



Comune di Urbino

CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI PER LOCAZIONE IMMOBILE DESTINATO A BAR PRESSO STADIO MONTEFELTRO

Sommario

- ART. 1 – OGGETTO DEL CAPITOLATO
- ART. 2 – DURATA DEL CONTRATTO
- ART. 3 – GESTIONE PROVVISORIA
- ART. 4 – OBBLIGHI DEL LOCATARIO
- ART. 5 – OBBLIGHI DEL COMUNE
- ART. 6 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'USO DELL'IMMOBILE
- ART. 7 – OPERE DI MANUTENZIONE
- ART. 8 – GARANZIE E CONDIZIONI DI SICUREZZA
- ART. 9 – OBBLIGHI ASSICURATIVI
- ART. 10 – RAPPORTI ECONOMICI E FINANZIARI
- ART. 11 – DIVIETO DI SUBLOCAZIONE
- ART. 12 – CONSEGNA E RILASCIO AUTORIZZAZIONE
- ART. 13 – CONTROVERSIE
- ART. 14 – DIRITTO DI PRELAZIONE
- ART. 15 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO
- ART. 16 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO
- ART. 17 – STIPULA CONTRATTO E SPESE CONTRATTUALI
- ART. 18 – 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 dello Stadio Montefeltro, meglio identificato nella planimetria allegata al presente capitolato. L'immobile di proprietà comunale è posto al piano terra ed accatastato al f. 114 part. 799 sub 2, ed è costituito da uno spazio interno di circa mq 79 articolato come segue:

- Locale commerciale con apertura su scoperto privato interno allo Stadio – mq 56 ca
- Servizi igienici – mq 3,50 ca
- Locali annessi – mq 19,50 ca

più uno scoperto antistante e retrostante il locale di circa mq 230.

L'immobile è destinato esclusivamente all'esercizio dell'attività sopra indicata e lo dovrà essere 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 DEL CONTRATTO

La durata del contratto è stabilita in anni 6 (sei) dalla data di aggiudicazione definitiva, eventualmente rinnovabili di altri 6 qualora una delle parti abbia comunicato la volontà al rinnovo all'altra a mezzo pec o con raccomandata AR, almeno 6 mesi prima della scadenza e la controparte abbia accettato a mezzo pec o con raccomandata AR entro il termine di scadenza. E' escluso il rinnovo tacito.

E' facoltà del locatario interrompere in maniera anticipata la durata del contratto con preavviso minimo di almeno 180 giorni (6 mesi) da comunicare per iscritto tramite pec o con raccomandata AR.

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 LOCATARIO

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

- a) al pagamento del canone di locazione
- b) al pagamento dei consumi energetici
- c) al mantenimento della destinazione d'uso del locale
- d) alla conduzione dell'esercizio pubblico previo ottenimento di tutte le licenze e documentazioni necessarie per l'attività di somministrazione alimenti e bevande
- e) ad esporre in modo visibile al pubblico gli orari di apertura e chiusura dell'esercizio, concordati con l'Amministrazione comunale
- f) ad adottare tutti gli accorgimenti atti a evitare disturbo della quiete pubblica
- g) alla manutenzione ordinaria di tutti gli ambienti e garantire il buon funzionamento di tutte le attività e la sicurezza degli utilizzatori
- h) alla tinteggiatura dei locali prima dell'inizio dell'attività
- i) alla pulizia accurata dei locali e dello spazio esterno anche dalla presenza di bottiglie, lattine, cartoni vari lasciati anche da estranei
- j) alla restituzione dei beni nella loro integrità al termine del periodo di locazione, salvo il normale deperimento d'uso
- k) a non subaffittare in tutto o in parte i beni oggetto del presente capitolato
- l) all'apertura minima dei locali da concordarsi successivamente con l'Amministrazione comunale
- m) all'apertura del locale in occasione di eventi e manifestazioni istituzionali organizzate o sponsorizzate dal Comune di Urbino all'interno dello Stadio Montefeltro e/o negli impianti sportivi adiacenti
- n) lasciar visitare l'immobile nelle ore diurne ai tecnici del Comune.

Il locatario dovrà inoltre impegnarsi ad effettuare nei locali affittati alcuni investimenti strutturali necessari allo svolgimento dell'attività commerciale all'interno dell'impianto sportivo, come di seguito indicati:

- demolizione dei due locali ad uso wc/bagno e rifacimento del locale destinato a bagno, senza barriere architettoniche ed attrezzato anche per i portatori di handicap ai sensi della normativa vigente in materia, comprese anche le aperture, le porte, le finestre con infissi, i sanitari con accessori e le pavimentazioni;
- manutenzione degli infissi di tutti i locali interessati, tinteggiatura degli stessi con materiali a norma, lavabili e disinfettabili;
- pulitura a fondo di tutta la pavimentazione;
- revisione e messa in opera dell'impianto elettrico nel rispetto della normativa vigente, ad esclusione della fornitura e posa in opera dei corpi illuminanti;
- proposte migliorative rispetto a quanto richiesto dall'Amministrazione comunale come da proposta di ristrutturazione presentata in sede di gara.

Tali lavori verranno messi a compensazione con il canone di locazione offerto in sede di gara nella misura massima del 90% annuo, previa rendicontazione dei lavori effettuati completi di documentazione contabile e tecnica.

Inoltre il locatario sarà responsabile per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al personale, ai clienti o alle cose ivi presenti; sarà anche responsabile per eventuali danni a terzi di qualsiasi natura.

ART. 5 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune di Urbino, a seguito dell'affidamento in locazione, si impegna ad effettuare tutti gli interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile non previsti nel precedente articolo.

Nel caso si rendano necessari lavori di straordinaria manutenzione, il locatario lo segnalerà 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. 6 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'USO DELL'IMMOBILE

- a) il bar dovrà avere un'apertura minima di 6 giorni su 7;
- b) l'esercizio pubblico deve sottostare alle regole che l'Amministrazione comunale impartisce ai locali pubblici sul territorio comunale;
- c) i trattenimenti musicali (anche tramite filodiffusione) devono rispettare tutte le norme ed i regolamenti vigenti sul territorio comunale;
- d) 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.);
- e) 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;
- f) sono a carico del locatario tutte le forniture di attrezzature e materiali di consumo necessari per un corretto svolgimento del servizio;
- g) rimane a carico del locatario il conferimento e lo smaltimento dei rifiuti normali e speciali, compresa la raccolta differenziata ed il trasferimento di rifiuti ingombranti nei centri di raccolta comunali, in base ai regolamenti e alle normative vigenti.

ART. 7 – OPERE DI MANUTENZIONE

Al locatario non è consentito di eseguire alcun lavoro di modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali e alle loro destinazioni, ovvero agli impianti esistenti, che esulino da quanto proposto in sede di gara e comunque senza il preventivo consenso scritto del Comune.

Il Comune ha la facoltà di accettare, senza in alcun modo indennizzare o compensare il locatario, che espressamente fin d'ora rinuncia, le eventuali migliorie o addizioni eseguite dal locatario. In caso contrario, e a semplice richiesta del Comune, il locatario sarà tenuto anche nel corso del rapporto contrattuale al totale ripristino, a sua cura e spese. In ogni caso non saranno ammesse compensazioni con i canoni di locazione.

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 previsto agli artt. 1576 e 1609 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 E CONDIZIONI DI SICUREZZA

Il deposito cauzionale definitivo, pari a tre mensilità del canone offerto, è versato a garanzia del regolare adempimento di tutte le obbligazioni indicate nel presente capitolato 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.

La cauzione definitiva è mantenuta per tutta la durata della locazione e deve essere reintegrata entro 10 giorni in caso di escussione totale o parziale da parte del 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.

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 l'intera durata del contratto per:

- responsabilità civile verso terzi, considerando terzo anche il Comune, per quanto riguarda la conduzione dell'immobile, con un massimale non inferiore a € 1.500.000,00 contro danni a terzi, persone, cose e animali;
- causale incendio, allagamenti e i rischi diversi (compresi 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 al Comune, al momento della sottoscrizione del contratto.

ART. 10 – RAPPORTI ECONOMICI E FINANZIARI

A fronte dei lavori di ristrutturazione a carico del locatario, di cui all'art. 4 del presente capitolato, il canone di locazione sarà messo a compensazione con l'importo dei lavori presentato in sede di gara e relativo al progetto di ristrutturazione dell'immobile destinato a bar e relative pertinenze.

Pertanto l'importo del canone annuo offerto dal locatario sarà compensato fino al 90% dall'importo dei lavori previsti per l'anno di riferimento. La differenza sarà pagata dal locatario entro il 31 dicembre di ogni anno, a consuntivo dei lavori effettuati nell'anno di riferimento.

L'importo del canone 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. 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 canone. Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del canone di locazione costituisce messa in mora del locatario e dà diritto al Comune agli interessi legali maturati dal primo giorno di ritardo nel pagamento.

Nel caso di reiterato ritardo o mancato pagamento per almeno tre volte nel corso del periodo contrattuale, si applicano le penali indicate nell'art. 15.

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:

- a) il canone annuo di locazione da corrispondere al Comune secondo quanto stabilito dal presente capitolato e dal contratto;
- b) il versamento dell'imposta di registro dovuta alla registrazione del contratto, nonché le spese inerenti la stipula del contratto, compresi i diritti di segreteria, le marche da bollo ecc. secondo la normativa vigente;

- c) il pagamento di tutte le utenze di qualsiasi genere e tipo (energia elettrica, gas, telefono, rifiuti, acqua ecc.) comprese le eventuali spese di volturazione e di intestazione delle stesse;
- d) la manutenzione ordinaria dell'immobile e delle relative pertinenze in grado di garantire un elevato standard di igiene sino alla restituzione;
- e) 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, allagamenti, rischi diversi.

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

ART. 11 – DIVIETO DI SUBLOCAZIONE

E' fatto divieto al locatario di sublocare 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'art. 15.

ART. 12 – CONSEGNA E RILASCIO AUTORIZZAZIONE

I locali vengono consegnati nello stato in cui si trovano e come risultano dal verbale di consegna stilato in contraddittorio tra le parti. L'attività di somministrazione dovrà essere esercitata esclusivamente e direttamente, anche tramite preposto, dal locatario, previa presentazione della SCIA. L'attività di somministrazione esercitata dal locatario non è cedibile a terzi.

ART. 13 – CONTROVERSIE

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

ART. 14 – DIRITTO DI PRELAZIONE

Al locatario non spetta alcun diritto di prelazione, né in caso di cessione, né in caso di nuovo affidamento, né alla scadenza della locazione. Il locatario non ha diritto all'indennità di avviamento al termine del contratto.

ART. 15 – 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. 6 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 d'azienda, di cessazione di attività, oppure nel caso di concordato preventivo e di fallimento;
- g) per il mancato pagamento del canone di locazione ovvero nel caso di reiterati ritardi 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. 16 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

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

ART. 17 – 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 locatario con apposita convocazione. All'atto dovrà essere presentata la garanzia definitiva di cui all'art. 8 e le polizze assicurative di cui all'art. 9.

ART. 18 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, i dati forniti dai terzi in occasione della partecipazione alla gara, saranno raccolti presso l'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 il locatario quale responsabile del trattamento dei dati che, in ragione dello svolgimento della sua attività commerciale, necessariamente lo stesso acquisirà.