



COMUNE DI BADOLATO

Provincia di Catanzaro

C.so Umberto I, n.192 - 88060 Badolato

P.I. 00164790792 - Tel. 0967.85000 - Fax: 0967-85060

Pec: areatecnica.comunebadolato@asmepec.it

AREA TECNICA

Settore Territorio - Manutenzioni – Urbanistica - Vigilanza

CAPITOLATO D'ONERI PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE PER 6 ANNI DELL’IMMOBILE DI PROPRIETA’ COMUNALE DENOMINATO “POLDINO”.

Ai soli fini del presente Bando di Gara, in seguito si intende:

Proprietario/Locatore: Comune di BADOLATO.

Conduttore, soggetto gestore: Aggiudicatario del presente affidamento

ART. 1

(Oggetto della locazione)

L'appalto ha per oggetto la locazione dei locali di proprietà comunale “Poldino”, identificati in Catasto al Fg. 28 part. 73, ubicati in Via Aquilia.. La locazione comprenderà altresì l'utilizzo delle aree esterne al fabbricato. Si precisa che, non sono ammesse le attività rientranti nelle seguenti categorie:

- commercio di armi, munizioni, fuochi d'artificio, articoli per adulti, articoli mono prezzo, sigarette elettroniche;
- commercio/somministrazione a mezzo di distributori automatici;
- sale giochi, sale scommesse ed in generale attività di scommesse e gioco che comprendono anche parzialmente apparecchi automatici;
- agenzie di affari;
- attività finanziarie e di intermediazione mobiliare ed immobiliare;
- attività di “compro oro, argento e preziosi”;
- attività di officina, quali riparazioni di veicoli, fabbro, costruzioni e attività analoghe;
- edicole e tabaccherie;
- attività artigianali di servizi alla persona;
- luoghi di culto;

- qualsiasi attività, seppure non espressamente indicata, lesiva dell'immagine del Comune o non ritenuta idonea rispetto all'ubicazione dei locali.

Il locale sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, restando a carico dell'aggiudicatario le opere di manutenzione ordinaria, la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. A tal fine, l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendano necessari per ottenere l'idoneità del locale assegnato all'uso stabilito. Del pari, non saranno dovuti dal Comune rimborsi, indennizzi, indennità di qualsiasi sorta per il caso di addizioni e migliorie realizzate dall'aggiudicatario. E' esclusa la cessione del contratto e la sub locazione. Sono a carico del conduttore le opere di manutenzione ordinaria dell'immobile e degli infissi, la pulizia dell'aree adiacenti ai locali adeguata pulizia previo taglio d'erba e cura delle piante. Saranno a carico del conduttore tutte le spese vive di gestione quali ad esempio: telefono, acqua, energia elettrica, raccolta rifiuti prodotti dalla gestione del locale commerciale e servizi igienici annessi.

Gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria devono essere sottoposti alla preventiva approvazione del Comune. L'acquisto di nuovi macchinari, attrezzature e manufatti, restano di piena proprietà del gestore, il quale al termine della locazione non potrà esserne rimborsato, in quanto potrà asportare detti beni senza arrecare alcun danno all'immobile. Le migliorie apportate all'immobile restano nella disponibilità del proprietario senza che nulla sia dovuto al conduttore, fatte salve le diverse regolamentazioni concordate tra le parti anche in sede di autorizzazione. Qualora l'immobile dovesse essere oggetto di lavori di manutenzione straordinaria, il gestore, in caso di forzata chiusura, non potrà richiedere nessun tipo di indennizzo al Comune, ma il periodo di chiusura, dalla data di inizio dei lavori alla data di emissione del Certificato di regolare esecuzione, verrà recuperato con il prolungamento del presente contratto per lo stesso periodo. Il conduttore avrà l'obbligo di riconsegnare i locali in buono stato di manutenzione, in considerazione degli obblighi da esso assunti in materia di manutenzione ordinaria senza nulla a pretendere alla fine del periodo in concessione. L'Amministrazione in caso di inadempienza del conduttore può eseguire i lavori con diritto di rivalsa nei confronti dell'appaltatore.

ART. 2 **(Durata della locazione)**

L'affidamento della gestione ha la durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula della locazione. La decorrenza deve essere preceduta da uno specifico atto di consegna del locale,

risultante da verbale sottoscritto dalle parti (per l'Amministrazione Comunale il Responsabile dell'Area) e conservato in atti. Alla scadenza dei sei anni gli immobili oggetto di concessione dovranno essere riconsegnati liberi da persone e cose. Tale data è da intendersi già definita ed accettata ora per allora, con espressa rinuncia ad ogni e qualsiasi proroga od estensione di durata da parte del conduttore.

ART. 3
(Tutela dei terzi e cose)

Il conduttore è l'esclusivo responsabile in caso di infortunio o di danno subito da terzi in relazione alle attività esercitate oggetto della propria attività ed in caso di danno provocato a cose. Prima della stipula del contratto, il conduttore dovrà contrarre idonea polizza assicurativa di responsabilità civile gravante sul locatario, per danni cagionati a terzi in conseguenza delle attività connesse alla locazione in argomento con massimale unico non inferiore a € 3.000.000,00 e polizza assicurativa incendio per il solo rischio locativo per una somma assicurata di € 150.000,00, che tenga indenne il Comune da eventuali danni a persone o cose derivanti dall'esercizio dell'attività.

ART. 4
(Canone di locazione)

L'importo del canone annuo a base d'asta per la concessione della locazione è fissato in € **4.000,00 (euro Quattromila/00)**. Il canone annuo, così come aumentato dall'offerta prodotta in sede di gara dall'aggiudicatario, dovrà essere corrisposto mediante due rate con scadenza 30 aprile e 30 settembre. Il canone viene sottoposto ad adeguamento ISTAT annualmente. La prima rata del canone dovrà essere corrisposta prima della stipula del contratto.

Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata costituisce in mora il conduttore.

ART. 5
(Clausola risolutiva espressa)

Sono cause di risoluzione:

- a) Due contestazioni scritte circa la tenuta di condotte che abbiano arrecato danni allo stabile o danni o molestie ad altri occupanti dello stabile;
- b) Inutilizzo dell'immobile da parte del conduttore per un periodo superiore a sei mesi continuativi in assenza di preventiva autorizzazione scritta del locatore;
- c) Utilizzo dell'immobile per attività illecite che risultino da atti o provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria o di Pubblica sicurezza;
- d) Morosità pagamento canone di locazione.
- e) Cessione del contratto o sub-locazione

Nel qual caso il conduttore dovrà lasciare libera la struttura e riconsegnarla al locatore entro 30 giorni dalla data di comunicazione di risoluzione del contratto.

ART. 6
(Cauzione definitiva)

Il conduttore dovrà prestare idonea garanzia, tramite polizza fideiussoria o fideiussione bancaria in favore del Comune di Badolato, pari ad una annualità.

La polizza fideiussoria:

- Dovrà avere scadenza coincidente con il termine del periodo di locazione;
- Dovrà essere tempestivamente reintegrata qualora in corso d'opera essa sia stata parzialmente o totalmente incamerata dal Comune. Resta salvo per l'Amministrazione l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente. Lo svincolo della cauzione definitiva sarà effettuato dal Comune solo dopo che saranno decorsi sei mesi dalla scadenza del termine contrattuale o dalla scadenza di eventuali proroghe; entro detto termine semestrale il Comune procederà all'accertamento dell'avvenuto adempimento di tutti gli obblighi del conduttore. Gli eventuali danni, deterioramenti, guasti e rotture prodotti ai locali od agli impianti dovranno essere prontamente riparati a cura e spese dell'aggiudicatario, a norma degli articoli 1588 e 1590 del Codice Civile.

ART. 7
(Disciplina del servizio)

L'attività all'interno dei locali, dovrà essere svolta con propri capitali e mezzi tecnici, con proprio personale, attrezzature e macchine, mediante l'organizzazione dell'appaltatore e a suo carico e rischio. La gestione non può essere sospesa o abbandonata per alcuna causa senza il preventivo benestare dell'Ente. Il conduttore non può apportare modifiche allo stato dei luoghi anche in via provvisoria senza la preventiva autorizzazione. L'organizzazione delle attività e la gestione del servizio deve essere improntata ai criteri di efficienza, efficacia, economicità e deve rispondere ai canoni di correttezza, cortesia e gentilezza.

ART. 8
(Risoluzione automatica del contratto)

Il contratto verrà automaticamente a risolversi nei seguenti casi: per morte dell'affittuario, quando questi sia una persona fisica e non sia possibile la continuazione del rapporto con gli eredi; per fallimento del conduttore sia esso una persona fisica o giuridica. E' prevista altresì la facoltà del conduttore di rescindere anticipatamente il contratto per gravi e comprovati problemi di salute dello stesso o di uno dei suoi familiari comunicando alla proprietà, almeno 15 giorni prima, tramite

raccomandata la propria intenzione, allegando ogni documentazione utile per comprovare il motivo di tale decisione. Nel caso di risoluzione anticipata del contratto, qui prevista, il conduttore a prescindere dalla data di rescissione del contratto stesso, dovrà comunque pagare il canone di locazione relativo all'annualità in corso.

ART. 9
(Responsabilità del conduttore)

Il conduttore è l'unico e solo responsabile, nell'ambito della locazione oggetto del presente capitolato dei rapporti con gli utenti, con i propri addetti e con i terzi sollevando quindi il Comune da ogni responsabilità diretta od indiretta dipendente dallo svolgimento del servizio. Il conduttore è responsabile dell'uso della struttura, dell'osservanza da parte sua e di terzi, di tutte le prescrizioni e dei divieti stabiliti dalla legge, dai regolamenti e dalle norme vigenti in materia fiscale e previdenziale, di quelli stabiliti volta per volta dalle autorità competenti, nonché dalle normali regole di prudenza per evitare incidenti, danni o infortuni. Le strutture danneggiate a causa di negligenza o imperizia del conduttore dovranno essere ripristinate a regola d'arte secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale. Al termine della locazione si procederà ad una ricognizione dello stato di consistenza e di conservazione della struttura, rispetto alla situazione esistente al tempo della consegna del complesso. Non è considerato danno l'usura da ritenersi normale in presenza di un corretto utilizzo e di una corretta manutenzione ordinaria.

ART. 10
(Controversie)

Qualsiasi questione o controversia dovesse insorgere tra il Comune di Badolato e il conduttore in ordine all'esecuzione del servizio, sarà risolta in sede giurisdizionale, il foro competente è quello del Tribunale di Catanzaro (CZ).

ART. 13
(Spese a carico dell'appaltatore)

Qualsiasi spesa inerente il contratto d'appalto, nessuna eccettuata od esclusa, sarà a carico dell'appaltatore.

ART. 15
(Domicilio del proprietario)

Per tutti gli effetti del contratto l'appaltatore elegge domicilio presso la sede del Comune di Badolato, Corso Umberto I°- n.192 88060 Badolato (CZ).

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE
