le autorizzazioni previste dalla normativa vigente imposte dall'attività svolta all'interno degli immobili c.li (Vigili del Fuoco, Asl, ecc..)
- eseguire nell'immobile, a propria cura e spese, tutte le opere di adeguamento richieste dalle autorità competenti (Vigili del Fuoco, Asl, ecc..), nonché le opere di adeguamento che si rendessero necessarie nel corso della locazione emanate nel corso del rapporto al fine di garantire le condizioni di sicurezza antincendio, igienico sanitarie ed in generale garantire una situazione che escluda ogni tipo di pericolo per l'incolumità pubblica;
- provvedere alla sostituzione di tutti i beni mobili ed immobili lesionati o divenuti inservibili per incuria del concessionario stesso;
- provvedere all'osservanza di tutte le norme in materia di sicurezza sul lavoro;
- provvedere alle manutenzioni ordinarie (comprehensive di manodopera e materiali) del bene immobile concesso in uso e dei relativi impianti, attrezzature ed arredi così come definiti dal codice civile. Ad esempio, sono considerate a carico del concessionario le manutenzioni ordinarie degli impianti di illuminazione, di riscaldamento e antincendio (compresa la ricarica estintori, le ispezioni e i collaudi), dei tetti, della rete fognaria (compresa disotturazione di condotti e pozzetti), delle pareti, dei corrimano, delle ringhiere, delle scale, dei sifoni, delle aree esterne (compresa la riparazione degli

attrezzi utilizzati), dei pavimenti e rivestimenti, degli infissi, la tinteggiatura delle pareti, la sostituzione dei vetri, la derattizzazione e disinfestazione dei locali.

Le installazioni complementari e i consumi inerenti all'esercizio degli impianti (acqua, energia elettrica, gas o gasolio per il riscaldamento, ecc.) sono a totale carico della parte conduttrice.

La parte conduttrice dichiara di essere munita di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per svolgere nell'immobile locato la propria attività.

La parte conduttrice manleva la parte locatrice, o chi per essa, da ogni responsabilità, danno, azione, cagione che potessero direttamente o indirettamente scaturire dall'esercizio dell'attività che verrà svolta nell'immobile concesso in godimento; la parte conduttrice, inoltre, si impegna fin d'ora ad accollarsi ogni e qualsiasi eventuale ed imprevedibile danno verso persone e cose, ivi compreso il bene locato.

La parte conduttrice è costituita custode dei beni locati e ne risponderà nel caso di deterioramento o danneggiamento; in particolare, dovrà verificare le condutture, gli scarichi, gli impianti ecc. (di acqua, gas, fumi, fognatura, ecc) e segnalare alla parte locatrice ogni anomalia. La parte conduttrice sarà responsabile dei danni che dovessero verificarsi, sia verso la parte locatrice che verso i terzi.

L'installazione, anche temporanea, di insegne, cartelli pubblicitari, manifesti, tende ed ogni altra forma di manifestazione dell'attività verso l'esterno dell'immobile locato, è soggetta a preventiva autorizzazione amministrativa del locatore.

La parte locatrice è altresì esonerata da responsabilità in caso di interruzione degli eventuali servizi comuni attivati. In caso di rovina dell'immobile, o comunque di notevole distruzione, il locatore è esonerato dalla ricostruzione o dalla rimessa in pristino e il contratto si intenderà risolto al verificarsi di tale evento.

ART. 6 – CAUZIONI

A garanzia dell'integrale adempimento delle obbligazioni assunte con capitolato, il Locatario dovrà consegnare al Comune le seguenti cauzioni bancarie o assicurative, con rinuncia del fideiussore alle eccezioni opponibili dal concessionario:

- a) per la partecipazione alla gara i concorrenti dovranno presentare documentazione comprovante l'effettuato versamento della cauzione provvisoria, pari al 2% dell'importo di locazione posto a base di gara. Tale cauzione sarà restituita ai concorrenti risultati non aggiudicatari immediatamente dopo l'esecutività del provvedimento di assegnazione definitiva, fatta eccezione per i concorrenti immediatamente successivi al primo in ordine di aggiudicazione, per i quali verrà svincolata successivamente alla stipula del contratto con l'aggiudicatario;
- b) l'aggiudicatario deve prestare una cauzione di €. 7.500,00 bancaria o assicurativa, con impegno da parte del fideiussore al pagamento a prima richiesta scritta, senza sollevare nessuna eccezione e nonostante qualsiasi obiezione da parte del concessionario e/o di terzi, a garanzia: della permanente manutenzione ordinaria e del permanente adeguato funzionamento dei locali oggetto della locazione; dello stato di perfetta manutenzione al momento della scadenza contrattuale; di tutti gli adempimenti previsti per tutta la durata del contratto di concessione (canone annuale compreso) e dei danni coperti dalla polizza assicurativa di cui in seguito, ove gli stessi fossero causati da dolo o comunque non fossero coperti dai contratti assicurativi.

ART. 7 – ASSICURAZIONI

Il concessionario all'atto della stipula del contratto è obbligato a stipulare la seguente polizza assicurativa per la responsabilità civile per danni arrecati a terzi, ivi incluso il locatore e i vicini, e segnatamente all'immobile locato, che possano essere originati dalla conduzione dei locali, degli impianti e/o attrezzature, e da quant'altro imputabile alla parte conduttrice, ed anche a causa di incendio, esplosione, scoppio, eventi atmosferici e socio-politici, sotto espressa comminatoria di risoluzione di diritto del presente contratto di locazione ove il contratto di assicurazione non sia stipulato o non preveda anche quanto precisato in questo capo. Il contratto di assicurazione dovrà stipularsi entro gg. 30 dall'inizio della locazione, con primario istituto assicuratore, ed il massimale assicurativo dovrà essere non inferiore a €. 400.000.000 per il rischio di perimento dell'immobile locato, e senza limitazioni per i danni alle altre cose e alle persone. I rapporti assicurativi dovranno prevedere: a) l'automatico adeguamento annuale del massimale; b) l'obbligo dell'assicuratore di tenere coperti i rischi anche in caso di mancato pagamento del premio annuale, sino a 15 giorni dopo la comunicazione alla parte locatrice del mancato pagamento del

premio alla scadenza annuale; c) la rinuncia alla rivalsa nei confronti della parte locatrice. La parte conduttrice, entro 30 giorni dalla stipula del presente contratto, si impegna a fornire alla parte locatrice fotocopia delle polizze assicurative.

Ogni responsabilità per danni che, in relazione al servizio svolto o a cause ad esso connesse, derivassero al Comune, a terzi, persone o cose si intenderà senza riserve ed eccezioni a totale carico del Locatario.

L'Amministrazione comunale è esonerata da ogni responsabilità per danni, infortunio od altro che dovesse occorrere al personale impegnato il quale dovrà comunque avere la copertura assicurativa da infortuni e tutte le assicurazioni obbligatorie per legge.

ART. 8 - PARTECIPAZIONE E CONTROLLI

Il Comune ha ampie facoltà di controllo che attuerà nelle forme che riterrà più opportune al fine di verificare il corretto utilizzo della struttura, il rispetto delle clausole del presente disciplinare, delle disposizioni legislative in materia e degli impegni assunti dal locatario in sede di gara.

L'Amministrazione comunale si riserva, inoltre, la facoltà di richiedere al concessionario ogni altra informazione necessaria all'espletamento della propria attività e non reperibile presso altri enti od organi, sempre nel rispetto della riservatezza dei dati.

ART. 9 - SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA.

I requisiti per l'ammissione alla gara sono dettagliatamente indicati nel bando di gara.

ART. 10 - DIVIETO DI SUB CONCESSIONE

Al Locatario non è consentito di sub concedere o di cedere a terzi la gestione delle strutture, pena la risoluzione immediata del contratto stesso e l'incameramento della cauzione di cui all'art. 6, lett. b), del presente capitolato senza espressa autorizzazione da parte del Comune locatario.

ART. 11 - SPESE CONTRATTUALI

Le spese inerenti e conseguenti al contratto sono per intero a carico del locatario.

ART. 12 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Il locatario si impegna a custodire e non diffondere eventuali informazioni inerenti gli utenti e l'Amministrazione comunale di cui può venire in possesso, secondo la normativa prevista dal D. Lgs. n. 196/2003.

ART. 13 - AUTORIZZAZIONE AL FUNZIONAMENTO

Il concessionario per esercitare l'attività dovrà ottenere l'autorizzazione al funzionamento rilasciata dai soggetti delegati alle funzioni di vigilanza, ai sensi della normativa vigente in materia.

ART. 14 - CONTROVERSIE

Il locatario elegge il domicilio presso la sede comunale di Via Umberto I° n. 2 – Sala Biellese (BI)

Ogni controversia sarà devoluta al giudice competente per materia e per territorio.

ART. 15 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Nel caso in cui il Locatario non rispetti le clausole del presente disciplinare e del bando di gara, il Comune lo diffiderà per iscritto mediante lettera raccomandata con A.R., con invito ad eliminare l'inadempimento entro breve termine e di presentare contemporaneamente le sue giustificazioni.

Nel caso le inadempienze proseguissero oltre il termine assegnato, l'Amministrazione comunale avrà titolo per risolvere il rapporto con un preavviso, notificato nelle stesse forme, di venti giorni. Alla scadenza il Comune rientrerà nella piena disponibilità del proprio immobile.

Nel caso in cui il Locatario non si presenti alla redazione del verbale di riconsegna, vi provvederà il Comune, a mezzo di un proprio tecnico assistito da due testimoni di sua scelta. Il verbale, così redatto, sarà notificato al concessionario. Le somme per la riparazione dei guasti all'immobile e agli impianti e per le cose mobili mancanti, valutate nel verbale di riconsegna, s'intendono accettate se non contestate entro il termine di venti giorni dal ricevimento del verbale e saranno poste a carico del concessionario.

L'Amministrazione avrà inoltre facoltà di risolvere il contratto nel caso in cui dovessero verificarsi:

- gravi violazioni degli obblighi contrattuali non eliminati dal concessionario anche a seguito di diffide formali;
- fallimento del concessionario;
- gravi danni prodotti ad impianti ed attrezzature di proprietà dell'Amministrazione comunale;
- uso dei locali per finalità diverse di quelle stabilite nel presente disciplinare e nel bando di gara;
- ipotesi di inosservanza di norme legislative che costituiscano causa di impossibilità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Il gestore, che intenda recedere dal contratto, dovrà comunicarlo per iscritto al Comune motivandolo, con almeno un anno di anticipo rispetto alla data in cui intende cessare l'attività. Il Comune si riserva di valutare le motivazioni della richiesta e di formalizzare l'accettazione della stessa.

Le spese di registrazione del contratto saranno a carico esclusivo del locatario.

Qualunque modifica al presente disciplinare o contratto non può aver luogo che mediante atto scritto.

Parte locatrice e parte conduttrice reciprocamente si autorizzano a comunicare a terzi i rispettivi dati personali in relazione a tutti gli adempimenti connessi al rapporto di locazione.

Sala Biellese04.03.2014

Il Responsabile del Servizio
Il Segretario Comunale
La Rocca Dott. Michelangelo



Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto in originale come segue:

IL SINDACO
F.to BARBERA Silvio

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to LA ROCCA Dott. Michelangelo

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art.124, c.1, del D.Lgs. 18.08.2000, n.267, la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 4.03.2014

Li, 4.03.2014

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to LA ROCCA Dott. Michelangelo

È copia conforme all'originale per uso amministrativo

Li 4.03.2014



IL SEGRETARIO COMUNALE

[Handwritten signature]

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

(Art.134 D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, comma 3)

DIVENUTA ESECUTIVA in data _____

- Per la scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to LA ROCCA Dott. Michelangelo

DICHIARAZIONE DI IMMEDIATA ESEGUIBILITA'

(Art.134 D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, comma 4)

DICHIARATA IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

SI NO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to LA ROCCA Dott. Michelangelo