



COMUNE DI SALERANO SUL LAMBRO

Provincia di Lodi

0371 71391  info@comune.saleranosullambro.lo.it comune.saleranosullambro@pec.regione.lombardia.it

CAPITOLATO LOCAZIONE IMMOBILE

**LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO
NEL "PARCO PER IL GIOCO E LO SPORT CADUTI DI NASSIRIYA"
VIA VISTARINI N. 2 DESTINATO AD ATTIVITA' DI PUBBLICO
ESERCIZIO – BAR.**

Approvato con delibera GC 51 del 14.07.2025

ART. 1 Oggetto del contratto

L'Amministrazione Comunale di Salerano sul Lambro intende locare un immobile di proprietà comunale sito all'interno del "parco per il gioco e lo sport caduti di Nassiriya" ubicato in via Vistarini 5, adibito a pubblico esercizio-bar.

L'immobile corrisponde a quanto riportato negli elaborati progettuali allegati al presente capitolato e sarà consegnato al locatario completo di pavimentazioni, rivestimenti, serramenti interni ed esterni, sanitari, impianto di adduzione e smaltimento acque reflue; saranno inoltre presenti esclusivamente le predisposizioni per l'impianto elettrico, l'illuminazione e riscaldamento.

L'immobile oggetto della locazione è costituito dai seguenti locali, meglio evidenziati nella documentazione allegata:

SUDDIVISIONE METRATURA INDICATIVA	
DESTINAZIONE LOCALE	SUPERFICIE
Area interna operativa (area bar + sala clienti)	140 mq
2 Servizi igienici con antibagno	16 mq
Locale deposito	7 mq
Locale tecnico annesso	3 mq
Cucina	18 mq
2 Bagni esterni	14 mq
Area esterna adibita ai clienti	4000 mq
TOTALE	4198 MQ

ART. 2 Finalità

La finalità principale dell'amministrazione è quella di locare l'immobile presente presso il "parco per il gioco e lo sport caduti di Nassiriya" ubicato in via Vistarini 5, avente come attività prevalente la "somministrazione al pubblico di alimenti e bevande", secondo le modalità, le condizioni, gli oneri ed i costi indicati nel presente capitolato, nel disciplinare di gara, nel contratto di locazione, nonché negli altri elaborati progettuali e di gara allegati, nelle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati, ed ai quali si rimanda per un attento esame, approfondimento e conoscenza.

Le nuove attività potranno contribuire altresì alla rivitalizzazione sociale, culturale e sportiva del parco per il gioco e lo sport caduti di Nassiriya" di Salerano sul Lambro.

La rivitalizzazione potrà passare anche attraverso l'interazione progettuale con l'Amministrazione Comunale per supportare iniziative di promozione culturale, artistica e musicale negli spazi esterni al locale.

L'attività dovrà comunque garantire un presidio del territorio durante l'arco della giornata, con particolare attenzione alla fascia pomeridiana/serale con obbligo minimo di apertura dalle ore 15:30 alle ore 24.00), nel rispetto di quanto disposto al successivo art. 6 "Obblighi del locatario.

Le attività sociali e culturali potranno essere organizzate, in accordo con il Comune, su tutta l'area verde adiacente all'area locata;

ART. 3 Elaborati di progetto

Il locatario dovrà gestire il bar nonché le altre attività secondarie ad esso connesse, in piena autonomia e sotto la propria responsabilità, assumendosi ogni rischio economico, gestionale e operativo collegato alla locazione dell'immobile.

Il presente progetto è costituito dai seguenti elaborati:

- Capitolato locazione immobile (costituito dal presente elaborato)
- Schema contratto locazione;
- Modello 1 domanda di partecipazione;
- Modello 2 dichiarazioni;
- Modello 3 Attestazione di sopralluogo;
- TAV 1 – Planimetria immobile, con area esterna;

ART. 4 Attività obbligatorie, secondarie ed autorizzazioni

ATTIVITA' PREVALENTE CHE DEVE OBBLIGATORIAMENTE ESSERE PRESENTE:

SERVIZI DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE

- CODICE ATECO 56.10.11 Ristorazione con somministrazione (incluse birrerie, pub, enoteche ed altri esercizi simili con cucina);
- CODICE ATECO 56.30.00 Bar e altri servizi simili senza cucina;
- Altro codice ATECO che consenta i servizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;

Possono altresì essere presenti a titolo esemplificativo le seguenti attività secondarie:

- Altre attività di somministrazione quali pasticceria, gelateria, enoteca, ecc.
- Attività di spettacolo, intrattenimento e svago.
- Attività di vendita di libreria, giornali e riviste, articoli sportivi, oggetti d'arte.
- Attività di vendita di prodotti alimentari e artigianali del territorio
- Attività di vendita di biglietti e prenotazioni per trasporti, spettacoli ed eventi.
- attività legate al mondo della micro-imprenditoria e dell'imprenditoria sociale che sappiano innescare processi di sviluppo ad alto impatto sociale, con particolare attenzione all'integrazione e all'inserimento lavorativo della popolazione giovane e delle donne, delle fasce svantaggiate e sappiano creare sinergie con le strutture già presenti sul territorio;
- attività commerciali ad alto contenuto e valore sociale capaci di coniugare una dimensione di prossimità nell'offerta di beni, prodotti e servizi con una dimensione di innovazione sociale;
- attività di natura educativa, legate al mondo della formazione e allo sviluppo di nuove professionalità, o all'acquisizione di capacità operative anche non professionali (es. educazione civica, capacità linguistiche e artistiche) che sappiano creare occasioni di crescita personale e di sviluppo delle competenze e delle capacità personali.

le attività secondarie potranno essere attivate e/o modificate in qualsiasi momento dal locatario purché approvate dall'amministrazione.

L'inizio attività è assoggettato alla presentazione di SCIA agli enti competenti (Comune, ATS, ARPA)

tramite il portale impresainungiorno.gov.it, documentando tutti i necessari requisiti (professionali e di onorabilità) e autorizzazioni richiesti ai sensi di legge per lo svolgimento delle attività di somministrazione alimenti e bevande ed eventuali servizi aggiuntivi (vendita alcolici, diffusione di musica e/o svolgimento di eventi con diffusione di musica che richiedono la valutazione impatto acustico, commercio prodotti, ecc.).

La diffusione di musica o altra tipologia di emissioni sonore prodotte nell'esercizio dell'attività dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate dall'Amministrazione Comunale, nel pieno rispetto dei limiti previsti dal regolamento di polizia urbana vigente.

La locazione dell'immobile:

- a) è rilasciata a titolo personale e non è consentita la sua cessione.
- b) Per tutta la durata della locazione non è ammesso il subingresso nella titolarità e nella gestione della struttura.
- c) A seguito di autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, per periodi di tempo prestabiliti, sarà possibile svolgere, o far svolgere da terzi, attività diverse da quelle previste nel contratto.
- d) Le autorizzazioni/licenze/nullaosta necessari devono:
 - essere acquisiti dal locatario a propria cura e spese;
 - essere intestati al locatario.
- e) Il locatario deve espletare la conduzione dell'esercizio con organizzazione diretta e autonoma, impegnando soltanto personale da esso dipendente e/o propri soci e/o propri collaboratori, con espresso divieto della cessione del contratto e del subaffitto a terzi.

La violazione delle clausole indicate ai precedenti punti a), b), c), d) ed e) produrrà di diritto la risoluzione del contratto con la perdita, a titolo di risarcimento danni, del deposito cauzionale previsto, salva sempre la facoltà attribuita al Comune di richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito.

Qualora il locatario sia una ditta individuale, nel caso di morte, interdizione o inabilitazione del titolare, è facoltà dell'Amministrazione Comunale proseguire il contratto con i suoi eredi o aventi causa ovvero recedere dal contratto.

La liquidazione giudiziale (ex fallimento) del locatario (se ditta singola) comporta lo scioglimento ope legis del contratto di locazione.

In caso di liquidazione giudiziale (ex fallimento) dell'impresa mandataria, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di proseguire il contratto con altra impresa del raggruppamento o altra, in possesso dei requisiti prescritti di idoneità, entrata nel raggruppamento in dipendenza della causa predetta, che sia designata mandataria ovvero di recedere dal contratto. In caso di liquidazione giudiziale (ex fallimento) dell'impresa mandante, l'impresa mandataria, qualora non indichi altra impresa subentrante in possesso dei prescritti requisiti di idoneità, e qualora posseda in proprio i requisiti necessari, ha facoltà all'esecuzione del contratto direttamente se accettato dall'amministrazione.

ART. 5 Attività tassativamente escluse (anche se non prevalenti)

Sono vietate le attività economiche che già abbiano e/o prevedano la realizzazione di aree dedicate all'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo (intese quali spazi destinati agli apparecchi per il gioco di cui all'art. 110.6 del R.D. 18.06.1931 n.773 "Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza" e allo stazionamento del giocatore all'interno di esercizi con diversa attività prevalente) e/o locali destinati a sala da gioco d'azzardo lecito (intesi quali spazi allestiti specificatamente per l'esercizio

del gioco d'azzardo lecito mediante l'installazione di apparecchi da gioco di cui all'art. 110.6 del R.D.18.06.1931 n.773 "Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza") e le seguenti attività ricomprese nei seguenti codici ATECO:

- 92.00 attività riguardanti le lotterie, le scommesse, le case da gioco
- 92.00.02 Gestione di apparecchi che consentono vincite in denaro funzionanti a moneta o a gettone, con schede elettroniche o prepagate
- 92.00.09 Altre attività connesse con le lotterie e le scommesse

ART. 6 Obblighi del locatario

ORARI DI APERTURA E CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Il locatario dovrà rispettare i seguenti limiti orari dell'attività:

- Nei giorni di apertura di cui al punto precedente dovranno essere garantite un minimo di ore di apertura pomeridiane/serali dalle ore 15:30 alle ore 24:00.
- per la diffusione di musica nel locale in occasione di organizzazione di eventi, è necessario ottenere l'autorizzazione preventiva dell'Amministrazione Comunale, che può includere la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), e rispettare gli orari consentiti dal Comune in applicazione dei regolamenti vigenti.
- Fatta salva la facoltà di chiusura un giorno la settimana, nel periodo estivo (da giugno a settembre compresi) l'esercizio potrà rimanere chiuso per un massimo di 10 giorni con modalità e termini da concordarsi con l'Amministrazione comunale;
- In caso di necessità di lavori, il Comune potrà autorizzare, previa richiesta, la chiusura dell'esercizio per il tempo strettamente indispensabile all'esecuzione degli stessi. In ogni caso il locatario si accorderà con l'impresa esecutrice delle opere affinché le stesse siano eseguite nel più breve tempo possibile.
- Garantire, su richiesta del Comune, il prolungamento serale dell'apertura fino alle ore 1:00, per un massimo di dieci giorni all'anno in caso di eventi straordinari, (feste, manifestazioni, eventi, ecc.);
- Obbligo cani al guinzaglio all'interno di tutto il parco giochi.

OBBLIGHI ORGANIZZATIVI E GESTIONALI A CURA E SPESE DEL LOCATARIO

Il locatario dovrà, a propria cura e spese:

Provvedere all'allacciamento delle utenze (attivazione della fornitura di energia elettrica, gas, acqua, telefono, TV, internet, etc.), alla loro gestione e relativo regolare pagamento;

- Provvedere a propria cura e spese alla realizzazione ed apposizione dell'insegna di esercizio, previa redazione di apposito progetto e rilascio di esplicito parere positivo da parte del Comune, o autorizzazione qualora richiesta, al fine di garantire che l'insegna che si chiede di installare sia compatibile con il progetto architettonico dell'area e rispetti il decoro urbano;
- Iniziare l'attività entro e non oltre gg. 45 dalla consegna dei locali (la decorrenza della locazione avrà inizio dalla data di consegna dell'immobile);
- Garantire la manutenzione ordinaria dell'immobile in tutte le sue componenti (edile, impiantistica, elettrica, dei pluviali, ecc.), nonché la manutenzione straordinaria di tutti gli

impianti, (compreso il dissuasore per i piccioni e caldaie) le attrezzature, gli arredi, lo spazio gioco bimbi, e di qualsiasi altro elemento che realizzerà lo stesso locatario oltre che del bagno interno al locale, anche in ottemperanza delle condizioni previste dal presente capitolato, dal disciplinare di gara, dal contratto di locazione e dagli altri elaborati progettuali;

- Garantire la pulizia dei locali affidati in locazione, compresa:
 - la pulizia (nei giorni di apertura dell'esercizio) degli spazi esterni prospicienti l'immobile, intendendosi per prospicienti le aree prospiciente l'immobile, ed alle aree più distanti per eventuale presenza di rifiuti riconducibili all'attività svolta, compresi gli ingressi al parco giochi e il parcheggio;
- collocare, all'interno dei locali dell'esercizio e negli spazi di pertinenza, appositi contenitori di rifiuti, nonché tenere pulito, da rifiuti derivanti da consumazioni delle stesse somministrate, il suolo di pertinenza dell'esercizio;
- asportare dal suolo pubblico, entro e non oltre un'ora dalla chiusura dell'esercizio, i contenitori di rifiuti di cui al punto precedente, nonché qualsivoglia rifiuto (residui di consumazione, bicchieri, cocci e simili) abbandonato nelle aree della piazza se riconducibili all'attività svolta;
- attivare la raccolta differenziata dei rifiuti che dovrà essere allocata in appositi contenitori stagni, provvedendo, nei giorni previsti, a posizionare gli stessi presso l'area che sarà indicata dal Settore Comunale competente;
- Dotarsi a propria cura e spese di tutti i titoli autorizzativi, comunali e non, necessari allo svolgimento delle attività, preventivamente all'inizio delle stesse;
- Mantenere e garantire l'assenza di barriere architettoniche, provvedendo all'occorrenza alla loro rimozione se generate dallo stesso locatario;
- somministrare alimenti e bevande solo all'interno del locale o negli spazi esterni regolarmente autorizzati;
- presentare, con cadenza annuale, per tutta la durata del contratto, un rapporto riguardo alle complessive attività svolte in ottemperanza al "programma delle attività di gestione con finalità sociali" presentato nell'offerta tecnica in fase di gara;
- garantire l'uso pubblico del bagno interno al locale a seguito di semplice richiesta da parte di qualsiasi cittadino ne abbia necessità, provvedendo alla sua regolare pulizia, dotazione di materiale igienico (carta igienica, sapone lavamani, ecc.), manutenzione (ordinaria e straordinaria) e ripristino del funzionamento in caso di guasto o disservizio entro 24 ore dall'evento dannoso. L'uso del bagno da parte dei cittadini che ne facciano richiesta, non può in alcun modo essere vincolato o subordinato ad eventuale richiesta di denaro né di alcuna consumazione all'interno del locale. Il mancato rispetto di tale condizione viene reputata grave inadempimento contrattuale passibile di rescissione del contratto per colpa del locatario;
- esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa nazionale, regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia di pubblici esercizi con somministrazione di alimenti e bevande;
- rispettare la normativa nazionale relativa ai requisiti acustici di cui alla L. 447/1995 e alla deliberazione C.C. n. 31 del 29/04/2008 relativa alla Classificazione acustica del territorio comunale, tranne in caso di particolari iniziative preventivamente concordate ed autorizzate dall'amministrazione comunale;

- provvedere al pagamento delle imposte, tasse e tariffe dovute per legge (es. TARI, ecc.), anche ad oggi non previste;
- non apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione alla struttura e alle aree esterne occupate, alla loro destinazione ed agli impianti realizzati senza il preventivo consenso scritto del Comune, fatto salvo il diritto dello stesso di chiedere il ripristino dello status quo a cura e spese del locatario alla fine della scadenza contrattuale;

Si evidenzia in particolare, con riferimento all'immobile locato, che il locatario dovrà mantenere in efficienza (sia con manutenzione ordinaria che straordinaria) a propria cura e spese gli impianti di illuminazione e riscaldamento.

Il locatario dovrà inoltre provvedere a proprie spese alla fornitura di tutti gli arredi e di tutte le attrezzature ed apparecchiature necessarie alla conduzione del locale.

Il locatario, a propria cura e spese, dovrà altresì:

- Pagare regolarmente il canone per l'uso dell'immobile, in rate mensili anticipate.
- Provvedere all'intestazione ed al pagamento di tutte le utenze a proprio carico (luce, gas, acqua, linee dati, ecc.).
- provvedere autonomamente al pagamento delle Tasse relative allo smaltimento dei rifiuti;
- Esporre al pubblico i prezzi dei prodotti somministrati e gli orari di apertura al pubblico;
- Esporre o mettere a disposizione del pubblico le tabelle degli ingredienti somministrati, quelle degli allergeni, nonché tutte le altre tabelle e informazioni previsti dalla normativa vigente;
- Accettare i pagamenti con POS, senza sovrapprezzo per i clienti, per qualunque importo;

Art. 7 – Garanzie ed assicurazioni

Il locatario dovrà consegnare al Comune prima della stipula del contratto, le seguenti cauzioni e garanzie:

- Cauzione infruttifera o fideiussione pari ad € 7.000,00. La stessa sarà restituita al termine della locazione, previo verbale in contraddittorio con il locatario, dal quale risulti il buono stato dell'immobile e la sua corretta restituzione al Comune.

La suddetta garanzia è a copertura di eventuali mancati pagamenti del canone nonché a garanzia degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria previsti a carico del locatario;

- Polizza assicurativa per tutta la durata della locazione per la responsabilità civile verso terzi, con massimale minimo unico non inferiore ad € 3.000.000,00 (euro tremilioni) per sinistro, per persona e per danni a cose.

Tale polizza deve includere:

- a) i danni o pregiudizi causati dal locatario a terzi, imputabili a responsabilità dello stesso locatario o dei suoi collaboratori, del suo personale dipendente o consulente che avvengano durante la gestione dell'immobile;
- b) tutti gli altri danni e rischi, di qualsiasi natura e origine, anche se non espressamente menzionati alla precedente lettera a), che possano occorrere a terzi e che siano riconducibili alle attività svolte dal locatario nell'ambito della gestione dell'immobile, a mancate manutenzioni o a posa di arredi e attrezzature non in sicurezza anche nelle eventuali aree esterne utilizzate;

- Polizza assicurativa per tutta la durata della locazione per danni, perimento immobile, in particolare incendio e scoppio, eventi atmosferici, atti vandalici ed eventuali altri danni al bene con massimale minimo pari ad € 300.000,00 (trecentomila/00)

Tale polizza deve includere le spese per la riparazione e/o la sostituzione di opere edili, delle vetrate, di pertinenze esterne, nonché di apparecchiature, equipaggiamenti ed impianti dell'immobile in locazione, che si rendano necessarie a seguito di eventi di qualsiasi natura, incluse esplosioni, eventi naturali ed accidentali, atti di terrorismo, atti vandalici, incendi, furti e rapine.

Il Comune può richiedere al locatario la reintegrazione delle garanzie prestate ove una o più di esse siano venute meno in tutto o in parte; in caso di inottemperanza, dopo il terzo richiamo scritto inviato tramite PEC al locatario, il Comune potrà rescindere il contratto senza alcun' altra formalità, escutendo, qualora ne ricorra il caso, le garanzie residue prestate dal locatario per eventuali inadempienze in essere e fino alla concorrenza di quanto dovuto.

Le polizze d'assicurazione dovranno essere stipulate con primarie compagnie italiane o compagnie che abbiano uffici di rappresentanza in Italia e comunque con un indice di solvibilità pari o superiore a 150.

Resta salva la possibilità per il Comune di procedere nei confronti del locatario per importi non coperti dalle suddette garanzie per insufficiente capienza o per ulteriori e/o diversi danni.

ART. 8 Mantenimento degli impegni assunti con l'offerta tecnica

Il locatario garantisce il rispetto dei tempi, il mantenimento dei livelli qualitativi e la realizzazione di tutti gli impegni assunti con l'offerta tecnica presentata in fase di gara.

Qualora per un periodo superiore a 3 (tre) mesi consecutivi di mancato pagamento il comune provvederà al sollecito alla terzo sollecito per mancato pagamento il debito non sia stato totalmente estinto sommandone i diversi periodi durante la validità della locazione, venissero meno uno o più requisiti o attività previste dall'offerta tecnica, il Comune intimerà al locatario di ripristinare o ottemperare alle mancanze riscontrate, assegnando un termine entro il quale provvedere, o proporre dei servizi o attività alternative, che l'Amministrazione potrà accettare o meno a proprio insindacabile giudizio.

Trascorso infruttuosamente tale termine, o in assenza di giustificazioni accettabili, l'amministrazione potrà procedere alla rescissione del contratto per inadempimento per colpa del locatario.

ART. 9 Durata della locazione, rinnovo e proroghe

Il contratto per la gestione dell'immobile ha la durata di 6 anni con facoltà di rinnovo di ulteriori 6 anni, ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. n. 392/78 e s.m.i, a partire dalla data di immissione in possesso dei locali, previa redazione di un verbale di consegna che preveda l'accettazione dell'idoneità dei locali nella situazione in cui si trovano.

Il rinnovo potrà essere attuato sulla base di richiesta o disponibilità scritta di una delle due parti ed accettata dall'altra, da inviare tra i sei mesi ed un mese prima della scadenza naturale del contratto. Alla scadenza (sia dei primi 6 anni qualora non sia stato richiesto il rinnovo, che dell'eventuale rinnovo nel caso in cui sia stato effettuato) la locazione si intenderà conclusa a tutti gli effetti e l'amministrazione procederà con un nuovo bando ad evidenza pubblica, senza alcuna necessità di disdetta o altra qualsiasi comunicazione da nessuna delle parti, fatto salvo quanto previsto al comma successivo.

Potrà essere richiesta al locatario, previa acquisizione di sua disponibilità, la prosecuzione della locazione anche oltre la scadenza della stessa (e dell'eventuale rinnovo) nel caso di proroga tecnica

al fine di completare l'espletamento della nuova gara per l'affidamento a nuovo locatario, per il periodo massimo di mesi sei, alle stesse condizioni e prezzi contrattuali dell'ultimo anno di locazione.

L'eventuale proroga tecnica della locazione sarà richiesta con comunicazione al locatario tramite PEC almeno tre mesi prima della naturale scadenza del contratto.

Il locatario uscente, qualora intenda partecipare alla successiva gara, non avrà alcun diritto di prelazione o di vantaggio a qualsiasi titolo rispetto agli altri partecipanti.

ART. 10 Corrispettivo a base d'asta, tracciabilità e canone di locazione

L'importo del corrispettivo annuale a base d'asta per l'utilizzo dei beni oggetto della presente locazione è fissato in € 8.500,00 (ottomilacinquecento,00) al netto dell'IVA, delle spese e di qualsiasi altra imposta o tassa.

Il canone annuo da riconoscere all'amministrazione sarà pari al canone annuo a base d'asta di € 8.500,00 aumentato della percentuale di rialzo offerta in fase di gara dall'aggiudicatario. L'importo così ottenuto sarà rivalutato in misura dell'indice ISTAT, calcolato come specificato più avanti nel presente articolo.

Il valore della locazione per la durata di anni 6 (al netto dell'adeguamento ISTAT e dell'offerta del futuro aggiudicatario) è pertanto così stimato:

$€ 8.500,00 \times 6 = € 51.000,00$ al netto dell'IVA, delle spese e di qualsiasi altra imposta o tassa.

Il valore complessivo della locazione comprendente gli eventuali 6 anni di rinnovo ed i 6 mesi di proroga è stimato in $€ 51.000,00 + € 51.000,00 + € 4.250,00 = € 106.250,00$ al netto dell'IVA, delle spese e di qualsiasi altra imposta o tassa.

Le offerte, esclusivamente in aumento, dovranno essere formulate in termini di importo di canone annuo al netto dell'IVA e di qualsiasi altra spesa, imposta o tassa, secondo le modalità previste dal disciplinare di gara.

I pagamenti del canone di locazione dovranno essere corrisposti obbligatoriamente in forme e modalità che ne assicurino la tracciabilità. Il locatario si impegna a tal fine a garantire i pagamenti mediante pagamento elettronico o altra modalità concordata con il Comune.

ADEGUAMENTO ISTAT

Il canone sarà rivalutato annualmente in misura dell'indice ISTAT a decorrere dal primo mese di gennaio successivo all'inizio del quarto anno di locazione, con riferimento alla data di stipula del contratto (e non all'anno solare), sulla base dell'indice medio annuo dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) al netto dei tabacchi, relativo all'anno solare precedente la data di adeguamento ISTAT.

(Esempio:

- *stipula contratto di locazione: 1 febbraio 2024;*
- *inizio del quarto anno di locazione: 1 febbraio 2027;*
- *primo mese di gennaio successivo all'inizio del quarto anno di locazione: gennaio 2028;*
- *indice medio annuo dei prezzi al consumo relativo all'anno solare precedente la data di adeguamento ISTAT: variazioni percentuali dell'anno 2027 rispetto all'anno precedente 2026.)*

L'adeguamento sarà automatico senza necessità di richiesta esplicita da parte dell'amministrazione.

Il versamento del canone annuale dovrà avvenire in rate mensili anticipate. La prima rata dovrà

essere versata prima della data di consegna dell'immobile.

A partire dal quarto anno, l'adeguamento ISTAT relativo alla prima rata trimestrale anticipata dell'anno considerato, in assenza del dato di adeguamento ISTAT necessario relativo all'anno precedente, potrà essere pagato (con calcolo effettuato a partire dal mese di gennaio dell'anno considerato) nel trimestre successivo o comunque nel primo trimestre successivo a quello in cui il dato necessario è reso noto dall'ISTAT, in aggiunta all'importo dovuto per il trimestre considerato.

Le domande che presentino un'offerta in diminuzione non verranno prese in considerazione.

ART. 11 Decadenza e risoluzione del contratto per inadempimento

Il contratto decadrà, senza pregiudizio di ogni altra azione di rivalsa per danni da parte del Comune nei confronti del locatario, previa messa in mora del locatario (quando le condizioni lo consentano) e mancata eliminazione dei motivi di contestazione da parte del locatario entro i termini fissati dal Comune, che in generale non saranno inferiori a 10 giorni, nei seguenti casi:

- il locatario non acquisisca le necessarie autorizzazioni e/o titoli edilizi o amministrativi di assenso, e/o certificazioni di idoneità all'uso previste dalle normative di settore, anche in funzione di propri interventi;
- il locatario non esegua le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di propria competenza;
- il locatario non destini l'immobile all'attività prevista dalla locazione;
- fermo restando quanto previsto al precedente art. 8 (*Mantenimento degli impegni assunti con l'offerta tecnica*), il locatario non provveda all'assolvimento e/o non rispetti tutti gli obblighi che si è assunto con la propria offerta tecnica, o venga meno a qualcuno degli obblighi assunti con la propria offerta tecnica durante la validità della locazione;
- il locatario svolga o consenta ad altri di svolgere, negli spazi oggetto del contratto, attività espressamente indicata nel contratto e nel presente capitolato come vietata;
- il locatario violi gli impegni a fare o non fare previsti nel presente capitolato, nel disciplinare di gara, nel contratto di locazione, nonché negli altri elaborati progettuali allegati alla documentazione di gara, nelle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati, o li svolga in maniera negligente;
- il locatario operi in maniera tale da generare consistenti e motivate lamentele da parte dell'utenza, rispetto alle quali gli uffici verifichino la sussistenza di carenze, negligenze o comunque validi elementi che inficiano la corretta gestione dell'immobile e conduzione dell'attività, anche con riferimento alla tutela dell'immagine dell'amministrazione;
- mancato rispetto delle norme igienico-sanitarie a seguito di grave violazione segnalata dall'Ente competente;
- decadenza del titolo autorizzativo allo svolgimento della somministrazione alimenti e bevande (S.C.I.A.);
- interruzione dell'attività non giustificata e non concordata con il Comune;
- qualora il gestore o i suoi dipendenti pongano in essere atti che costituiscano direttamente o indirettamente grave violazione di leggi, regolamenti ovvero inosservanza di ordinanze e prescrizioni delle Autorità Comunali;

- gravi danni prodotti alla struttura ed agli impianti o attrezzature di proprietà del Comune, per imperizia e/o colpa del locatario e/o di ditte prestatrici di servizi chiamate dallo stesso locatario, accertate dall'Ufficio Tecnico del Comune comprese le mancate manutenzioni;
- il locatario si renda ripetutamente responsabile di disfunzioni o inadempimenti che non sono di per sé causa immediata di risoluzione (come a solo titolo di esempio il mantenere il volume della musica alto a disturbo dei vicini, con necessario intervento del Comune per garantire il rispetto della quiete pubblica). Per "ripetutamente" si intende che al locatario sono state contestate per iscritto almeno tre violazioni nel corso dell'anno, anche se non della stessa tipologia di disfunzione o inadempimento, o sei violazioni durante il corso di validità del contratto;
- per ogni altra inadempienza che porti il Comune a chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 del c.c.

È inoltre causa di decadenza (o risoluzione) il mancato o ritardato pagamento di tre rate consecutive del canone, o di 9 rate anche non consecutive pagate in ritardo durante la validità del presente contratto, debitamente denunciate tramite PEC (o raccomandata con ricevuta di ritorno) allo stesso locatario.

La decadenza (o risoluzione) del contratto per uno qualsiasi dei motivi previsti al presente articolo, dal contratto o dal disciplinare di gara non darà diritto ad alcun rimborso all'operatore dell'investimento effettuato, ma solo alla restituzione della cauzione, decurtata degli eventuali danni arrecati alla proprietà comunale o mancati fitti non versati al comune.

ART. 12 Gestione del personale

Il locatario dovrà svolgere l'attività di gestione del pubblico esercizio applicando ai lavoratori dipendenti condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dal CCNL vigente per la categoria e la zona di lavoro, nonché ad adempiere agli obblighi di legge derivanti dalle assicurazioni sociali, provvedendo a totale proprio carico al pagamento dei relativi contributi e premi.

Il locatario è impegnato all'osservanza, inoltre, delle norme e delle prescrizioni, oltreché del contratto nazionale di lavoro vigente per la categoria, anche delle leggi e dei regolamenti sull'assunzione, tutela, protezione, assicurazione ed assistenza dei lavoratori. Il personale impiegato dovrà essere in regola con tutte le norme sanitarie.

Il locatario solleva il Comune da qualsiasi responsabilità in dipendenza della mancata osservanza dell'impegno di cui ai precedenti commi, con particolare riferimento al puntuale e conforme pagamento di quanto di spettanza al suo personale dipendente, nonché del versamento dei contributi previdenziali ed assicurativi.

ART. 13 Rapporti con il Comune

Il locatario dovrà nominare un referente a cui il Comune farà riferimento per tutta la durata della locazione e dare comunicazione tempestiva in caso di variazione.

Il Referente dovrà essere sempre prontamente contattabile da parte del Comune.

ART. 14 Sicurezza sul lavoro

È obbligo del locatario rispettare la normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, di cui al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.

ART. 15 Responsabilità contrattuali

Il Comune non assume maggior obbligo di quello che per legge gli incombe e, quindi, non intende costituirsi, in alcun modo, depositario di valori, provviste, mobili, oggetti, attrezzature, arredamenti e materiali vari di proprietà del locatario, che lo stesso tiene negli immobili locati, rimanendo la custodia e la conservazione, contro i rischi di ogni genere, a totale carico del locatario, senza alcuna responsabilità da parte del Comune per danni, mancanze, sottrazioni, furti, incendi e altre cause anche verso terzi.

Il locatario assume inoltre intera e diretta responsabilità per ogni danno che per fatto proprio, dei propri collaboratori e dipendenti possa derivare al Comune e a terzi in dipendenza della propria attività.

ART. 16 Restituzione degli immobili oggetto della locazione

Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della locazione, l'immobile ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità dell'Amministrazione Comunale libero da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma. Eventuali trasformazioni, migliorie, addizioni e accessioni ad esso apportate e autorizzate dal Comune nel corso del periodo di locazione rimarranno in piena proprietà del Comune, a titolo gratuito e senza possibilità di richiesta di rimborso a qualsiasi titolo da parte del locatario.

Al termine del periodo contrattuale ed entro 30 giorni, sia che si tratti di scadenza naturale sia che si tratti di risoluzione anticipata, previa redazione in contraddittorio con il personale Comunale di un verbale di constatazione dello stato di fatto dei luoghi e corretta manutenzione nonché la presenza di beni abbandonati, l'immobile e l'area locati dovranno essere riconsegnati al Comune, che si riserva, a suo insindacabile giudizio e previa disponibilità del locatario, la facoltà di ritirare le attrezzature e/o gli arredi ad un prezzo fissato da apposita perizia tecnica, ferma restando comunque la cessione gratuita degli impianti al Comune come disciplinato al precedente articolo 6.

Anche a seguito delle risultanze scaturenti dal suddetto verbale, il locatario dovrà eseguire a proprie spese eventuali opere di ripristino che si rendessero necessarie prima della riconsegna dei locali al Comune. Nel caso in cui non provveda nel termine assegnato, le stesse opere di ripristino saranno eseguite dal Comune prelevando dalla cauzione infruttifera depositata all'inizio della locazione di cui al precedente art. 7, che sarà restituita nella parte residua.

Ove l'importo della cauzione non dovesse risultare sufficiente per le spese delle eventuali opere di ripristino, il locatario si impegna ad integrare la differenza necessaria, mediante immediato versamento.

ART. 17 Controlli

Il Comune può accertare, in qualunque momento, se il locatario ottempera agli obblighi assunti con la sottoscrizione del relativo contratto. Il Comune, anche a questi fini, potrà procedere a sopralluoghi e controlli presso gli immobili locati senza necessità di alcuna autorizzazione ma, salvo i casi di urgenza, informando con avviso in tempo congruo.

ART. 18 Responsabile Unico del Procedimento

Il Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi e per gli effetti della Legge n. 241/1990, è il Responsabile del Servizio Affari Generali Sig.ra Bergamaschi Lorena", tel. 0371/71391, email info@comune.saleranosullambro.lo.it

ART. 19 Trattamento dati

Ai sensi del nuovo Regolamento Europeo sulla Privacy (GDPR 2016/679), si informa che i dati forniti dagli operatori saranno trattati manualmente e con strumenti informatici dal personale autorizzato

dell'ente esclusivamente ai fini di cui alla presente procedura di gara osservando le disposizioni di cui alla vigente normativa. I dati forniti saranno pubblicati nel rispetto della normativa vigente e potranno essere comunicati ad altri enti (es. camera di Commercio, Regione Lombardia, ANAC, Procura della Repubblica, ecc.) ai fini dei controlli e delle verifiche previste dalle norme vigenti.

Il conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della partecipazione alla procedura di gara per l'individuazione del contraente e per l'aggiudicatario il conferimento è altresì obbligatorio ai fini della stipulazione dell'obbligazione contrattuale e degli adempimenti di tutti gli obblighi ad essa conseguenti ai sensi di legge.

I dati non verranno trasferiti in paesi extraeuropei.

Gli interessati hanno il diritto di richiedere l'accesso, la rettifica o la cancellazione dei dati trattati. Il Titolare del trattamento conserva e tratta i dati personali per il tempo strettamente necessario ad adempiere alle finalità di cui alla presente procedura di gara.

Il Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Salerano sul Lambro che ha avviato il procedimento, a cui l'interessato potrà rivolgersi per far valere i propri diritti e che potrà contattare ai seguenti riferimenti:

Telefono: 0371/71391 indirizzo PEC: comune.saleranosullambro@pec.regione.lombardia.it

I soggetti interessati hanno diritto di proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali qualora ne ravvisino la necessità.

È possibile prendere contatto con il DPO del Comune di Salerano sul Lambro al seguente recapito email: v.groppi@gallidataservice.com.

ART. 20 Foro competente

Ogni controversia tra il Comune ed il locatario, non definita in via amministrativa, sarà deferita alla competente Autorità giudiziale che disporrà in merito secondo le regole del diritto.

L'Autorità giudiziale competente per la presente procedura è il Foro di Lodi. È esclusa la competenza arbitrale.

ART. 21 Spese contrattuali ed oneri fiscali

Le spese del contratto relative ai bolli, all'imposta annuale di registrazione ed a qualsiasi altra spesa diretta o indiretta riguardante la stipula del contratto sono a carico del locatario.

Sono altresì a carico del locatario tutte le spese eventualmente necessarie per la chiusura anticipata del contratto per causa del locatario.

Sono altresì a carico del locatario le imposte e tasse dirette e indirette di esercizio dell'attività, nonché tutte le spese inerenti e riflesse dell'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande di cui trattasi.

IL RUP

(Lorena Bergamaschi)

(Firma autografa omissa ai sensi dell'art. 3 c.2 del D.Lgs 39/93)