

Capitolato per la locazione dei locali di proprietà comunale siti in Via Gramsci n. 22

Il Comune di Morsasco in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 22 del 30/04/2024 intende concedere in locazione per la durata di anni 5 prorogabili i locali di proprietà in osservanza del presente capitolato .

Articoli

1) Il Comune di MORSASCO intende affidare in locazione i locali posti al piano terra e piano primo di via Gramsci n. 22 per le seguenti attività: BAR.

La gestione dei locali dovrà avvenire secondo i termini e le modalità, in coerenza con il progetto gestionale presentato dal locatore, qui allegate e da intendersi integralmente richiamate.

Per quanto concerne gli orari di apertura al pubblico indicati nel progetto gestionale, questi potranno essere derogati solo previo espresso assenso da parte dell'amministrazione comunale. Stante la rilevanza del servizio erogato presso i locali qui concessi, il gestore potrà disporre la chiusura, salvi i casi di forza maggiore, solo previa autorizzazione del Concedente.

2) Alla procedura di affidamento dei locali potranno partecipare privati, imprese, consorzi cooperative, associazioni;

3) Per la gestione dei locali il gestore dovrà essere in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa vigente, tra i quali abilitazione SAB: Somministrazione Alimenti e Bevande (ex REC) .

4) La durata della locazione dei locali di cui sopra è stabilita per un periodo di anni cinque con termine iniziale dalla data di stipula del contratto.

Il locatore ha la facoltà di proseguire l'attività per ulteriori anni cinque. Ai fini di un eventuale rinnovo del contratto di gestione, il gestore dovrà manifestare l'intenzione di avvalersi della soprascritta facoltà entro sei mesi dalla naturale scadenza del contratto.

5) Il canone viene così convenuto: € 53,00 (cinquantatre), considerata la crisi energetica in atto e la volontà di dell'Amministrazione di promuovere investimenti all'interno del paese;

Il canone sarà corrisposto in rate mensili con versamento presso la Tesoreria Comunale.

6) Il Comune si impegna a rilasciare tutte le occorrenti abilitazioni e licenze, previa verifica dei requisiti di legge;

7) Si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore. È facoltà del conduttore di recedere in ogni tempo dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata A.R., ovvero con posta elettronica certificata ed altro mezzo equivalente.

8) Il Comune di Morsasco consegna in uso i locali con i beni presenti secondo l'elenco allegato, nello stato in cui si trovano, visti e graditi . I medesimi dovranno essere riconsegnati al Comune stesso, in buono stato di conservazione al termine della gestione.

9) Le parti potranno esperire, almeno una volta l'anno, un sopralluogo congiunto per verificare lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile e dei relativi impianti, di cui verrà redatto opportuno verbale.

10) Il gestore dovrà dichiarare di aver esaminato i locali oggetto della gestione e di averli trovati adatti al proprio uso (Tale dichiarazione dovrà essere inserita come allegato obbligatorio nella presentazione dell'offerta). Lo stesso si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto dal proprietario.

Restano a carico del gestore le riparazioni di piccole manutenzioni, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendo il gestore, vi provvederà l'appaltante prelevandone la spesa dal deposito cauzionale.

11) Eventuali danni causati da infiltrazioni di acqua, cedimenti strutturali, tracce di umidità, pavimenti o rivestimenti che si sollevano o distaccano, allagamenti a seguito del non deflusso delle acque e quando altro riconducibile a un difetto di costruzione o di carenza di manutenzione straordinaria devono essere sistemati dal concedente.

Eventuali carenze sugli impianti elettrici e meccanici che pregiudichino il corretto funzionamento con le conseguenti lamentele dei clienti, non riscontrabili al momento, dovranno essere sistemate dall'appaltante.

La gestione si riserva di concordare sopralluoghi con propri tecnici atti a verificare: condizioni di sicurezza negli ambienti di lavoro e delle attrezzature ed impianti in base D.Lgs. 81/2008, verifica della documentazione e certificazioni richieste per ottemperare alle disposizioni di legge in merito agli impianti elettrici, produzione calore e condizionamento, prevenzione incendi, autorizzazioni sanitarie, ecc., prove in merito alla contemporaneità dei consumi di acqua, rumore all'interno della camera, selettività dell'impianto elettrico e quanto altro si rendesse necessario per la verifica del corretto funzionamento.

12) Gli arredi e le attrezzature acquistate ed installate dal gestore, al termine della gestione, resteranno di proprietà dello stesso che dovrà provvedere, a proprie spese, alla loro rimozione. Le parti potranno assumere diversi accordi per l'eventuale riscatto delle attrezzature installate e non rimosse.

13) Il gestore esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti a persone o cose derivanti dall'attività di gestione.

14) Il gestore si obbliga ad osservare e a far osservare dai dipendenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

15) Il gestore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

16) Tutte le spese di esercizio per acqua, gas, energia elettrica, telefono, riscaldamento, tassa smaltimento rifiuti, canone depurazione acqua ed ogni altra sono poste per intero a carico del gestore che dovrà provvedere alle necessarie volture.

17) L'appaltante potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali concessi in uso per la gestione.

- 18) L'inadempienza da parte del gestore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.
- 19) Le spese di esercizio dovranno essere direttamente corrisposte dal gestore alle ditte erogatrici dei servizi.
- 20) Il gestore dovrà prestare idonea garanzia per il canone di gestione versando al Comune di Morsasco deposito cauzionale di importo pari a €. 1.500,00 (millecinquecentoeuro), è fatto inoltre obbligo al gestore di stipulare adeguata polizza assicurativa per la copertura di rischi derivanti dall'attività comprensiva di polizza incendio. Copia di tale assicurazione dovrà essere consegnata al Comune alla firma del contratto.
- 21) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia. Per quanto non espressamente indicato nel presente capitolato, si rinvia a quanto previsto dal T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, del Codice Civile e della legislazione speciale vigente in materia.
- 22) Le spese derivanti dal presente contratto, nessuna esclusa, saranno distribuite al 50% tra appaltante e gestore.
- 23) Il concessionario/gestore dichiara di aver ricevuto l'originale dell'attestato di prestazione energetica dell'edificio.
- 24) Il presente contratto vincola immediatamente il gestore, mentre sarà vincolante per il Comune soltanto dopo la registrazione.
- 25) E' vietata la cessione del contratto di gestione oltre che il cambio di destinazione d'uso.
- 26) E' prevista a favore del Comune la facoltà di richiedere la risoluzione del contratto in caso di gravi e reiterate inadempienze agli obblighi di legge o del presente capitolato da parte del gestore o il mancato o tardivo pagamento di una rata e gravi violazioni a regolamenti ed ordinanze comunali