

**CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE DI IMMOBILE DA ADIBIRE A
SERVIZIO BAR PRESSO L'AUTOSTAZIONE DEL COMUNE DI LIGNANO
SABBIADORO**

L'anno duemila... addì del mese di a Lignano Sabbiadoro, nella sede comunale

PREMESSO CHE

- il comune di Lignano Sabbiadoro è proprietario dell'immobile sito in via Latisana/via Amaranto, Foglio 43 mapp. 1215 sub 879 porzione, da adibire a servizio bar presso l'autostazione del Comune di Lignano Sabbiadoro
- con determina n. del Si procedeva all'indizione di una procedura aperta per la conclusione di una locazione commerciale con ad oggetto l'immobile succitato e contestualmente si approvava la documentazione di gara;
- che, con determinazione n. del, è stato dichiarato aggiudicatario
- si rende conseguentemente necessario procedere alla stipula del contratto di locazione;

TUTTO CIO' PREMESSO, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1

OGGETTO

Il Comune di Lignano Sabbiadoro intende dare in locazione secondo le prescrizioni indicate nei successivi articoli, l'immobile da adibire a servizio bar presso l'autostazione del Comune di Lignano Sabbiadoro di via Latisana / via Amaranto, così costituiti:

- o **Locale commerciale** catastalmente distinto al Foglio 43 Mappale 1215 subalterno 879 porzione composto da locale commerciale mq. 165,60, locale di servizio mq. 12,50 e servizi igienici di mq. 12,00 (superfici al netto dei muri), magazzino di mq 11,00 e marciapiede di mq 70,00;

così come risulta dall'allegato disegno planimetrico il quale costituisce parte integrante del presente capitolato.

I predetti locali e spazi vengono affidati in uso per lo svolgimento dell'attività di somministrazione di bevande di tipologia "B" di cui all'art. 5, comma 1, della legge 287/91.

Il servizio di bar è finalizzato a soddisfare le esigenze dell'utenza in modo tale da garantire il soddisfacimento dell'interesse pubblico con una adeguata erogazione del servizio.

Restando la predetta attività quella prevalente, al locatario è consentito svolgere nei locali oggetto della locazione anche attività complementari di commercio al minuto di prodotti alimentari e non alimentari.

Il Locatario si impegna a condurre i beni ottenuti in uso in modo lodevole, osservando e facendo osservare ogni disposizione in vigore per la sicurezza, la prevenzione per danni, incendi, l'igiene, la sanità e quant'altro attinente all'uso ed al godimento degli immobili, impegnandosi a mantenere sempre efficienti gli impianti relativi.

Articolo 2

DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto ha la durata di **anni 9, eventualmente prorogabile per ulteriori 9 anni**, a decorrere dalla stipula del contratto.

La data di inizio dell'attività, così come risulta dall'offerta presentata in sede di gara, è stabilita per il giorno..... del mese di dell'anno

Al termine del contratto l'Amministrazione Comunale si riserva ogni decisione in merito alle modalità di scelta del soggetto gestore in osservanza delle disposizioni normative vigenti al momento della scadenza stessa.

Articolo 3

CANONE E GARANZIE

Il canone di locazione viene dalle parti stabilito in euro 11.760,00 (undicimilasettecentosessanta/00) annui, ovvero € 980,00 al mese, oltre IVA di legge.

E' prevista l'esenzione dal pagamento del suddetto canone per i primi 5 anni di attività computati dal mese di avvio della locazione dell'immobile.

A decorrere dal terzo anno, il canone verrà aggiornato automaticamente nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati,

accertate dall'ISTAT e verificatesi nell'anno precedente, così procedendosi per ogni successivo anno di durata della locazione.

Il pagamento sarà effettuato mensilmente; il canone andrà versato anticipatamente alla Tesoreria Comunale, entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese.

A garanzia di ogni obbligo contrattuale, il locatario è tenuto a costituire una cauzione definitiva mediante fideiussione bancaria della durata di anni 9 (nove) per un importo pari al 10% dell'importo complessivo del contratto.

La fideiussione bancaria dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2 del codice civile e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune.

La cauzione verrà restituita dopo la scadenza del contratto di locazione e solo quando sia stato pienamente accertato l'adempimento di tutte le obbligazioni del Locatario e che non esistano danni o cause per fatto o colpa del Locatario medesimo o del personale da esso dipendente.

Articolo 4

LOCALI, ARREDI, ATTREZZATURE

L'immobile sopra indicato viene assegnato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, al concorrente che sarà risultato aggiudicatario della procedura.

Il locatario, senza alcun diritto di rivalsa nei confronti del Comune, dovrà provvedere a proprio carico all'esecuzione delle opere ed alla fornitura di tutte le attrezzature necessarie per esercitare l'attività di somministrazione di bevande nel rispetto della normativa in materia di pubblici esercizi, sicurezza ed igiene e sanità.

Al termine della locazione il locatario ha la facoltà di rimuovere gli arredi, purché ciò non rechi danno all'immobile, restando in capo allo stesso la proprietà delle addizioni.

Qualora il locatario non eserciti tale facoltà gli arredi /addizioni vengono acquisiti al patrimonio comunale senza che nulla gli sia dovuto.

In ogni caso, nell'ipotesi di recesso del locatario intervenuto prima che siano trascorsi 9 anni dall'inizio della locazione gli arredi /addizioni vengono acquisiti al patrimonio comunale senza che nulla sia dovuto.

Articolo 5

OBBLIGHI DEL LOCATARIO

La locazione prevede, i seguenti obblighi:

1. presentare allo sportello unico per le attività produttive del Comune di Lignano Sabbiadoro la SCIA – segnalazione certificata di inizio attività – ai fini dell’attivazione del servizio, attestante i requisiti e presupposti previsti dalla vigente normativa, corredata dalla notifica di impresa alimentare inviata all’ASS n. 2 “Bassa Friulana-Isontina”. L’eventuale carenza di requisiti e presupposti ovvero il loro venir meno successivamente, comporterà la risoluzione di diritto del contratto di locazione senza che la parte abbia diritto o pretenda rimborsi spese o somme a titolo di risarcimento.
2. non installare nell’esercizio pubblico apparecchi da gioco, come previsto dal “Regolamento comunale in materia di giochi leciti” approvato con delibera di CC n. 8 del 29.01.2019;
3. garantire che i servizi vengano espletati in modo da non arrecare danni, molestie o disturbo all’ambiente o a terzi, in particolare sorvegliare ed impedire comportamenti che possano disturbare il servizio ai passeggeri e la tranquillità degli astanti;
4. condurre l’immobile dato in locazione secondo la diligenza del buon padre di famiglia secondo i dettami in via generale del Codice Civile;
5. curare a proprie spese la manutenzione ordinaria dell’immobile, le riparazioni di piccola manutenzione di cui all’art. 1609 del Codice Civile, e la pulizia dei locali e delle pertinenze e di mantenere le strutture in condizioni di agibilità e sicurezza con obbligo di segnalazione immediata al Comune degli interventi di manutenzione straordinaria a carico dello stesso;
6. assumere a proprio carico, così come previsto dall’art 1576 del C.C., tutte le spese condominiali di sua competenza;
7. assumere a proprio carico le spese per gli allacci nonché per i consumi di energia elettrica, acqua, gas, smaltimento rifiuti ed utenze telefoniche ed ogni altra riferibile alla gestione della struttura bar;
8. stipulare idonea polizza assicurativa per la copertura del rischio da incendio, danneggiamento e responsabilità civile verso terzi per qualsiasi causa a cose, persone, animali, per danni arrecati nell’ambito dell’esercizio della propria attività, valido per tutta la durata della locazione per un valore assicurato di € 1.000.000,00;

9. assumere a proprio totale carico tutti gli obblighi relativi all'attuazione del d. lgs. 81/08 e s. m. i. in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del datore di lavoro e del personale dipendente e collaborante, rimanendo escluso il Comune da ogni eventuale responsabilità in merito.
10. A mettere immediatamente in atto, in caso di immediato pericolo, tutte le necessarie misure per inibire a chiunque l'accesso ai locali concessi in locazione fino all'avvenuto ripristino delle condizioni di sicurezza ed a provvedere al ripristino delle condizioni di sicurezza dei luoghi, se di propria competenza, ovvero a darne immediata tempestiva comunicazione al locatore affinché si possa attivare per eliminare lo stato di pericolo, qualora di competenza del locatore stesso, precisando che, in tale eventualità, non avrà diritto ad alcun risarcimento per effetto del mancato utilizzo dell'immobile.
11. A mantenere l'immobile in buono stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare al locatore, al termine della locazione, in ottima condizione, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. In caso di deterioramento dell'immobile, imputabile a dolo o a colpa del conduttore, esso è tenuto alla rimessa in pristino o al risarcimento del danno per equivalente.

Il Locatario non può cedere a terzi il presente contratto di locazione e, nel caso di società locataria, non può modificare la compagine societaria in misura superiore al 49% salvo espressa autorizzazione del Comune di Lignano.

Il Locatario, date le caratteristiche della presente locazione e del servizio svolto, si impegna fin da ora a non avanzare alcuna pretesa compresa la perdita di avviamento già esclusa dall'art. 35 L. 392/78, riconoscendo che l'entità del canone tiene già conto, della rinuncia ad alcuni diritti non obbligatoriamente previsti dalla legge 392/78.

Articolo 6

ORARIO DI APERTURA AL PUBBLICO DEL BAR

Il Locatario ha l'obbligo di garantire l'apertura quotidiana dell'esercizio per tutto il periodo compreso tra il 1 aprile e il 31 ottobre (è quindi esclusa in questo periodo la chiusura infrasettimanale dell'attività, la chiusura per ferie, malattia o altre cause).

La fascia oraria giornaliera di apertura deve obbligatoriamente iniziare almeno 30 minuti prima della prima corsa del servizio pubblico e terminare almeno 30 minuti dopo

dell'ultima corsa, fatte salve pause intermedie dell'esercizio in assenza di corse del servizio pubblico di trasporto, garantendo comunque il servizio almeno 30 minuti prima e 30 minuti dopo eventuali corse intermedie.

Potranno essere garantite almeno sei ore giornaliere (anche non continuative) di apertura dell'esercizio nel periodo compreso tra il 1 novembre e il 31 marzo, con possibilità di chiusura infrasettimanale e chiusura dell'esercizio per ferie, fatta salva la facoltà di sospensione stagionale dell'attività.

Articolo 7

AUTORIZZAZIONI E LICENZE

Il Locatario, titolare dell'impresa individuale o il legale rappresentante della società, ovvero il suo delegato, deve essere in possesso dei requisiti morali, professionali e di onorabilità previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente, deve dotarsi di tutte le autorizzazioni e licenze ovvero nulla osta richieste dalle leggi e dai regolamenti vigenti per la gestione dell'esercizio di bar e per lo svolgimento delle attività in esso consentite. Nello specifico, per l'esercizio dell'attività di bar deve presentare allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Lignano Sabbiadoro, prima dell'apertura, una SCIA – segnalazione certificata di inizio attività -, con il vincolo espresso dell'esercizio di bar presso l'autostazione di Lignano Sabbiadoro, e le abilitazioni, le autorizzazioni/licenze rimangono vincolate all'interno dell'immobile e dunque non trasferibili in altra sede, né a terzi per la sola gestione e alla cessazione, anche anticipata, della locazione per qualsiasi causa, le licenze stesse dovranno essere restituite all'Autorità competente al rilascio, senza nulla pretendere.

Di tale circostanza dovrà essere data comunicazione preventiva all'Autorità competente al rilascio al momento della presentazione della domanda.

Articolo 8

TIPOLOGIA DEI SERVIZI E MODALITÀ DI GESTIONE

Il Locatario potrà svolgere l'attività di somministrazione di cui all'articolo 67, primo comma, lettera a) della legge regionale 5 dicembre 2005, n. 29: "Normativa organica in materia di attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande. Modifica alla legge regionale 16 gennaio 2002, n. 2-disciplina organica del turismo" **con il seguente limite: esercizio per la somministrazione di bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di latte, di dolciumi, generi di pasticceria e gelateria e di prodotti di**

gastronomia, nei limiti degli specifici requisiti igienico-sanitari e della specifica autorizzazione sanitaria – BAR – ex art. 5, comma 1, della legge 287/91.

Si intendono prodotti di gastronomia somministrabili quelli la cui fattispecie è caratterizzata dalla presenza delle fasi di manipolazione finale, ivi incluso il riscaldamento, il condimento, l'assemblaggio e la farcitura, relative alla somministrazione esclusiva di prodotti preconfezionati, precotti od usati a freddo, con espressa esclusione della fase della cottura.

La somministrazione di prodotti di gastronomia è ammessa con le seguenti modalità:

a) la somministrazione deve avvenire secondo le norme ed i requisiti igienico - sanitari per i locali e le attrezzature accertati dall'Autorità sanitaria competente;

b) l'utilizzazione di piatti e posate è subordinata alla sussistenza dei requisiti di idoneità accertati dall'Autorità sanitaria in relazione alla presenza delle attrezzature connesse, quali lavastoviglie, macchine sterilizzatrici, ecc.; in caso contrario, i piatti e le posaterie impiegati per il servizio della somministrazione dei prodotti di gastronomia devono essere rigorosamente del tipo monouso ;

c) è fatto obbligo di esibire a richiesta dell'autorità comunale di vigilanza le fatture comprovanti l'acquisto dei prodotti gastronomici precotti e surgelati.

I servizi erogati dovranno essere di buona qualità e adattati al mutare delle esigenze della clientela e delle condizioni di mercato.

La qualità, l'assortimento, il confezionamento, il trattamento e la conservazione dei generi di consumo in vendita nell'esercizio devono essere conformi agli standard raggiunti nei esercizi di città di pari categoria, nonché rispondenti alle vigenti disposizioni in materia di commercio, igiene e sanità.

Articolo 9

RISOLUZIONE E RECESSO

Il Locatario per gravi motivi come previsto dall'art. 27 ultimo comma della Legge 27 luglio 1978 n. 392, ha facoltà di recedere dal contratto anticipatamente con lettera raccomandata con avviso di ricevimento e con un preavviso di almeno sei mesi. Tra l'Amministrazione ed il locatario uscente possono comunque essere concordati, in relazione alle necessità contingenti, i tempi e le modalità di cessazione del rapporto. In caso di recesso da parte del locatario nulla è dovuto da parte del Comune.

L'Amministrazione comunale risolverà il contratto di diritto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile – clausola risolutiva espressa nei seguenti casi:

- a) per morosità accertata, contestata mediante diffida rimasta inottemperata;
- b) mancato reintegro, entro 30 giorni dalla richiesta da parte del Comune, della cauzione eventualmente escussa;
- c) mancata copertura assicurativa di cui al punto 7) del precedente articolo 3;
- d) per ripetute e reiterate inadempienze contrattuali e/o negligenze nella conduzione del bar (superiori a tre penali applicate);
- e) in caso di frode o colpa grave del locatario nell'esecuzione degli obblighi e condizioni contrattuali;
- f) qualora siano accertati danni alla struttura, per difetto di manutenzione o per modifiche e/o interventi edilizi non autorizzati o realizzati in difformità a progetti preventivamente approvati dall'Amministrazione Comunale;
- g) per reiterate infrazioni accertate dai competenti organi di Polizia in materia di esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande e in altre vigenti disposizioni;
- h) per gravi motivi di ordine igienico o morale;
- i) per condanne per le quali sia prevista l'inibizione della possibilità di condurre l'attività di pubblico esercizio di somministrazione ovvero sia prevista l'interdizione dai pubblici uffici e dall'impiego pubblico;
- j) per fallimento del locatario, salva la possibilità di esercizio provvisorio sotto la responsabilità del curatore;
- k) per morte o grave impedimento o invalidità permanente del locatario tale da impedire la regolare gestione delle strutture;
- l) per cessione del contratto, anche parziale.

La risoluzione del contratto giustifica l'incameramento della cauzione a titolo di penale e di indennizzo, salvo il risarcimento del maggior danno, nessuno escluso, per l'affidamento a terzi del servizio.

Articolo 10

SPESE CONTRATTUALI

Il contratto verrà stipulato in forma pubblica amministrativa.

Prima della stipulazione del contratto il locatario deve aver effettuato la costituzione del deposito cauzionale, in difetto l'Amministrazione può unilateralmente dichiarare, senza

bisogno di messa in mora, la decadenza dell'aggiudicazione, incamerando, senza ulteriori avvisi, il deposito provvisorio.

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti alla gara e al contratto sono a carico del locatario senza possibilità di rivalsa alcuna.

Articolo 11

DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia tra le parti è competente il foro di Udine.

Articolo 12

RINVIO

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente capitolato si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia.