

CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI RELATIVO ALLA CESSIONE IN AFFITTO DEI LOCALI RELATIVI ALL'AZIENDA "BAR PISCINA PRABI"

1) OGGETTO DELLA CESSIONE IN AFFITTO E CARATTERISTICHE TECNICHE DEI LOCALI E DEGLI SPAZI DISPONIBILI

I locali disponibili, che saranno oggetto della cessione in affitto al soggetto aggiudicatario della gara, sono quelli compresi all'interno dell'immobile tavolarmente contraddistinto quale p.ed. 1689, C.C. Arco, sito in località Prabi ad Arco (Trento), meglio identificato nelle planimetrie già allegate alla bozza del contratto di affitto di ramo d'azienda sotto la lettera "C", aventi una superficie utile complessiva di mq. 364 circa. I precitati locali sono in fase di ristrutturazione e verranno consegnati al futuro affittuario come da progetto e da computo metrico allegati al bando.

A.M.S.A. S.r.l. si riserva la facoltà di procedere a modeste riduzioni delle superfici dei locali sopra indicate, qualora sussistano comprovate ragioni di carattere tecnico e gestionale.

Più precise informazioni potranno essere acquisite presso la sede di A.M.S.A. S.r.l.

Le attrezzature, gli arredi e gli impianti individuati nell'inventario già allegato alla bozza del contratto di affitto di ramo d'azienda sotto la lettera "B" e indi rilevati durante il sopralluogo dovranno essere integrati a cura dell'aggiudicatario in conformità all'offerta tecnica dalla stessa prodotta in gara; i costi documentati relativi alle attrezzature, agli arredi e agli impianti saranno dedotti dai canoni di affitto come meglio specificato nel successivo articolo 4) e alla cessazione del contratto diventeranno di esclusiva proprietà dell'affittuario senza ulteriore regolazione in denaro, in deroga a quanto previsto dall'art. 2561, co. 4, c.c.. Non sono ammessi acquisti degli arredi in leasing o comunque con riservato dominio.

In caso di scioglimento anticipato del contratto per volontà o causa imputabile all'aggiudicatario, gli importi non ancora compensati non potranno essere recuperati.

L'inadempimento o l'inesatto adempimento degli obblighi previsti nei precedenti commi due e tre comporterà la risoluzione di diritto del contratto di affitto di azienda ai sensi dell'art. 1456 c.c..

2) DESTINAZIONE E GESTIONE DELL'IMMOBILE

I locali completamente ristrutturati sono concessi in affitto per essere destinati al solo uso commerciale di bar-caffetteria, ristorante, pizzeria, tavola calda, pubblico esercizio.

E' fatto assoluto divieto all'aggiudicatario di adibire l'immobile ad uso diverso da quello pattuito, anche solo in parte, o di mutare anche solo temporaneamente le distribuzioni planimetriche concordate con la

locatrice ovvero le modalità di svolgimento dell'attività, a pena di risoluzione di diritto del contratto di affitto, ai sensi dell'art. 1456 c.c..

L'aggiudicatario sarà tenuto ad osservare i regolamenti e le prescrizioni di pubblica sicurezza e le norme di igiene. In particolare l'aggiudicatario non potrà svolgere attività che siano in contrasto con le disposizioni d'ordine pubblico o con il buon costume, in particolare attività che possano essere di pregiudizio al decoro del locale e della città, e ciò a pena di risoluzione di diritto del contratto di affitto, ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Nei locali è fatto divieto di attività di discoteca, night-club e simili ex art. 68 TULPS, fermo restando che sono consentiti intrattenimenti musicali correlati all'attività principale oggetto del contratto. Detti intrattenimenti musicali, in ragione dell'ubicazione dei locali oggetto di affitto nei pressi di strutture turistiche, non si potranno protrarre oltre le 23.30.

Sempre in ragione dell'ubicazione dei locali oggetto di affitto nei pressi di strutture turistiche, l'affittuario si impegna, a partire dall'annualità 2019, a mantenere i locali stessi e la relativa azienda in esercizio quantomeno dal 15 marzo al 15 novembre di ciascun anno e a rispettare un orario minimo di apertura dalle ore 8.00 alle ore 21.00 per sette giorni la settimana.

E' fatto divieto assoluto all'affittuario di consentire agli avventori l'accesso diretto alla piscina olimpionica attraverso i locali oggetto d'affitto. In tal senso, l'affittuario si impegna a gestire i locali oggetto d'affitto in modo tale da evitare che gli avventori abbiano accesso diretto alla piscina olimpionica attraverso i locali stessi.

L'uso da parte dell'aggiudicatario resta limitato esclusivamente agli spazi espressamente individuati dalle planimetrie allegate allo schema di contratto sotto la lettera "C".

E' assolutamente vietato il subaffitto, sia totale che parziale, anche gratuito dei locali facenti parte del ramo d'azienda affittato, così come la cessione, anche parziale, del contratto.

Trattandosi di contratto soggetto, quanto all'individuazione del contraente, alle regole dell'evidenza pubblica, resta convenuto che il contratto non potrà essere ceduto, né a titolo temporaneo né definitivo, qualora l'aggiudicatario intendesse procedere rispettivamente all'affitto ovvero alla cessione a terzi della titolarità del ramo d'azienda, atti che rimangono quindi vietati all'aggiudicatario.

La voltura delle concessioni, dei nulla osta, delle licenze e delle autorizzazioni amministrative o di pubblica sicurezza necessarie per l'esercizio dell'attività di bar-caffetteria, ristorante, pizzeria, tavola calda, pubblico esercizio e intrattenimento musicale, ed in particolare delle autorizzazioni sanitarie dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione costituisca

impegno al loro rilascio da parte del Comune o di altri enti pubblici.

A tal fine l'assegnatario non potrà avanzare pretese nei confronti di A.M.S.A. S.r.l. a qualsiasi titolo per eventuali interventi di sostituzione, manutenzione, adeguamento tecnico, igienico e sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'utilizzo convenuto in contratto.

In relazione a ciò l'affittuario manleva sin d'ora la società affittante da ogni responsabilità per il mancato rilascio di licenze e/o autorizzazioni di qualunque genere.

Tutti gli oneri derivanti dall'esecuzione di lavori interni, allestimenti del ramo d'azienda, eventuali interventi o lavori di adeguamento da eseguirsi sull'immobile per l'ottenimento delle autorizzazioni e non previsti nello schema di contratto o nel capitolato speciale d'onere saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario si impegna a rispettare la destinazione urbanistica dell'immobile affittato, obbligandosi a non mutarla nemmeno in parte o temporaneamente.

3) DURATA E DECORRENZA DEL TERMINE INIZIALE DELL'AFFITTO

Il contratto di affitto ha la durata di anni 10 (dieci).

Il termine iniziale dell'affitto decorrerà dalla data di stipula del contratto di affitto del ramo d'azienda.

La consegna del ramo d'azienda potrà avvenire, per decisione di A.M.S.A. S.r.l., anche prima della stipula del contratto di affitto di azienda.

L'affitto è a termine fisso e non potrà essere oggetto di rinnovo tacito.

Alla scadenza del contratto, qualora A.M.S.A. S.r.l. intendesse procedere ad un nuovo affitto o altro, l'aggiudicatario non godrà di alcun diritto di prelazione.

4) DETERMINAZIONE DEL CANONE DELL'AFFITTO - PAGAMENTO DEL CANONE E DEGLI ONERI ACCESSORI

Il canone annuo di affitto, comprensivo dell'uso dell'immobile, delle attrezzature e degli arredi/impianti, sarà quello risultante dall'offerta dell'aggiudicatario in aumento rispetto a quello base fissato dalla stazione appaltante in € 25.000,00 (venticinquemila/00), maggiorato dell'I.V.A. di legge, se dovuta.

Dal primo al quinto anno di affitto verranno decurtati dal canone annuale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) annui a scomputo del valore delle addizioni e delle sostituzioni eseguite, come meglio specificato nei commi 2, 3 e 4 dell'articolo 4.1. dello schema di contratto.

Qualora le fatture riguardanti l'esecuzione delle

addizioni/sostituzioni attestassero una spesa inferiore ad € 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero), lo scomputo sarà proporzionalmente ridotto rispetto all'importo massimo annuo di € 10.000,00 (diecimila virgola zero zero).

Il canone verrà aggiornato annualmente a decorrere dall'inizio del secondo anno di affitto, senza bisogno di richiesta scritta, nella misura del 100% (cento per cento) della variazione dell'indice I.S.T.A.T. verificatosi nell'anno precedente.

Il canone dovrà essere corrisposto in n. 12 (dodici) rate anticipate di pari importo, oltre I.V.A. nella misura di legge, da versarsi rispettivamente entro il primo giorno di ogni mese, dietro presentazione di regolare fattura, ed a mezzo di RID bancario su conto corrente appositamente indicato dall'affittante.

Il pagamento del canone di affitto non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni dell'aggiudicatario di qualunque natura o specie.

Il canone di affitto non comprende i costi relativi alle utenze, ai servizi quali energia elettrica, fonia, gas metano, conferimento rifiuti, tasse e imposte relative alla gestione, che l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente agli enti preposti ovvero ai soggetti erogatori dei servizi.

Per quanto riguarda la sola acqua, essendovi un contatore unico per tutti il compendio immobiliare nel quale sono inseriti i locali oggetto di affitto, il consumo di acqua calda e fredda, compreso del suo smaltimento, viene forfettariamente quantificato in Euro 1.000,00 (mille zero zero), oltre ad IVA, che dovrà essere corrisposto ad A.M.S.A. S.r.l. entro il mese di gennaio di ogni anno.

5) OPERE RELATIVE ALL'IMMOBILE AFFITTATO E RESPONSABILITA'

Salvo quanto previsto all'art. 2 e all'art. 4.1. della bozza di contratto, l'aggiudicatario resta autorizzato ad eseguire all'interno dei locali a propria cura e spese, con i titoli rilasciati dall'Amministrazione comunale per quanto di competenza, le opere di finitura ed adattamento che riterrà utili e necessarie per arredare ed attrezzare l'immobile, onde assicurare il corretto svolgimento dell'attività di bar-caffetteria, ristorante, pizzeria, tavola calda, pubblico esercizio e intrattenimento musicale, senza che ciò peraltro possa costituire titolo per la richiesta di eventuali indennizzi o risarcimenti di sorta.

Per le opere realizzate, ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, resta convenuto che alla cessazione dell'affitto l'affittante potrà ritenere le opere e/o gli impianti senza dover corrispondere alcunché all'affittuario a titolo di danno e/o indennizzo ovvero pretendere la rimessa in pristino dei locali.

L'aggiudicatario resta autorizzato ad apporre scritte e/o insegne reclamistiche sulla facciata esterna dell'edificio, salva l'autorizzazione

di A.M.S.A. S.r.l., nonché dell'Amministrazione competente, se richiesta, con oneri anche fiscali a suo esclusivo carico.

L'aggiudicatario si costituirà custode del ramo di azienda affittato e come tale responsabile, sia verso la locatrice che verso i terzi, di ogni abuso o danno cagionato a causa della trascuratezza nell'uso del ramo di azienda affittato e dei suoi impianti, e, in particolare, per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi e colonne di immondizie, per spandimento di acqua, gas, etc. nonché responsabile per i danni subiti da terzi all'interno dei locali facenti parte del ramo di azienda concesso in affitto.

6) PATTI RELATIVI ALLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO BAR E RISTORANTE

Rispondendo l'affitto ad un interesse non soltanto di carattere economico di A.M.S.A. S.r.l., l'aggiudicatario deve assicurare, per tutta la durata del contratto, anche nell'interesse della locatrice, l'effettività e la continuità dell'attività nonché l'organizzazione e la programmazione della gestione nei termini descritti in sede di offerta tecnica.

L'aggiudicatario assume l'obbligo di gestire direttamente il ramo d'azienda, senza mutarne l'attività, e di non cederne ad altri la conduzione per nessun motivo, in modo da evitare la violazione delle regole adottate in fase di selezione del contraente.

L'aggiudicatario dovrà altresì osservare, tanto con riguardo all'organigramma dei dipendenti e collaboratori quanto con riguardo agli arredi, agli impianti ed alle attrezzature, i termini descritti nell'offerta tecnica, anche al fine di garantire il rispetto dello standard qualitativo del servizio proposto. L'inosservanza di tali obblighi comporta la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c..

L'aggiudicatario dovrà assumere soltanto personale provvisto di adeguata qualificazione professionale e regolarmente inquadrato nei rispettivi livelli professionali previsti dal C.C.N.L., in possesso delle necessarie autorizzazioni sanitarie. L'eventuale inosservanza degli obblighi contributivi ai fini previdenziali ed assistenziali da parte dell'aggiudicatario potrà comportare la risoluzione del contratto di affitto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Analogamente l'aggiudicatario dovrà rispettare la normativa di volta in volta vigente sulla sicurezza alimentare.

E' fatto espresso divieto all'aggiudicatario di subaffittare, dare in comodato, in tutto od in parte, il ramo d'azienda e di cedere o trasferire a qualsiasi titolo il contratto di affitto o in ogni caso di fare cessioni di qualunque tipo, che possano comportare la violazione delle regole adottate in fase di selezione del contraente.

A.M.S.A. S.r.l. potrà effettuare, in qualunque momento, verifiche sul

rispetto degli impegni assunti in sede di offerta tecnica e sul buon andamento del servizio, richiedendo ogni documentazione utile a tal fine.

7) OBBLIGHI ACCESSORI A CARICO DEL CONDUTTORE

Ai sensi degli artt. 1576 e 1609 c.c., sono a carico dell'aggiudicatario tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura, come quelle da eseguirsi agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari, serrature, chiavi, cardini degli infissi, superfici dei muri, dei soffitti e degli infissi ed alla pavimentazione, cui dovrà provvedervi con tempestività, salvo il diritto dell'affittante di sostituirsi all'affittuario in caso d'inadempienza di quest'ultima, con diritto della locatrice all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta, a mezzo raccomandata a.r..

Riparazioni e manutenzioni di carattere straordinario restano a carico dell'affittante.

Qualora nel corso del rapporto di affitto fosse necessario procedere a riparazioni urgenti, non differibili al termine dell'affitto, le stesse dovranno essere eseguite dall'affittante in modo ed in tempi tali da cagionare il minor incomodo all'aggiudicatario, escluso sin d'ora in ogni caso il diritto di quest'ultimo a pretendere risarcimenti, indennizzi o riduzioni del canone per il mancato godimento dell'immobile.

L'aggiudicatario dovrà provvedere comunque alla manutenzione ordinaria degli impianti, per tutta la vigenza del contratto e di ogni ulteriore intervento di adeguamento funzionale all'attività da svolgersi, anche in relazione ad obblighi di legge imposti da disposizioni entrate in vigore successivamente alla stipula del contratto.

L'aggiudicatario dovrà altresì assicurare la pulizia, la manutenzione ed in via generale l'esecuzione a propria cura e spese di tutte le opere da effettuare all'interno degli spazi riservati all'affittuario.

All'aggiudicatario non spetterà alcun diritto di prelazione in ipotesi di vendita dell'immobile facente parte del ramo d'azienda concessa in affitto né, al termine dell'affitto, alcun diritto di prelazione in ipotesi di indizione di una nuova gara.

8) CAUZIONE DEFINITIVA

A tutela della correttezza e delle tempestività del pagamento del canone nonché del rispetto di ogni altro impegno assunto dall'aggiudicatario, contestualmente alla stipulazione del contratto di affitto quest'ultimo dovrà costituire una cauzione definitiva attraverso la consegna di una fideiussione bancaria rilasciata da primario Istituto di credito o da primaria Compagnia Assicurativa, di gradimento dell'affittante, per un ammontare pari al canone annuo proposto in sede di offerta economica dall'aggiudicatrice, nei termini meglio

previsti dallo schema di contratto di affitto d'azienda.

La fideiussione dovrà essere del tipo "a prima richiesta", con rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e con rinuncia all'osservanza del termine di cui all'art. 1957 cod. civ..

Detta fideiussione dovrà avere efficacia fino a 30 (trenta) giorni dopo la riconsegna del ramo d'azienda all'affittante.

La fideiussione, salvo il caso di legittima sua escussione, dovrà essere restituita in originale all'aggiudicatario dopo 30 (trenta) giorni dal rilascio dell'immobile per effetto di cessazione del contratto di affitto.

La citata fideiussione dovrà garantire, in via generale, tutto quanto dovuto dall'aggiudicatario all'affittante per canone, interessi anche moratori ed ogni accessorio, nonché per ogni spesa anche se di carattere giudiziario e per ogni onere tributario, e comunque per ogni altra spesa o somma dovuta in forza del contratto di affitto.

9) COPERTURE ASSICURATIVE

Prima della stipulazione del contratto di affitto d'azienda l'aggiudicatario si impegna a stipulare a proprie spese adeguata polizza assicurativa, per congrui ed adeguati massimali, che verranno definiti di comune accordo, contro il rischio incendio ed r.c. a terzi, da mantenere valida per tutto il periodo di vigenza dell'affitto e vincolata a favore dell'affittante.

La polizza dovrà prevedere l'espressa rinuncia di rivalsa nei confronti dell'affittante ex art. 1916 cc., nell'ipotesi in cui ciò dovesse comportare un danno all'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà assicurare, a propria cura e spese, il ramo di azienda e tutto quanto contenuto nell'immobile.

L'aggiudicatario dovrà inoltre stipulare, con primaria Compagnia assicuratrice, l'assicurazione contro il rischio di furto degli impianti, dell'arredo e delle attrezzature fino all'importo determinato dall'affittante e vincolata a favore di quest'ultimo.

Più specifiche informazioni possono essere assunte dalla bozza del contratto di affitto d'azienda.

10) RECESSO DELL'AFFITTUARIO

L'affittuario ha facoltà di recedere dal contratto dopo 5 (cinque) anni con almeno 12 (dodici) mesi di preavviso, dandone comunicazione mediante raccomandata a.r.. In tal caso l'affittuario corrisponderà all'affittante l'importo di € 30.000,00 (trentamila/00) a titolo di multa penitenziale, che potrà compensarsi con la somma di Euro 10.000,00 (diecimila/00) dovuta dall'affittante ai sensi del secondo comma del precedente articolo 4).

11) INADEMPIENZE CONTRATTUALI

Il contratto d'affitto s'intenderà risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., fondamentalmente al verificarsi anche di una sola delle seguenti inadempienze:

- violazione da parte dell'affittuario delle norme di Pubblica Sicurezza e in materia sanitaria;
- omesso pagamento di due rate, anche non consecutive, del canone di affitto;
- subaffitto abusivo o cessione del contratto;
- mutamento di destinazione dell'uso dei locali;
- mancato rispetto anche di uno solo degli impegni assunti nel documento esplicitante le modalità di gestione dell'attività;
- inosservanza degli obblighi di organizzazione e gestione del ramo d'azienda nei termini stabiliti nell'offerta tecnica;
- mancato rispetto ripetuto per cinque volte, anche non consecutive dell'orario massimo di svolgimento dell'attività di intrattenimento musicale previsto nel precedente articolo 2.5.;
- mancato rispetto del periodo annuale e degli orari minimi di apertura dei locali e della relativa azienda previsti nel precedente articolo 2.6., salvo cause di forza maggiore o diverso accordo con A.M.S.A. S.r.l.;
- sospensione, da parte dell'affittuario, dell'attività esercitata, senza giustificato motivo, per un periodo superiore a 15 (quindici) giorni;
- mancato rilascio, rinnovo o integrazione della fideiussione prevista nel precedente articolo 8..

In esito alla dichiarazione di risoluzione del contratto, A.M.S.A. S.r.l. potrà esigere la restituzione immediata dell'azienda, oltre al risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

In tale caso l'immobile dovrà essere riconsegnato libero e sgombro da persone e cose, nello stato in cui si trovava al momento della consegna iniziale e comprensivo delle attrezzature/impianti/arredi di cui al precedente art. 1.4.

L'affittante, in ogni caso di risoluzione anticipata del rapporto di affitto con l'affittuario, potrà optare a suo insindacabile giudizio per l'aggiudicazione al secondo miglior offerente in graduatoria ovvero per l'indizione di una nuova gara.

12) SPESE

Le spese del contratto di affitto, le altre accessorie e le imposte dovute saranno a carico dell'aggiudicatario.