



COMUNE DI BANNIO ANZINO

PROVINCIA DEL VERBANO - CUSIO - OSSOLA

Via Roma n. 17 - C.A.P. 28871 - P. I.V.A.: 00417230034

Tel.: 0324/89104 - Fax: 0324/89657

www.comune.bannioanzino.vb.it

e-mail : ufficiotecnico.bannio.anzino@ruparpiemonte.it

Bannio Anzino,

Prot. n°

Titolo: VI Classe: 5 Fascicolo: U.T.

Operatore: Bonfadini Pierfranco

Tipo posta: Normale

Note: Comunicazione

Riferimenti: Data: Numero:

Capitolato speciale per la gestione in affitto d'azienda dell'immobile comunale denominato "BAR-RISTORANTE-ALBERGO PASSO BARANCA", sito in Bannio Anzino (Verbania), destinato ad attività ricettiva e di pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande.

ART. 1 - OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO

E' oggetto del presente capitolato speciale la gestione, mediante affitto d'azienda, dell'immobile di proprietà del Comune di Bannio Anzino, di sotto denominato "concedente", destinato ad attività ricettiva e pubblico esercizio (ristorazione, bar, ristorante) sito in località "Bannio, piazza Monsignor Cocchinetti, 2".

Il compendio aziendale è composto da:

1) FABBRICATO DA TERRA A TETTO COMPOSTO DA:

- AL PIANO INTERRATO: Cantine, locali di deposito, locale ascensore, e locale caldaia;
- AL PIANO TERRA sala bar e ristorante con relativa cucina attrezzata, terrazzo esterno con copertura mobile (tende da sole, gazebo), sala giochi, bagni;
- AL PIANO PRIMO E SECONDO: n. 8 camere per complessivi 18 posti letto;
- 2) PIANO SOTTOTETTO: Camera per il gestore del bar ristorante;
- 3) AREA ESTERNA: area a verde pertinenziale, terrazzo esterno;
- 4) Attrezzatura completa di cui all'inventario allegato.

ART. 2 - DURATA DELL'AFFIDAMENTO

Il contratto di locazione ad uso non abitativo ha la durata di anni tre a decorrere dal _____, con rinnovo automatico di ulteriori anni 3 se non interverrà disdetta da una delle parti da comunicarsi all'altra almeno sei mesi prima della scadenza a mezzo raccomandata a.r.

ART. 3 - CANONE

Il canone annuo per la locazione in oggetto è stabilito in euro(.....) più IVA.

Il canone sarà rivalutato annualmente a partire dal secondo anno di locazione mediante applicazione del 75% dell'indice ISTAT delle variazioni dei prezzi al consumo, per le famiglie di operai ed impiegati.

Il canone dovrà essere versato mensilmente con rate anticipatamente entro il giorno 5 del mese. Il mancato pagamento di tre mensilità del canone sarà causa di risoluzione del contratto.

ART. 4 - OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Il conduttore si obbliga:

1. a curare la gestione della struttura locata in conformità della destinazione economica della cosa e dell'interesse della produzione. E' inoltre, fatto divieto allo stesso di mutare la destinazione economica dell'immobile. L'inosservanza od il mutamento, anche parziale, dell'uso convenuto, comporterà la risoluzione del rapporto contrattuale, con obbligo a carico del conduttore di ripristino allo stato iniziale della cosa locata, salvo il risarcimento del danno.
2. alla regolare tenuta delle scritture contabili, previste dalla legge.
3. a richiedere e ottenere le necessarie autorizzazioni, licenze, concessioni previste dalla normativa di settore. Resta inteso che, in caso di anticipata risoluzione del contratto o al termine previsto dalle parti per la scadenza dello stesso, i provvedimenti suddetti saranno acquisiti dal concedente che ne potrà disporre secondo gli usi consentiti dalla legge. Al conduttore non verrà riconosciuto alcun diritto ovvero non sarà corrisposta alcuna indennità né in ordine alle suddette licenze, autorizzazioni o concessioni, né relativamente all'avviamento dell'azienda, né per spese eventualmente sostenute.
4. a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria dell'immobile, delle attrezzature, e degli impianti,
5. a provvedere alla pulizia di tutti gli spazi interni ed esterni costituenti pertinenza dell'immobile, mantenendo le strutture in perfetta efficienza.

5. a stipulare, con eventuali oneri esclusivamente a suo carico, con le società erogatrici i contratti per la fornitura dei servizi necessari e a provvedere al puntuale pagamento delle spese di energia elettrica, riscaldamento, acqua, gas, telefono, assicurazione, tasse di concessioni comunali, tassa (tariffa) smaltimento rifiuti urbani, pubblicità e quanto altro la legge non pone espressamente e in via esclusiva a carico del proprietario dell'immobile.

6. a contrarre polizza assicurativa con la quale il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore.

Il conduttore con tale polizza esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice ed è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini e per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile, nonché contro i danni da incendio, furto, e per la responsabilità civile verso terzi, ivi compresi i propri prestatori di lavoro, e contro gli altri rischi accessori relativi all'Immobile e agli arredi, impianti, attrezzature e archivi collocati nell'Immobile. La violazione di tale obbligo, comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto.

7. a rispettare e far rispettare le vigenti disposizioni di settore, le norme in materia di ordine pubblico, di polizia sanitaria, le disposizioni emanate dalle competenti autorità, nonché le condizioni tutte previste nel presente capitolato.

8. a liberare, al momento della scadenza naturale o in caso di risoluzione o di scioglimento del rapporto contrattuale, la struttura in oggetto dagli attrezzi, dalle derrate, e da quanto altro di sua proprietà, salvo diverso accordo col conduttore che venisse a subentrare nel rapporto contrattuale, nel termine di giorni quindici.

ART.5- OBBLIGHI ACCESSORI.

Il conduttore ha altresì l'obbligo di utilizzare la struttura in oggetto secondo la finalità primaria del contratto che è la promozione e la valorizzazione del territorio del Comune di Bannio Anzino, anche attraverso la predisposizione di un calendario di eventi, da concordare con l'Amministrazione, che abbiano il suddetto scopo.

E' fatto divieto assoluto al conduttore di cedere ovvero subaffittare l'immobile oggetto del contratto, senza il consenso del concedente.

ART. 6- OBBLIGHI DEL CONCEDENTE

Il concedente ha l'obbligo di consegnare la struttura in oggetto in buono stato di manutenzione, funzionale alla sua destinazione economica e in regola con le vigenti normative specialistiche e di settore.

Restano a carico del concedente le manutenzioni straordinarie dell'immobile e degli impianti oggetto della locazione. Qualora detti lavori derivassero da imperizia e negligenza o dolo per la condotta dell'affittuario, le stesse saranno imputate a carico di quest'ultimo, salvo il risarcimento del danno.

ART. 7 - RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE

La gestione delle attività sarà esclusivamente e completamente a carico e di competenza del conduttore. Questi sarà, l'unico responsabile nei confronti delle competenti Autorità, compresa l'Amministrazione Finanziaria, e nei rapporti con gli utenti, con il proprio personale ed i terzi. Sarà, inoltre, responsabile di qualsiasi danno o conseguenza dannosa, che possa derivare a persone o cose nell'esercizio dell'attività o che possa derivare da fatti od omissioni, anche di terzi dipendenti sotto il profilo civile, penale, amministrativo e fiscale. In ogni caso il conduttore è obbligato a manlevare il concedente da qualsiasi profilo di responsabilità diretto o indiretto che possa derivare dall'esercizio dell'attività.

ART.8. DIRITTO DI VIGILANZA E CONTROLLO

Il conduttore dovrà consentire il libero accesso al personale a ciò delegato dall'Amministrazione comunale per l'espletamento degli accertamenti necessari ovvero normativamente previsti anche ai fini della tempestiva effettuazione degli interventi di manutenzione della struttura che si rendessero necessari.

ART. 9 – APERTURA DELLA STRUTTURA

Il conduttore s'impegna a mantenere aperta la struttura per almeno undici mesi all'anno e ad osservare la chiusura in periodi concordati con l'Amministrazione comunale.

ART. 10 – ATTREZZATURE-MIGLIORIE-ADDIZIONI

All'atto della stipula del contratto verrà redatto apposito verbale di consistenza in cui si provvederà a dettagliare il materiale di dotazione della struttura, che sarà sottoscritto in duplice copia da ambo le parti e depositato presso la Casa Comunale. Tale materiale dovrà essere restituito al termine della locazione nelle condizioni in cui è stato consegnato, salvo il normale deterioramento dovuto all'usura. Nel caso in cui al momento della riconsegna si riscontrassero eventuali differenze rispetto all'inventario, sarà obbligo del conduttore provvedere al reintegro.

E' fatto esplicito divieto al conduttore di procedere a trasformazioni, modifiche o miglioramenti della cosa oggetto del contratto di locazione, senza il consenso scritto dell'Amministrazione comunale.

ART. 11 - CAUZIONE

A garanzia degli obblighi assunti con il presente capitolato il conduttore dovrà presentare all'atto della stipula del contratto un deposito cauzionale pari a tre mensilità a favore del Comune. Tale deposito cauzionale verrà restituito solamente ad avvenuto controllo da parte degli Organi del Comune che lo stato dell'immobile trovasi in perfette condizioni e che il canone di locazione sia stato regolarmente e integralmente corrisposto e comunque non prima di un anno dalla cessazione della locazione. Qualora si rilevassero danni imputabili al conduttore, il Comune provvederà direttamente alle sistemazioni occorrenti, salvo rivalsa con escussione diretta sulla cauzione prestata. La mancata presentazione della cauzione comporterà il diniego dell'Amministrazione di addivenire alla stipula del contratto.

ART. 12 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

L'inosservanza anche di una delle clausole del capitolato, da parte del conduttore, costituirà causa di risoluzione del contratto, con conseguente risarcimento del danno.

ART. 13- RICONSEGNA DELL'IMMOBILE - CLAUSOLA PENALE -

Il conduttore si obbliga a restituire il compendio aziendale e le relative porzioni immobiliari immediatamente al termine della locazione od alla sua anticipata revoca, od alla risoluzione del contratto. L'inosservanza di riconsegna immediata comporta, in ogni caso, a carico del conduttore ed a favore del concedente, il pagamento di una penale irriducibile di euro 50,00 (cinquanta) per ogni giorno di ritardo, oltre il pagamento dell'indennità dovuta per l'eventuale occupazione senza titoli dell'unità immobiliare salvo comunque il risarcimento di tutti i maggiori danni.

ART. 14 - SPESE GENERALI

Tutte le spese relative a tasse, imposte, tributi in genere comprese le spese contrattuali, di registrazione consequenziali al presente atto, derivanti dalla gestione del complesso, sono a carico del conduttore.

ART. 15- CONTENZIOSO - CLAUSOLA ARBITRALE

In caso di controversie che dovessero insorgere sull'applicazione ed interpretazione del presente capitolato tra il Comune e il conduttore competente a dirimere la controversia sarà il Tribunale di Verbania

ART. 16- NORMA FINALE -

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente capitolato si fa riferimento alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Si sottoscrivono per approvazione specifica ai sensi dell'art.1341, II° comma, le clausole di cui agli artt. 2 (durata della locazione), 3 (canone), 4 (obblighi del conduttore), 5 (obblighi accessori), 7 (responsabilità del conduttore), 8 (diritto di vigilanza e controllo), 10 (attrezzature, migliorie, addizionali), 11 (cauzione), 12 (risoluzione del contratto), 13 (riconsegna dell'immobile-clausola penale)- 14 (spese generali)- 15 (contenzioso-clausola arbitrale).

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Pierfranco Bonfadini