

# COMUNE DI SIAPICCIA

## PROVINCIA DI ORISTANO

UFFICIO TECNICO COMUNALE

### PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DEL CHIOSCO BAR

## CAPITOLATO D'ONERI

### ART. 1

#### OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO

L'oggetto del presente bando è la locazione del chiosco bar come individuate nelle planimetrie allegate al presente capitolato e di seguito descritte:

Progr.	Locale	Rif. Planim.	Mq.
1	SALA BAR	1	78,29
2	ANTIBAGNO	2	2,70
3	WC DISABILI	3	3,24
4	ANTIBAGNO	4	2,16
5	WC	5	3,24
6	DEPOSITO	6	6,80
7	DEPOSITO	7	5,52
8	WC	8	2,21
9	ANTIBAGNO	9	1,78
10	VERANDA	10	87,40

L'affidamento è subordinato all'accettazione da parte dell'aspirante concessionario di tutti gli oneri e spese previsti nel bando e nel capitolato speciale d'oneri, compresa la corresponsione in favore del Comune di Siapiccia di un canone annuo.

### ART 2.

#### DURATA E CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

La durata della locazione è fissata in **3 anni**, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto, fatte salve le cause di decadenza indicate nel bando e nel capitolato, rinnovabili ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione per altri **3 anni**. Qualora l'Amministrazione intenda non procedere al rinnovo, dovrà darne comunicazione al conduttore con un preavviso di almeno 6 mesi, tramite raccomandata A/R o altro mezzo con prova di consegna.

Le parti possono recedere anticipatamente rispetto alla scadenza dal contratto con un preavviso di almeno 6 mesi, dando comunicazione tramite raccomandata A/R o altro mezzo con prova di consegna.

L'importo a base d'asta del canone per la concessione di tutte le strutture di cui all'art.1 del presente capitolato è stabilito in **€ 4.800,00** per anno, importo esente IVA; l'offerente potrà indicare nell'offerta un canone di importo superiore. Non sono ammesse offerte in ribasso sul canone, pena esclusione dell'offerta.

Il canone indicato in sede di offerta dall'aggiudicatario dovrà essere versato **in rate trimestrali** anticipate di uguale importo entro le scadenze indicate nel contratto e sarà soggetto a rivalutazione annua secondo la norma a partire dal secondo anno.

Si precisa che, essendo la struttura un bene patrimoniale indisponibile e non svolgendo il Comune di Siapiccia attività commerciale in materia di locazione di immobili, sul canone di concessione non è dovuta l'IVA (cfr. Risoluzione Agenzia delle Entrate n.169/E del 1.07.2009).

### ART.3

#### DESTINAZIONE E UTILIZZO DELLE STRUTTURE E DELL'AREA

Il chiosco-bar dovrà essere destinato esclusivamente ad attività di somministrazione di alimenti e bevande.

L'attività di somministrazione non è trasferibile in locali e spazi diversi da quelli dati in locazione/concessione.

L'autorizzazione amministrativa per l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande è vincolata alla concessione dell'area pubblica per la gestione del chiosco, pertanto, la titolarità della stessa è del Comune di Siapiccia che la cede temporaneamente al gestore pro tempore della struttura, il quale non può vantare alcun diritto sull'autorizzazione amministrativa al termine del periodo di locazione/concessione/gestione.

E' fatto divieto di installare nei locali qualsiasi tipo di macchine per il gioco d'azzardo o avviare qualunque attività illecita. Non è consentito cambiare la destinazione d'uso dei locali.

Il locatario/concessionario, previo accordo e autorizzazione del Comune, potrà organizzare attività ricreative e manifestazioni di intrattenimento nel rispetto dei limiti di legge.

#### **ART.4 MODIFICHE E ADDIZIONI AGLI IMMOBILI**

Il locatario/concessionario non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione ai locali e all'area concessa, alla loro destinazione ed agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto del Comune proprietario.

1. **migliorie o addizioni:** Il locatario/concessionario potrà apportare migliorie o addizioni ai locali e all'area concessa, a condizione che non alterino la destinazione e siano preventivamente autorizzate dall'Amministrazione. L'autorizzazione è da richiedere per iscritto e alla stessa dovrà essere allegato il preventivo di spesa per la loro realizzazione. Prima dell'esecuzione dei lavori, qualora necessario, il locatario/conducente dovrà richiedere e ottenere idoneo titolo edilizio ai sensi di legge. Le migliorie e le addizioni dovranno essere rimosse al termine della locazione a cura del locatario. Qualora la loro rimozione possa arrecare danno, ovvero per volontà comune, le migliorie e le addizioni potranno essere trattenute riconoscendo a favore del locatario un'indennità pari al costo assentito dalla stessa Amministrazione in sede di autorizzazione e confermato dalle fatture quietanzate, mediante riduzione del canone annuo da operarsi anche su più annualità per un massimo di 3 anni.

#### **ART.5 MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il locatario/concessionario avrà l'obbligo di tenere gli immobili e l'area oggetto della concessione in buono stato di manutenzione, ed in particolare di tenere in efficienza gli impianti elettrici, di illuminazione ed idraulici presenti, nonché provvedere alla pulizia delle aree circostanti gli immobili assegnati.

Tutte le spese per le manutenzioni ordinarie saranno a carico del locatario/concessionario in via esclusiva ed è suo onere effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia degli immobili e per consentirne la piena possibilità di utilizzo.

In particolare per manutenzione ordinaria si deve intendere tra l'altro:

- controllo degli impianti elettrici ed idraulici, nonché tinteggiatura e verniciatura periodica di porte, serramenti, locali interni e pareti esterne;
- riparazione degli infissi, vetri, apparecchiature di servizio, pavimenti e rivestimenti;
- custodia della struttura e relative attrezzature;
- pulizia e cura dell'Area di pertinenza esterna;

Le spese per le manutenzioni straordinarie del fabbricato saranno a carico del Comune locatore.

Sono inoltre a carico del locatario/concessionario le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di riparazione e/o sostituzione delle attrezzature in dotazione.

#### **ART. 6 CONTRATTO**

Il conduttore si obbliga a stipulare un contratto di locazione, con oneri ripartiti in parti uguali tra le parti, ed a consegnare al Comune, 10 giorni prima della stipula del contratto:

- polizza fideiussoria di importo pari ad tre annualità del canone offerto in sede di gara da rinnovare anno per anno per tutta la durata contrattuale. La polizza è prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto, pagamento del canone di locazione compreso, e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse. La polizza deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune. Il mancato rinnovo della polizza determina la risoluzione in danno del contratto.
- polizza di assicurazione contro il rischio d'incendio dei locali concessi in locazione, con estensione anche per eventi sociopolitici e atti vandalici, per un massimale di 300.000 €, pari al valore delle strutture in locazione, che sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale.
- polizza di responsabilità civile verso terzi e per danni a persone e cose derivante dall'esercizio dell'attività per un massimale di 500.000 €, che sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale.
- ricevuta del pagamento della prima trimestralità del canone;

In caso di mancata consegna della documentazione non si procederà alla stipula del contratto; si procederà conseguentemente alla decadenza dall'aggiudicazione ed a disporre una nuova aggiudicazione in favore del secondo classificato.

## **ART.7 OBBLIGHI DEL LOCATARIO/CONDUTTORE**

Il locatario/conduttore si obbliga:

1. ad installare, a propria cura e spese, ogni eventuale arredo, attrezzatura ed impianti di servizio necessari per l'esercizio dell'attività; al termine della locazione dovrà provvedere a rimuoverli, senza diritto ad avere alcun indennizzo o corrispettivo o risarcimento da parte dell'Amministrazione;
2. a richiedere la voltura delle utenze idrica/fognaria ed elettrica, entro il termine fissato nell'avviso pubblico ovvero a richiederne di nuove;
3. a farsi carico di tutte le spese di ordinaria manutenzione di cui al precedente art.5;
4. a farsi carico di tutte le spese di gestione ivi espressamente incluse quelle inerenti alle spese per consumo acqua, depurazione, gas, energia elettrica, telefono, rifiuti solidi urbani.
5. alla pulizia giornaliera dell'area del parco oggetto della concessione;
6. a farsi carico di tutti i titoli abilitativi necessari per l'avvio dell'attività che intende svolgere;
7. a farsi carico di tutte le spese eventualmente necessarie per la chiusura dell'attività a fine contratto.
8. alla registrazione del contratto di locazione e farsi carico della quota a proprio carico (pari al 50%) delle spese.
9. a pagare entro le scadenze riportate nel contratto la rate trimestrali del canone e trasmettere ricevuta del pagamento al Comune;

In caso di inosservanza dei suddetti obblighi l'Amministrazione procederà alla contestazione in forma scritta, dando un termine non inferiore a 10 giorni affinché il conduttore possa formulare controdeduzioni; a seguito dell'esame delle controdeduzioni, l'Amministrazione può decidere se dar luogo all'applicazione di una sanzione pecuniaria di importo compreso tra 50 e 500 euro, a seconda della gravità dell'inadempienza, a far carico sulla garanzia fideiussoria.

In caso di mancato pagamento della rata trimestrale del canone entro le scadenze stabilite si procederà alla escussione di pari importo dalla polizza fideiussoria.

In caso di mancato rispetto della destinazione d'utilizzo, del divieto di ubicare nei locali qualsiasi tipo di macchine per il gioco d'azzardo e/o avviare qualunque attività illecita si procederà alla risoluzione in danno del contratto.

## **ART. 8 OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE**

L'Amministrazione si obbliga:

1. A farsi carico degli oneri di manutenzione straordinaria;
2. A vigilare sul corretto rispetto delle clausole contrattuali.

**ART.9**  
**ISPEZIONE DELLA STRUTTURA**

Il Comune potrà ispezionare la struttura e le attrezzature connesse concessi in locazione, dandone preavviso all'aggiudicatario, almeno 2 giorni prima della visita, ogni qual volta lo ritenga necessario.

**ART.10**  
**CONSEGNA E RICONSEGNA DELLA STRUTTURA**

Nella stessa data della stipula del contratto verrà effettuata la consegna della struttura, mediante consegna delle chiavi d'ingresso e redazione di un verbale di consegna con allegato stato di consistenza.

Al termine del contratto l'aggiudicatario deve impegnarsi a riconsegnare i locali in buono stato, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Siapiccia, li

Il Responsabile del servizio tecnico