



**CAPITOLATO D'ONERI
PER LOCAZIONE IMMOBILE DESTINATO A
“BAR RISTORANTE AFFITTACAMERE IN
LOCALITÀ LUOGO DI SASSO” DI PROPRIETA’
COMUNALE**

ART. 1 - OGGETTO DEL CAPITOLATO

ART. 2 - DURATA LOCAZIONE

ART. 3- FONDO NAZIONALE INTEGRATIVO PER I COMUNI MONTANI

ART. 4 - OBBLIGHI DEL LOCATARIO

ART. 5 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'USO DEGLI IMMOBILI

ART. 6 - OPERE DI MANUTENZIONE

ART. 7 - GARANZIE OBBLIGAZIONARIE E CONDIZIONI DI SICUREZZA

ART. 8 - OBBLIGHI ASSICURATIVI

ART. 9 - RAPPORTI ECONOMICI E FINANZIARI

ART. 10 - DIVIETO DI SUB LOCAZIONE

ART. 11 - CONSEGNA E RILASCIO AUTORIZZAZIONE

ART. 12 - CONTROVERSIE

ART. 13 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

ART. 14 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

ART. 15 - STIPULA DEL CONTRATTO E SPESE CONTRATTUALI

ART. 16 - INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI REG. UE N° 79/2016



Comune di Montefalcone Appennino

Provincia di Fermo

ART. 1 – OGGETTO DEL CAPITOLATO

Oggetto del presente capitolato è la locazione di un immobile Comunale sito in luogo di Sasso 6/A da destinare a “bar, ristorante e affittacamere” con concessione di un contributo economico per l’incentivazione e sostegno per il mantenimento dell’offerta di esercizi commerciali all’interno del territorio comunale, attraverso l’utilizzo del “Fondo nazionale integrativo per i Comuni Montani – relativo al “Finanziamento di iniziative a sostegno delle attività commerciali – annualità 2014-2015-2016- e 2017”.

L’immobile è da destinare esclusivamente all’esercizio dell’attività di somministrazione alimenti e bevande e di affittacamere;

L’edificio di che trattasi dovrà essere destinato a tale attività per tutta la durata della locazione, con l’obbligo di riconsegnarlo perfettamente funzionante e dotato di tutte le attrezzature fisse ivi presenti.

ART. 2 – DURATA LOCAZIONE

La durata del contratto è di **6 anni** dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione eventualmente rinnovabili di altri 6 (sei) anni. È escluso il rinnovo tacito.

È facoltà del locatario interrompere in maniera anticipata la durata del contratto con preavviso minimo di almeno 180 giorni (6 mesi) da comunicare per iscritto mediante P.E.C. o raccomandata.

ART. 3 – FONDO NAZIONALE INTEGRATIVO PER I COMUNI MONTANI

E’ previsto un contributo economico per l’incentivazione e sostegno per il mantenimento dell’offerta di esercizi commerciali all’interno del territorio comunale, attraverso l’utilizzo del “Fondo nazionale integrativo per i Comuni montani – relativo al “Finanziamento di iniziative a sostegno delle attività commerciali – annualità 2014-2015-2016- e 2017”.

Il contributo economico a favore dell’esercizio commerciale di che trattasi **prevede l’acquisto da parte dell’Ente di attrezzature utili e indispensabili per l’attività commerciale**, alle condizioni stabilite nel Bando nazionale di cui al Fondo sopracitato, che richiamato e parte integrante, di:

- a) concedere al locatario/beneficiario un contributo di € 18.000,00, compresa IVA, per l’acquisto di arredi, necessari ed indispensabili all’attività;
- b) concedere al locatario/beneficiario un contributo di € 1.000,00 compresa IVA, per l’acquisto di personal computer o tablet;
- c) concedere al locatario/beneficiario un contributo di € 6.000,00 compresa IVA, per la realizzazione e di un sito web e-commerce;

Il contributo economico sopra citato sarà concesso secondo le modalità previste dal Fondo nazionale integrativo per i Comuni montani, le modalità saranno comunicate successivamente all’aggiudicazione del presente bando direttamente all’interessato e nel rispetto della rendicontazione prevista quindi le fatture dei beni proposti nel modello b punto 2 saranno fatturate al Comune di Montefalcone Appennino, che ne cura la rendicontazione. Il beneficiario potrà richiedere al Comune una diversa ripartizione del budget, rispetto a quanto previsto alle lettere a), b) e c) del precedente comma, per motivate esigenze aziendali.

ART. 4 – OBBLIGHI DEL LOCATARIO

Il Locatario all’atto della sottoscrizione del contratto di locazione si impegna:

- a. a fornire e favorire l’attivazione di quanto proposto nel modello B e rispettare il bando nella sua interezza e nelle comunicazioni relative al “Fondo Nazionale Integrativo per i Comuni Montani” da parte del Comune;
- b. mantenere l’apertura dell’esercizio in 6 (sei) giorni alla settimana, con l’obbligo comunque di assicurare l’apertura nelle giornate di svolgimento manifestazioni, eventi organizzati e/o patrocinati dal Comune;
- c. a concordare il giorno di chiusura settimanale con l’Amministrazione Comunale e le altre attività commerciali presenti sul territorio;
- d. attivare un servizio di consegna, su ordinazione, delle merci e/o del servizio pasti, a domicilio, anche



Comune di Montefalcone Appennino

Provincia di Fermo

attraverso supporti informatici di prenotazione;

- e. effettuare la fornitura e posa all'interno del locale degli eventuali ed ulteriori arredi e attrezzature fisse e mobili necessarie o opportune per l'esercizio dell'attività di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, così come proposti in sede di gara;
- f. a realizzare gli impianti necessari e relative certificazioni in base all'arredo che il gestore ha scelto di installare e necessari per lo svolgimento dell'attività;
- g. ad acquisire un idoneo codice ATECO (471 – 472 ecc.)
- h. assumere la conduzione dell'esercizio pubblico; a tale fine si impegna a presentare con modalità telematica la Segnalazione Certificata di Inizio Attività utilizzando la modulistica reperibile sul sito del Comune alla voce Suap, la comunicazione degli orari di apertura e chiusura dell'esercizio, la segnalazione di chiusura dell'attività per periodi superiori a 30 giorni;
- i. a tenere esposto in modo visibile al pubblico gli orari di apertura e chiusura dell'esercizio, eventuali chiusure e /o ferie vanno comunicate preventivamente all'Ente;
- j. ad assumere la manutenzione ordinaria dell'immobile, degli impianti e di tutte le strutture, atta a conservarli nelle condizioni migliori e a garantire il buon funzionamento di tutte le attività e la sicurezza degli utilizzatori;
- k. ad effettuare la voltura e l'adeguamento di tutte le utenze alle esigenze proprie di gestione;
- l. alla presentazione di polizze assicurative come indicato all'art.8 del presente Capitolato d'oneri.

Il locatario:

- a. dovrà lasciare visitare l'immobile affidato ai tecnici del Comune e/o personale incaricato;
- b. sarà responsabile per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al personale, ai clienti o alle cose ivi presenti;
- c. sarà responsabile per eventuali danni a terzi di qualsiasi natura;
- d. si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti atti ad evitare disturbo della quiete pubblica.
- e. al termine di ogni giornata sarà responsabilità della pulizia dello spazio esterno dalla presenza di bottiglie- lattine- cartoni vari pena la revoca dell'autorizzazione oltre che alle sanzioni previste dalla normativa vigente. In caso di inosservanza delle prescrizioni sopra citate verranno applicate le sanzioni previste e la denuncia alla competente Autorità Giudiziaria;

ART. 5 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'USO DEGLI IMMOBILI

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

ART. 6 – OPERE DI MANUTENZIONE

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

Il Comune ha la facoltà di accettare, senza in alcun modo indennizzare o compensare il Locatario, che



Comune di Montefalcone Appennino

Provincia di Fermo

espressamente fin d'ora a ciò rinuncia, le eventuali migliorie o addizioni comunque eseguite dal Locatario, anche con la tolleranza del Comune. In caso contrario, e a semplice richiesta del Comune, il Locatario sarà tenuto anche nel corso del rapporto contrattuale al totale ripristino, a tutte sue cure e spese. In ogni caso non saranno ammesse compensazioni con i corrispettivi di locazione che dovranno essere comunque corrisposti alle scadenze indicate.

Sono a carico del Locatario tutti gli interventi di ordinaria manutenzione, idonei a garantire il completo funzionamento degli impianti e il decoro degli immobili e delle pertinenze, così come definiti dall'art. 3, lettera a) del D.P.R. 380/2001, in analogia a quanto stabilito dagli articoli 1576 e 1602 del codice civile.

Il Comune ha la facoltà di verificare che gli interventi di manutenzione siano effettivamente eseguiti, e in caso contrario, di intervenire in danno addebitandone le spese al Locatario.

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

ART. 7 – GARANZIE OBBLIGAZIONARIE E CONDIZIONI DI SICUREZZA

Il deposito cauzionale definitivo, pari ad un canone annuale posto a base d'asta e quindi € 3.000,00, + IVA è versato a garanzia del regolare adempimento di tutte le obbligazioni indicate nel presente contratto e di tutti gli oneri comunque posti a carico del Locatario, al fine del risarcimento di eventuali danni derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché a fronte delle spese conseguenti alle esecuzioni di ufficio.

Il Locatario si obbliga a reintegrare entro 10 giorni il deposito in relazione alle eventuali somme escusse dal Comune, pena la sospensione o la revoca della locazione.

Il deposito cauzionale verrà restituito solo al termine della locazione e dopo il saldo di ogni debito residuo, nonché dopo la definizione di ogni controversia.

La cauzione definitiva è mantenuta per tutta la durata della concessione e deve essere reintegrata in caso di escussione integrale o parziale.

L'Amministrazione Comunale è manlevata da ogni responsabilità conseguente alla mancata realizzazione delle condizioni di sicurezza di cui al precedente comma.

ART. 8 – OBBLIGHI ASSICURATIVI

Il Locatario assume l'obbligo di stipulare polizza assicurativa per:

1) responsabilità civile verso terzi, compreso ricorso terzi da incendio e considerando terzo anche il Comune, per quanto riguarda la conduzione dell'immobile, con un massimale non inferiore a € 1.500.000 contro danni a terzi, persone cose e animali;

2) causale incendio, allagamenti e i rischi diversi (compreso gli atti vandalici) per l'immobile e le relative pertinenze, con un massimale non inferiore a € 150.000,00.

Copia delle predette polizze dovrà essere trasmessa annualmente al Comune. Il primo anno la polizza dovrà essere presentata alla sottoscrizione del contratto.

ART. 9 – RAPPORTI ECONOMICI E FINANZIARI

Il Locatario è tenuto al versamento del canone annuale proposto in sede di aggiudicazione entro il 31 gennaio di ogni anno ad eccezione del primo canone che andrà corrisposto in sede di stipula del contratto proporzionalmente ai mesi di utilizzo.

L'importo relativo al corrispettivo di locazione sarà revisionato annualmente a partire dal secondo anno applicando il 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT (riferimento aggiornamento mese di dicembre). Tali variazioni saranno applicate automaticamente e senza obbligo di avviso da parte del Comune. Il Locatario non può, adducendo pretese o eccezioni di qualsivoglia genere, ritardare o sospendere il pagamento del corrispettivo o delle altre somme dovute anche per oneri accessori. Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del corrispettivo di locazione o di altri oneri costituisce messa in mora del Locatario e dà diritto al Comune agli interessi calcolati al tasso legale



Comune di Montefalcone Appennino

Provincia di Fermo

maggiorato del 5% e maturati dal primo giorno di ritardo nel pagamento.

Nel caso del reiterarsi del ritardo o del mancato pagamento per almeno tre volte nel corso del periodo contrattuale si applicano le penali indicate nell'articolo 13.

Eventuali contestazioni mosse da parte del Locatario nei confronti dell'Amministrazione comunale non possono in nessun caso dare luogo al mancato versamento di detto canone nei termini stabiliti.

Sono a carico del Locatario gli oneri dovuti per:

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

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

ART. 10 – DIVIETO DI SUB LOCAZIONE

È fatto divieto al Locatario sub locare a terzi l'immobile locato e le relative pertinenze. L'eventuale elusione di fatto del divieto costituisce causa di immediata risoluzione del contratto, secondo quanto previsto dall'articolo 13.

ART. 11 – CONSEGNA E RILASCIO AUTORIZZAZIONE

I locali verranno consegnati nello stato in cui si trovano.

L'attività di somministrazione dovrà essere esercitata esclusivamente e direttamente dal Locatario, previa presentazione della SCIA. L'attività di somministrazione esercitata dall'aggiudicatario non è cedibile a terzi.

ART. 12 – CONTROVERSIE

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

ART. 13 – 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 agli articoli 4 e 5 da parte del Locatario salvo che per casi di forza maggiore;
- b) per reiterati e/o gravi inadempimenti rispetto agli obblighi del contratto;
- c) quando il Locatario si renda colpevole di frode o di gravi negligenze nell'adempimento degli obblighi contrattuali;
- d) quando il Locatario ceda ad altri, in tutto o in parte, sia direttamente che per interposta persona, i diritti e gli obblighi inerenti il presente contratto;
- e) per motivi di pubblico interesse, in qualunque momento;
- f) in caso di cessione di azienda, di cessazione di attività, oppure nel caso di concordato preventivo e di fallimento
- g) per il mancato pagamento del corrispettivo di locazione ovvero nel caso del reiterarsi del ritardo o del mancato pagamento per almeno tre volte nel corso del periodo contrattuale.
- h) alla scadenza della locazione.



Comune di Montefalcone Appennino

Provincia di Fermo

ART. 14 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

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

ART. 15 - STIPULA CONTRATTO E SPESE CONTRATTUALI

La stipula del contratto, avverrà nei termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale e comunicato al soggetto aggiudicatario con apposita convocazione. All'atto dovranno essere presentate le polizze di cui all'art. 8.

ART. 16 - INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI REG. UE N° 679/2016

Il Comune di Montefalcone Appennino, in qualità di titolare del trattamento, tratterà i dati personali conferiti con modalità prevalentemente informatiche e telematiche, per l'esecuzione dei propri compiti di interesse pubblico o comunque connessi all'esercizio dei propri pubblici poteri, ivi incluse le finalità di archiviazione, di ricerca storica e di analisi per scopi statistici. I dati saranno trattati per tutto il tempo necessario alla conclusione del procedimento, successivamente alla conclusione del procedimento, i dati saranno conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa.

I dati saranno trattati esclusivamente dal personale e dai collaboratori del titolare e potranno essere comunicati ai soggetti espressamente designati come responsabili del trattamento. Al di fuori di queste ipotesi i dati non saranno comunicati a terzi né diffusi, se non nei casi specificamente previsti dal diritto nazionale o dell'Unione europea.

Gli interessati hanno il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento (artt. 15 e seguenti del RGPD).

Gli interessati, ricorrendone i presupposti, hanno, altresì, il diritto di proporre reclamo all'Autorità di controllo (Garante Privacy) secondo le procedure previste.