

# **DISCIPLINARE CONCESSIONE IN LOCAZIONE STRUTTURA BAR**

## **ART. 1**

### **OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

L'Amministrazione Comunale concede in locazione per la gestione e la manutenzione i seguenti beni immobili e mobili di proprietà comunale:

- Fabbricato urbano in Via Papa Giovanni XXIII di seguito anche denominato semplicemente "struttura", catastalmente identificato al Catasto Urbano al Foglio 5 mappale 1879 composto da n. 2 locali pubblico esercizio, n. 1 retro, n. 1 deposito, n. 1 spogliatoio, n. 2 servizi igienici e n. 1 veranda, come da planimetria sub "A" da adibire ad attività di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande;
- Impianti ed attrezzature come da elenco sub "B".

## **ART. 2**

### **USO DEGLI IMMOBILI**

Il presente disciplinare definisce le modalità di gestione ed utilizzo della suddetta struttura da concedere in locazione.

All'interno della struttura è consentito esclusivamente l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande. Trattandosi di struttura attigua ad impianti sportivi, il concessionario non può senza la preventiva autorizzazione del Comune, provvedere all'installazione e gestione di apparecchiature che prevedano vincite – videopoker, slot machine, ecc. – anche se regolarmente autorizzate dai Monopoli di Stato. L'Amministrazione comunale può per motivi d'ordine pubblico, disporre il divieto di esercizio delle predette attività anche per autorizzazioni già concesse. Tutte le attrezzature installate senza previo benestare dell'Amministrazione comunale, a semplice richiesta, dovranno essere rimosse, senza che il gestore possa pretendere il ristoro di qualsivoglia somma od indennizzo.

Il concessionario deve essere in possesso dei requisiti morali e professionali di legge e dovrà presentare la prescritta segnalazione certificata di inizio attività di cui agli artt. 64 e 71 del D. L.vo 26 marzo 2010 n. 59 ed alla L.R. 29.12.2006 n. 38.

Il concessionario deve garantire l'apertura del pubblico esercizio in questione per almeno 11 mesi nell'anno ed in ogni caso durante gli orari di utilizzo dell'annesso impianto sportivo e durante le manifestazioni e le attività pubbliche che si tengono nella adiacente area coperta.

L'utilizzo della struttura comunale per l'attività consentita può essere effettuato solamente dal concessionario, dai suoi soci nel caso di Società o Associazione, da propri dipendenti o collaboratori e da propri familiari sino al 1° grado in linea retta purché in regola con gli obblighi fiscali.

## **ART. 3**

### **MANIFESTAZIONI PARTICOLARI**

Non sono consentite attività diverse da quelle precisate al precedente art. 2, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Quest'ultima, comunque, si riserva di concordare con un preavviso di 30 giorni con il concessionario l'effettuazione nella struttura o negli adiacenti immobili di sua proprietà di manifestazioni ricreative e culturali organizzate dal Comune o del concessionario del Palazzetto Comunale per un totale non superiore a 10 giorni per ogni anno con calendario da stabilire

annualmente, senza comunque compromettere il regolare svolgimento dell'attività di pubblico esercizio svolta dal concessionario. Nel caso l'effettuazione di tali manifestazioni comporti particolari prestazioni da parte del concessionario verranno preventivamente definiti gli eventuali rimborsi delle spese per i consumi e servizi richiesti nonché le modalità di liquidazione di eventuali danni arrecati.

#### **ART. 4**

##### **RESPONSABILITA'**

Il concessionario è responsabile di ogni danno arrecato alla struttura, tanto se imputabile a lui personalmente, quanto se prodotto da terzi, avendo l'obbligo della vigilanza e della custodia dei locali concessi in locazione. Inoltre, il concessionario ha l'onere pieno ed incondizionato di ogni responsabilità per danni arrecati agli utenti ed a chiunque nella gestione ed amministrazione della struttura; a tal fine dovrà contrarre apposita polizza assicurativa contro i rischi di responsabilità civile verso terzi a persone o cose per la propria attività, oltre quelle già contratte dal Comune a proprio titolo sugli impianti di sua proprietà. La predetta polizza di responsabilità civile deve prevedere massimali non inferiori a 500.000,00 €. per ogni risarcimento di danno od infortunio.

#### **ART. 5**

##### **ESONERO DI RESPONSABILITA' DEL COMUNE**

Il Comune non risponde di alcun danno che possa derivare a persone od a cose in seguito ad incidenti durante l'ordinario utilizzo od altri usi di ogni genere della struttura in questione.

#### **ART. 6**

##### **OSSERVANZA DI LEGGI E DI REGOLAMENTI**

Il concessionario ha l'obbligo di osservare esattamente le leggi ed i regolamenti vigenti, con particolare riguardo a quelle in materia di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande

#### **ART. 7**

##### **GARANZIE**

A garanzia dei presenti obblighi contrattuali e del corretto utilizzo della struttura e dei beni concessi in locazione il concessionario dovrà prestare una cauzione di € \_\_\_\_\_ in una delle forme previste dalla legge, sulla quale il Comune potrà rivalersi di diritto, per inadempienza del concessionario. In tal caso quest'ultimo sarà obbligato a reintegrarla nel termine che sarà fissato dall'Amministrazione.

La suddetta garanzia è da considerarsi aggiuntiva ed incondizionata rispetto al deposito cauzionale di tre mensilità dovuto dal concessionario locatore ai sensi dell'art. 11 della Legge 27/7/1978 n. 392.

#### **ART. 8**

##### **DURATA DELLA CONCESSIONE**

La concessione ha durata di anni sei, rinnovabili di ulteriori anni sei salvi i casi di diniego di cui all'art. 29 della Legge 27.07.1978 n. 392 e s.m.i..

La decorrenza è stabilita nel contratto di locazione che ne fissa altresì il termine nel limite dei sei anni di cui sopra.

#### **ART. 9**

##### **CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione della struttura è definito in sede di aggiudicazione al miglior offerente rispetto ad un prezzo a base d'asta mensile pari a €. 400,00 oltre l'I.V.A.

Il predetto canone deve essere versato mensilmente ed anticipatamente entro il decimo giorno di ogni mese. Il canone di locazione mensile si aggiorna in aumento ogni anno nella misura del 75% dell'indice inflativo annuale ISTAT riferito al mese antecedente la data di decorrenza del contratto di locazione stesso.

#### **ART. 10**

#### **OBBLIGHI DI CUSTODIA E MANUTENZIONE DELLA STRUTTURA IN LOCAZIONE**

Al concessionario fanno carico, in particolare, i seguenti obblighi:

- a) provvedere a proprie spese all'arredo e dotazione strumentale di tutti i locali concessi in locazione per tutte le attrezzature e mobili non forniti dal Comune e compresi nell'allegato B;
- b) provvedere a proprie spese alla tinteggiatura interna di tutti i locali concessi in locazione;
- c) custodire la proprietà comunale a lui affidata impedendo manomissioni, asportazioni, o danneggiamenti ai manufatti, ai materiali, agli attrezzi ed arredi di qualsiasi specie e non cederli in uso neppure momentaneamente a terzi senza l'autorizzazione del Comune;
- d) impedire l'accesso agli impianti tecnologici a servizio della struttura a chiunque non appartenga all'Amministrazione comunale, ovvero a chi non sia munito di speciale permesso del Sindaco o del Responsabile dell'Area Tecnica comunale;
- e) provvedere all'espurgo delle latrine ed attendere alla continua conservazione in buono stato degli impianti tecnologici e relative dotazioni;
- f) tenere in consegna materiali, attrezzi ed arredi di proprietà del Comune e descritti nell'apposito inventario sub. "B", con divieto di permetterne la consegna, l'uso o l'asportazione senza autorizzazione scritta del Sindaco o del Responsabile dell'Area Tecnica comunale;
- g) sorvegliare costantemente gli accessi di servizio, vietandone l'ingresso a persone non autorizzate;
- h) espletare ogni altra mansione che sia inerente alla accurata custodia e manutenzione degli impianti e dei materiali e diretta ad evitare abusi ed arbitrii;
- i) denunciare al Tecnico del Comune ogni fatto che interessi la buona conservazione ed il regolare funzionamento della struttura e degli impianti;
- l) provvedere puntualmente alle spese di ordinaria gestione della struttura e degli impianti ivi comprese quelle di pulizia, di riscaldamento, energia elettrica, erogazione acqua potabile e rifiuti le cui bollette di pagamento gli saranno intestate direttamente;
- m) provvedere puntualmente al pagamento anticipato del canone mensile di locazione della struttura entro il decimo giorno di ciascun mese.

#### **ART. 11**

#### **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

La manutenzione straordinaria dei fabbricati e degli impianti di riscaldamento, igienico sanitario ed elettrico resta a carico del Comune, tranne che gli interventi non siano determinati da incuria o negligenza nella gestione ordinaria da parte del concessionario.

Sono invece a carico del concessionario tutte le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria relative a tutti i rimanenti impianti ed attrezzature concessi in locazione.

Sono altresì a totale carico del concessionario le spese di manutenzione straordinaria degli impianti di riscaldamento, igienico sanitario ed elettrico che si rendessero necessarie per adeguamenti a sopravvenienti normative di legge riguardanti l'attività di pubblico esercizio espletata nella struttura.

La tinteggiatura interna dei locali della struttura è considerata manutenzione ordinaria ed è quindi sempre a carico del concessionario salvo quando si renda necessaria per modifiche apportate dal Comune al proprio immobile.

#### *ART. 13*

#### **AGIBILITA' DELLA STRUTTURA**

Il concessionario, prima dell'inizio della propria attività commerciale, dovrà munirsi delle prescritte autorizzazioni o segnalazioni certificate di inizio attività sanitarie per l'agibilità dei locali all'esercizio dell'attività stessa. Eventuali interventi di manutenzione straordinaria che venissero richiesti dall'autorità sanitaria per tale agibilità, verranno effettuati dal Comune se non dipendenti da cause imputabili al concessionario o da una sua scelta di diversa destinazione dei locali rispetto alla loro originaria disposizione.

#### *ART. 14*

#### **VIGILANZA**

L'Amministrazione concedente ha facoltà di accertare periodicamente, a mezzo di proprio personale, lo stato di manutenzione e conservazione degli impianti e della struttura.

Ove risultasse la trascurata e cattiva conservazione di uno qualsiasi degli impianti, il Comune invita il concessionario a provvedere, con diffida, in caso di inadempienza, di esecuzione d'ufficio in danno del medesimo e di avvio della procedura di revoca della concessione ai sensi del successivo art. 17.

#### *ART. 15*

#### **PUBBLICITA' ALL'INTERNO DELLA STRUTTURA BAR**

I rapporti pubblicitari all'interno della struttura bar sono gestiti direttamente dal concessionario.

Questi rimane responsabile dell'installazione dei pannelli pubblicitari e degli eventuali danni causati a persone o cose.

I rapporti fiscali anche nei confronti del Comune che ne derivano sono a carico del concessionario.

#### *ART. 16*

#### **CONSEGNA DEGLI IMPIANTI E STRUTTURA**

La consegna e riconsegna degli impianti e della struttura e delle relative attrezzature viene fatta a mezzo di apposito verbale, con allegato inventario e stato di consistenza. La riconsegna al termine della concessione degli immobili deve avvenire allo stato attuale salvo il normale deterioramento d'uso.

Considerando lo stato d'uso delle attrezzature di proprietà del Comune presenti nel Bar (di cui all'allegato B - attrezzature) e dati in uso al Concessionario, si stabilisce che, al termine della locazione le stesse siano ritenute di proprietà del Concessionario stesso che potrà autonomamente disporne.

Resta inteso che tale disposizione si applica anche a quei mobili od attrezzature che siano stati acquistati e/o sostituiti nel corso della locazione.

Il locale Bar, quindi, al termine della locazione dovrà essere riconsegnato al Comune vuoto, nello stato di cui al presente articolo, primo periodo. In caso di termine anticipato della locazione dovuto a recesso o revoca, il locale deve, invece, essere riconsegnato al Comune con la dotazione di attrezzatura minima di cui all'allegato "B".

Resta ferma la facoltà delle parti, durante il corso della presente locazione di negoziare una diversa soluzione in merito alla riconsegna di tutto o di parte del mobilio ed attrezzatura presente nel locale bar.

#### *ART. 17*

#### **REVOCA DELLA CONCESSIONE**

La revoca e risoluzione della concessione può essere disposta nei seguenti casi, con obbligo di riconsegna immediata degli impianti e delle relative attrezzature date in uso dal momento della notifica del relativo provvedimento definitivo:

- se il concessionario cede in tutto o in parte la concessione a terzi, senza autorizzazione del concedente;
- se il concessionario si renda gravemente inadempiente agli obblighi stabiliti dalla legge e dal presente Capitolato;
- se il concessionario, nel dar seguito agli obblighi di cui al presente Capitolato, dimostri grave imperizia o negligenza tale da compromettere la conservazione della struttura e dei beni concessi in locazione
- se il concessionario non provvede, con un ritardo di oltre 30 giorni rispetto ai termini fissati al precedente art. 9 comma 2, al pagamento ogni mese del canone mensile di locazione;
- in caso di fallimento o liquidazione coatta del concessionario;
- in caso di perdita da parte del concessionario dei requisiti morali e professionali di legge per l'esercizio dell'attività di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande al quale è destinata la struttura.

#### *ART. 18*

#### **DOMICILIO - RESPONSABILITA' - CONTROVERSIE**

Per tutti gli effetti di legge e di contratto, il concessionario assume l'obbligo di eleggere domicilio legale presso la sede della struttura comunale.

Per le eventuali controversie che non trovino diversa disciplina è competente il foro del Tribunale di Pavia.

#### *ART. 19*

#### **SPESE**

Le spese contrattuali sono ad esclusivo carico del concessionario ad eccezione delle spese di registrazione del contratto di locazione che saranno addebitate in parti uguali al conduttore ed al locatore

Dalla Casa Comunale, li \_\_\_\_\_

PER IL COMUNE

PER LA DITTA CONCESSIONARIA

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ALLEGATO B

**STRUTTURA IN VIA PAPA GIOVANNI XXIII DA ADIBIRE A PUBBLICO ESERCIZIO**

**ELENCO IMPIANTI ED ATTREZZATURE DI PROPRIETA' COMUNALI**

**IMPIANTI**

1. Impianto di riscaldamento composto di n. 1 bruciatore, n. 1 caldaia e n. 2 termoconvettori e n. 1 radiatori di calore
2. Impianto igienico sanitario composto da n. 2 lavelli e n. 1 lavabo n. 2 servizi WC e n. 2 cassette ricarica acque
3. Impianto elettrico composto oltre che dagli interruttori, da prese a rete.

Le ATTREZZATURE che risultano presenti come arredo sono di proprietà del precedente gestore che è obbligato a ritirare o procedere con il neo concessionario ad un accordo autonomo circa la relativa disponibilità..