



# CITTÀ DI VILLORBA

PROVINCIA DI TREVISO  
SETTORE IV° - Lavori Pubblici e Impianti

## LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DI EDIFICIO COMUNALE (Barchessa di Villa Giovannina) PER LA GESTIONE DI UN BAR-RISTORANTE

### CAPITOLATO SPECIALE

#### ART 1. OGGETTO

Il Comune di Villorba (di seguito denominato anche "concedente"), intende conferire in locazione, una porzione del fabbricato denominato "Barchessa di Villa Giovannina", appartenente al demanio comunale, ubicata a Carità di Villorba, in Via della Libertà 2/A, per la gestione a cura del locatario di un locale ristorante - bar per la somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, tipologia unica.

La porzione di edificio è individuata come da planimetrie allegate (*sub1*), ed è di seguito descritta:

Catasto Fabbricati del Comune di Villorba;

Foglio C, Sez. 8, mappale 3, sub 5.

Categoria C1, Classe 3.

Censita al C.T. del Comune medesimo al Fg. 27 Mapp. 3.

Porzione di immobile di superficie interna utile complessiva di mq 260,90 calpestabili costituita da:

- piano terra di mq 166,40 ;
- piano mezzanino di mq 59,50 ;
- piano interrato magazzino di mq 35 ;

Oltre ad area scoperta pavimentata di pertinenza mq 135 .

Esso comprende ingresso indipendente (sia da Via della Libertà che dal parco), sala interna, sala bar, cucina, servizi igienici, spogliatoio, ripostiglio, mezzanino nonché magazzino all'interrato. Tale immobile è inserito nel parco di Villa Giovannina di circa 15.000 mq di superficie alberata, non oggetto della presente locazione.

L'immobile è stato ultimato nell'anno 2016, ed è dotato di impianto idrico, elettrico, gas metano, riscaldamento, raffrescamento, antintrusione, presidi antincendio ed impianti speciali. L'impianto di rivelazione e segnalazione incendi, dovrà essere reso autonomo. E' stata realizzata la predisposizione dell'impianto fotovoltaico

L'edificio è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) ai sensi della LEGGE 3 agosto 2013, n. 90, con prestazione energetica globale A1.

Relativamente al locale cucina si precisa che i bruciatori alimentati a gas non dovranno superare la potenzialità di 35 kW, i restanti utilizzatori potranno essere alimentati elettricamente.

In caso di richiesta da parte del locatario, potrà essere concesso occasionalmente l'uso del parco di Villa Giovannina, o del salone al piano terra della Barchessa di mq 180 circa, compatibilmente con le attività istituzionali organizzate dal Comune, con le modalità di

seguito descritte, previa richiesta e rilascio di apposita concessione da parte del Comune. La tariffa per l'utilizzo del salone è stabilita dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 71/2016.

L'edificio, nella sua interezza, costituisce bene culturale ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004, così come l'adiacente parco.

Con nota del 31/01/2017 prot. 2157, in atti prot. 3414 del 01/02/2017, la "Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per l'area Metropolitana di Venezia, e la Province di Belluno, Padova e Treviso" ha autorizzato, ai sensi dell'art. 106, comma 2-bis, del D.Lgs. n. 42/2004, la concessione in uso a terzi di parte dell'edificio in oggetto, di proprietà dell'Amministrazione comunale di Villorba (allegato *sub 2*).

Con la medesima nota, la predetta Soprintendenza ha prescritto, *"per la migliore conservazione del bene"*, quanto segue:

- *le strutture funzionali alla destinazione d'uso prevista, non dovranno comportare la manomissione delle pareti e degli intonaci antichi eventualmente presenti per i quali, prima di qualsiasi lavoro, dovranno essere effettuate idonee indagini-stratigrafiche propedeutiche alla valutazione e all'approvazione dei progetti di intervento anche con eventuali saggi atti ad individuare lacerti sotto scialbo;*

- *dovrà essere mantenuto l'impianto degli spazi originari e degli elementi strutturali primigeni.*

Inoltre, la Soprintendenza ha precisato che *"L'immobile non potrà essere assoggettato ad alcun intervento senza che il relativo progetto sia preventivamente autorizzato ai sensi dell'art. 21, comma 4, del suddetto Decreto legislativo"*.

## **ART 2. MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione avverrà mediante procedura negoziata, con le modalità dell'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA.

## **ART 3. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI E DELL'AREA**

Gli spazi locati, come sopra descritti, dovranno essere destinati esclusivamente ad attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, così come disciplinato dalla Legge Regionale 29/2007.

L'attività di somministrazione non è trasferibile in locali e spazi diversi da quelli dati in locazione.

Preliminarmente dovrà essere richiesto, a cura del locatario, il parere al S.I.A.N. dell'A.U.L.S.S. n. 2 "Marca Trevigiana", specificatamente riferito all'attività di ristorazione con la tipologia e la disposizione delle attrezzature, il lay-out cucina e i necessari aspetti organizzativi e gestionali specifici, dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni impartite da detto ente.

Dovranno comunque essere osservate tutte le prescrizioni già impartite con precedenti pareri dell'AULSS.

La presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività per l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico è in capo al locatario. La stessa dovrà essere inviata al S.I.A.N. ai sensi della L. n. 122/2010 - Reg. C.E. n. 852/2004 e D.G.R.V. n. 3710/2007 e s.m.i. (SCIA Telematica tramite SUAP).

Il locatario dovrà attenersi a tutte le disposizioni in materia di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle relative all'ordine pubblico, alle norme igienico - sanitarie vigenti in materia e a tutte le norme in materia di inquinamento acustico; e non potrà modificare l'uso per il quale l'immobile è locato e lo stesso dovrà essere sempre tenuto nel massimo decoro.

Il locatario dovrà farsi carico di tutti gli oneri e delle incombenze amministrative e sanitarie ai fini dell'avvio dell'attività di pubblico esercizio di somministrazione, compreso l'aggiornamento della registrazione sanitaria in caso di utilizzo del salone per attività di

somministrazione, e per tutto ciò che concerne il proseguo della locazione, ivi inclusi gli eventuali adeguamenti od innovazioni imposte dalla vigente normativa per tale svolgimento.

A tal fine gli offerenti dovranno presentare la documentazione nell'osservanza delle condizioni e prescrizioni previste nel presente Capitolato e nel Bando di gara.

#### **ART 4. ARREDI INTERNI**

L'aggiudicatario dovrà farsi carico della realizzazione degli arredi ed apparecchiature interni del bar, del ristorante, della cucina e dei servizi igienici e di quanto altro necessario per il suo funzionamento compresa l'istallazione di centralina di rivelazione incendio al fine di rendere autonomo l'impianto, nonché della fornitura e posa dei corpi illuminanti, tendaggi, e di quanto altro necessario al funzionamento degli impianti negli ambienti concessi.

Al fine di garantire il rispetto della coerenza formale con quanto già realizzato, i corpi illuminanti dovranno essere conformi a quelli già installati in biblioteca e nel salone della Barchessa, e gli arredi dovranno armonizzarsi con il contesto, ed essere preventivamente approvati dal Comune di Villorba.

Al termine della locazione, o in caso di recesso o risoluzione anticipata del contratto, tutti gli arredi ed i corpi illuminanti, bancone bar, arredi ed attrezzature di cucina e quant'altro installato rimarranno di proprietà del Comune di Villorba, a meno che questi non decida che per vetustà o inutilizzo, in tutto o in parte debbano essere smaltiti, in questo caso il concessionario si impegna a smaltirli a propria cura e spesa.

#### **ART 5. ARREDI ESTERNI**

Nell'area esterna pavimentata in ghiaio lavato afferente agli spazi concessi, sarà possibile la collocazione di ombrelloni, corpi illuminanti o scaldanti, sedie e tavolini, in legno e/o metallo, coerenti con la specificità dei luoghi e con le caratteristiche dell'immobile adibito a bar-ristorante.

E' vietata la collocazione di elementi di recinzione, di qualsiasi tipologia di giochi (giostre per bambini, calcetto, spettacoli viaggianti, ecc.).

Tavoli, sedie, ombrelloni, eventuali corpi illuminanti o scaldanti dovranno comunque garantire il rispetto della coerenza formale con quanto già realizzato, e dovranno preventivamente essere approvati dal Comune di Villorba.

Tutti gli arredi interni ed esterni inoltre dovranno essere collocati in modo da lasciare uno spazio per il transito dei pedoni e non ingombrare le vie di esodo.

#### **ART 6. TEMPI DI AVVIO DELL'ATTIVITA'**

A conclusione del procedimento istruttorio, si provvederà alla stipula del contratto, lo stesso dovrà essere sottoscritto entro e non oltre 30 giorni dalla comunicazione definitiva, a pena di revoca dell'affidamento.

La stipula del contratto, dà titolo al locatario di presentare, attraverso il portale Unipass, la segnalazione certificata di inizio attività di somministrazione e la Segnalazione certificata B1 Ulss, che consentono l'inizio immediato dell'attività di somministrazione.

Entro 30 giorni dalla stipula del contratto, il locatario dovrà avviare l'attività, salvo proroga per impossibilità oggettiva, nel qual caso, l'attività dovrà essere avviata entro massimo i successivi 30 giorni, a pena la revoca del contratto.

#### **ART 7. DURATA DELLA LOCAZIONE**

La durata della locazione viene fissata in anni 9 (nove), decorrenti dalla data di stipula del contratto, rinnovabili espressamente per eventuali altri 9 (nove) anni, ai sensi dell'art 28 della Legge 27/07/1978, n. 392. Si applica comunque quanto stabilito dall'art. 29 della citata norma.

E' espressamente escluso il rinnovo tacito del contratto alla sua scadenza naturale decorsi i 9+9 anni sopradescritti. In questo caso non è necessaria perciò la disdetta espressa da parte del Comune.

#### **ART 8. CONSEGNA DELL'IMMOBILE**

Il concedente consegnerà l'immobile al locatario, libero e sgombero. Il locatario prenderà in consegna l'immobile con la sottoscrizione del contratto e del relativo verbale di consistenza sottoscritto in contraddittorio tra le parti e al quale sarà allegata documentazione fotografica.

#### **ART 9. CANONE E MODALITA' DI PAGAMENTO**

L'importo del canone annuo posto a base di gara è di **Euro 25.000,00**, oltre all'IVA se dovuta ai sensi di legge.

Il canone annuo per la locazione dell'immobile, che sarà indicato nel contratto, sarà quello offerto in sede di gara e inizierà a decorrere dalla data di stipula del contratto stesso.

Lo stesso, in relazione degli interventi necessari per l'avvio dell'attività (fornitura arredi ecc.) per i primi 2 anni di contratto il canone sarà ridotto del 40%, mentre per il terzo e quarto anno sarà ridotto del 20%.

Il pagamento del canone avverrà in rate trimestrali anticipate entro il giorno 10 (dieci) dei mesi di gennaio, aprile, luglio, ottobre. La prima rata verrà versata entro 8 (otto) giorni dalla stipula del contratto di locazione con riferimento al rateo del trimestre solare in corso; Il pagamento del canone dovrà essere effettuato esclusivamente a mezzo versamento alla Tesoreria Comunale. Sarà comunque cura dell'ufficio comunale competente comunicare al locatario le coordinate bancarie ed ogni eventuale modifica alle modalità di pagamento.

A decorrere dall'inizio del 2° anno, a partire dal giorno successivo alla decorrenza del canone, e con riferimento ai dodici mesi precedenti alla scadenza annuale, il canone annuo sarà aggiornato nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, senza necessità di apposita richiesta da parte del Comune concedente.

Non si effettuerà alcun aggiornamento del canone in caso di variazione ISTAT pari o minore a zero.

Il locatario non potrà, per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute, anche in caso di giudizio pendente.

Il parziale o mancato pagamento del canone alle scadenze convenute costituisce sempre, automaticamente, qualunque ne sia la causa, morosità del locatario, senza necessità di messa in mora; da tali date saranno dovuti sugli importi non corrisposti, gli interessi legali di mora determinati come stabilito dall'art. 5 del D.Lgs. n. 231/2002, senza che questo comporti per il concedente la rinuncia all'esercizio di ogni altra azione per la verificata o persistente inadempienza.

Il mancato pagamento anche di un solo canone trimestrale dà facoltà al Comune concedente di avvalersi della cauzione definitiva per la riscossione di quanto dovuto.

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone e degli oneri accessori, entro i termini e con le modalità di cui sopra, produrrà ipso iure, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, la risoluzione del contratto per fatto e colpa del locatario ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione del dovuto.

#### **ART 10. NORME IN MATERIA DI SICUREZZA**

Essendo le aree concesse una porzione di fabbricato utilizzato anche per altri scopi, il locatario dovrà garantire il coordinamento delle azioni finalizzate alla sicurezza degli occupanti dell'immobile.

A tale fine il locatario dovrà:

- provvedere alla redazione del D.U.V.R.I., ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 09/04/2008 n. 81, i cui costi per la sicurezza saranno a carico del locatario;
- redigere uno specifico protocollo operativo e coordinato con il concedente per la gestione delle emergenze.

Per quanto riguarda la sicurezza degli impianti, il locatario dovrà garantire la manutenzione ed il perfetto funzionamento degli impianti stessi (elettrico, rivelazione e segnalazione incendi, antintrusione ecc.), presidi antincendio (naspi, idranti, estintori, porte REI, lampade di sicurezza ecc.), centrale termica, impianti di riscaldamento e condizionamento, impianti di scarico ecc.

Considerata la promiscuità con gli impianti di climatizzazione a servizio dell'intero edificio, nonché la collocazione della centrale termica, e di refrigerazione, la conduzione e manutenzione ordinaria di questi sarà effettuata dalla ditta che gestisce gli impianti comunali, con spesa relativa a carico del locatario.

Al fine di garantire la sicurezza sui luoghi di lavoro, il locatario dovrà comunque attenersi strettamente a quanto previsto dalla normativa in materia e specificamente dal D.Lgs. sopra citato.

#### **ART 11. IMPEGNI E ADEMPIMENTI DEL L'AGGIUDICATARIO**

Mentre l'offerente resta impegnato per il fatto stesso di aver presentato offerta, nei termini in cui questa è stata redatta, l'Amministrazione Comunale non assume alcun obbligo, se non quando risulteranno perfezionati ai sensi di legge tutti gli atti ed adempimenti inerenti il conferimento della gestione all'esercizio dell'attività e la locazione degli spazi ad essi necessari e dipendenti.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipula del contratto di locazione nel giorno e nel luogo che verranno indicati dal Comune concedente con lettera raccomandata o con PEC, salvo cause di forza maggiore debitamente motivate e comunicate dallo stesso entro 7 (sette) giorni consecutivi e successivi alla convocazione da parte del Comune suddetto.

#### **ART 12. OBBLIGHI, ONERI E SPESE DEL LOCATARIO**

Oltre a quanto disposto dagli artt. 3, 4, 5 e 10 del presente Capitolato, è onere del locatario:

- garantire la custodia, il controllo, la gestione e la pulizia dell'immobile e dell'area affidata in locazione;
- garantire la cura, la manutenzione, il controllo e la pulizia giornaliera dell'area limitrofa all'edificio in locazione, nonché la pulizia del marciapiedi per l'intero perimetro del fabbricato;
- esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa regionale e dalle disposizioni comunali in materia;
- organizzare previo accordo con il Comune, attività e iniziative socio – culturali e ricreative o di carattere aggregativo, rivolte alle famiglie e ai bambini, o agli adolescenti e giovani (almeno 3 all'anno).
- rimuovere le attrezzature, arredi, impianti non conformi o per i quali il Comune disponga ciò a suo insindacabile giudizio;
- **assicurare l'apertura dell'attività tutto l'anno, per tutti i giorni della settimana (escluso il giorno di riposo) e in particolar modo in occasione di manifestazioni che si svolgono nelle vicinanze;**
- applicare il trattamento giuridico, economico, previdenziale ed assicurativo previsto dalla legge nei confronti del personale dipendente.
- attivare e/o subentrare a suo nome e a sue spese tutte le utenze necessarie al funzionamento (acqua potabile, fognature, gas metano, energia elettrica, telefonia, telesorveglianza, asporto rifiuti), nonché assumersi tutte le spese dei consumi inerenti e conseguenti;

- effettuare periodicamente la pulizia dell'impianto di smaltimento delle acque reflue;  
Gli oneri degli interventi relativi alla manutenzione ordinaria ed alle riparazioni ordinarie sono assunti dal locatario in via esclusiva.  
Tutti gli interventi di manutenzione degli impianti dovranno essere annotati su apposito registro alle scadenze di legge. Tale registro dovrà essere poi inviato al Comune di Villorba.

### **ART 13. VICENDE SOGGETTIVE DEL LOCATARIO**

Le vicende soggettive del titolare dell'attività di somministrazione alimenti e bevande sono disciplinate dalla legge regionale n. 29/2007 in materia di somministrazione e pertanto tutte le variazioni societarie (cessioni di azienda, atti di trasformazione, fusione e scissione, modifica della compagine dei soci, del legale rappresentante, del soggetto in possesso dei requisiti professionali ecc.) dovranno essere comunicate al Suap del Comune di Villorba tramite il portale Unipass.

Nei sessanta giorni successivi al ricevimento della predetta comunicazione, il Comune può opporsi al subentro del nuovo soggetto nella titolarità della locazione-contratto e/o alla variazione della compagine dei soci e/o alla modifica del legale rappresentante, con effetti risolutivi sulla situazione in essere, laddove, in relazione alla comunicazione di cui al precedente capoverso, non risultino sussistere i requisiti di qualificazione, morali e professionali previsti dalla legge per l'esercizio dell'attività di somministrazione.

### **ART 14. DIVIETI DEL LOCATARIO**

Al locatario è fatto espresso divieto di:

- mutare l'uso esclusivo della struttura;
- concedere a terzi, sublocare a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte, la struttura e/o l'uso della stessa, salvo che venga insieme ceduta o locata l'azienda;
- apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile concesso e relative pertinenze e impianti, senza il preventivo consenso dell'Amministrazione comunale (e senza la previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni). I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati resteranno, al termine del rapporto, a favore del concedente, senza che da questi sia dovuto compenso alcuno;
- installare distributori automatici in genere;
- installare apparecchi o congegni automatici, semiautomatici ed elettronici da trattenimento e gioco;
- cedere il contratto in tutto o in parte.

Il mancato rispetto anche di uno solo dei divieti comporterà la decadenza e conseguente risoluzione del contratto con l'obbligo del ripristino dei luoghi.

### **ART 15. RESPONSABILITA' DEL LOCATARIO**

Il locatario è direttamente responsabile verso il concedente e/o eventuali terzi dei danni causati per sua colpa da incendio, perdite d'acqua, cortocircuito e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso del bene concesso.

Il locatario sarà responsabile dell'uso dell'immobile concesso e relative pertinenze, con conseguente esonero di qualsiasi responsabilità presente e futura in capo al Comune concedente.

Qualora dall'immobile locato e relative pertinenze, per fatto doloso o colposo, o per guasti o per mancata manutenzione, o anche per sola causa di forza maggiore, causa naturale o qualsiasi altra causa, dovessero derivare danni a cose e persone, compresi personale o patrimonio comunale, il concessionario resta l'unico responsabile nei confronti di terzi e si impegna a sollevare il Comune da qualunque controversia giudiziale o stragiudiziale che dovesse sorgere per danni causati.

Il concessionario libera, pertanto, il Comune di Villorba da ogni e qualsiasi onere e rischio assumendosi ogni responsabilità in ordine ai danni diretti o indiretti che potessero derivare

dall'uso e gestione dell'immobile locato e relative pertinenze e dal contratto in genere, per azioni od omissioni proprie, e/o dei suoi dipendenti e/o di terzi.

La sorveglianza ed i controlli da parte del Comune concedente di cui all'art. 16 non diminuiscono o sostituiscono la responsabilità del concessionario e/o di terzi in relazione agli obblighi nascenti dal contratto.

Il Comune concedente resta, comunque, sollevato da responsabilità di qualsiasi genere conseguenti ad eventuali inadempienze del locatario nei confronti di terzi che nel corso del contratto saranno incaricati dallo stesso di determinati servizi connessi alla locazione e gestione dell'immobile e sue pertinenze.

#### **A) Polizze assicurative**

Il locatario si impegna a stipulare a propria cura e spese ed a mantenere fino alla data di scadenza del contratto, idonee polizze assicurative:

- per la responsabilità civile verso terzi per eventi dannosi o comunque riconducibili all'utilizzo dell'unità immobiliare locata, con massimale non inferiore ad Euro 1.000.000,00 (unmilione/00);
- per la copertura del rischio incendio e rischi collegati, a copertura sia del danno al fabbricato di proprietà del Comune, che dei danni al "contenuto", sia esso di proprietà del Comune o di terzi. Tale polizza dovrà essere stipulata in favore del Comune per quanto concerne la liquidazione dei danni subiti dall'immobile e dal contenuto di proprietà della stessa e dovrà contenere la clausola in forza della quale l'assicuratore si impegna a non esercitare nei confronti dei proprietari dell'immobile la "rivalsa" prevista, a favore dello stesso, dall'art. 1916 C.C. Tale polizza dovrà avere un massimale pari al valore di ricostruzione dell'immobile e comunque non inferiore a € 3.000.000,00 (tre milioni /00) con clausola ricorso terzi.

Entrambe le polizze dovranno essere consegnate in copia al Comune concedente prima della sottoscrizione del contratto.

Si precisa, inoltre, che resteranno a carico del locatario stesso, tutte le franchigie o gli eventuali scoperti presenti nella polizza di assicurazione, così come lo stesso provvederà direttamente al risarcimento dei danni per qualsiasi motivo non messi a liquidazione dalla Compagnia di Assicurazione per mancato pagamento dei premi, per restrittive interpretazioni delle condizioni contrattuali ecc.

Qualora i contratti di assicurazione stipulati fossero di durata inferiore a quella del contratto di locazione, ad ogni scadenza il locatario dovrà provvedere al rinnovo ed al deposito presso l'amministrazione concedente dei nuovi contratti regolarmente quietanzati, in segno d'attestazione di vigenza.

In ipotesi di contratti assicurativi poliennali, ad ogni scadenza dei premi dovrà essere depositata presso il Comune concedente copia della quietanza dei pagamenti.

In caso di ritardo nel produrre le polizze, il Comune si rivarrà sulla cauzione definitiva.

#### **B) Cauzione provvisoria**

La cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta deve essere costituita con le modalità indicate nel bando di gara. La cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per volontà dell'aggiudicatario e sarà svincolata al momento della sottoscrizione del contratto stesso, ai sensi del regolamento comunale dei contratti ed in conformità alle leggi vigenti.

Ai non aggiudicatari, la cauzione sarà restituita successivamente all'aggiudicazione.

#### **C) Cauzione definitiva**

A garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali, la ditta aggiudicataria dovrà costituire, in favore del Comune di Villorba, una cauzione definitiva stabilita nella misura del 3% (tre per cento) dell'importo contrattuale (canone annuo offerto x 9 anni), mediante versamento in contanti presso la Tesoreria Comunale, o assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere comunale di Villorba, oppure fideiussione bancaria rilasciata da un istituto bancario autorizzato all'esercizio dell'attività bancaria, o polizza assicurativa

rilasciata da preminente compagnia di assicurazione autorizzata, o fideiussione rilasciata da un intermediario iscritto nell'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. n. 385/93 che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che è sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del D.Lgs. n. 58/1998.

La garanzia deve contenere i seguenti elementi:

- prevedere la rinuncia per il fideiussore ad avvalersi della condizione contenuta nel primo comma dell'art. 1957 cod. civ.;
- escludere, ai sensi dell'art. 1944 cod. civ., il beneficio per il fideiussore della preventiva escussione del debitore principale;
- prevedere l'inopponibilità all'Ente garantito del mancato pagamento dei supplementi di premio o dell'eventuale corrispettivo per la garanzia da parte del debitore principale;
- prevedere la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente appaltante;
- indicare, quale Foro competente in via esclusiva per ogni controversia che dovesse insorgere nei confronti dell'Ente garantito, il Tribunale di Treviso.
- valere fino al momento della formale liberazione del debitore principale da parte dell'Ente garantito.

La garanzia deve essere presentata, prima della sottoscrizione del contratto, o nel caso di consegna dell'immobile in pendenza di stipula del contratto, prima della consegna stesso.

La garanzia sarà svincolata ai sensi del presente capitolato speciale e del regolamento dei contratti ed in conformità alle norme di legge vigenti.

L'Amministrazione potrà avvalersi della garanzia, parzialmente o totalmente per le spese relative, da eseguirsi d'ufficio nonché per il rimborso delle maggiori somme pagate durante la locazione in confronto ai risultati della liquidazione finale.

L'incameramento della garanzia avviene con atto unilaterale dell'Amministrazione senza necessità di dichiarazione giudiziale, fermo restando il diritto del concessionario di proporre azione innanzi l'Autorità giudiziaria ordinaria.

La garanzia deve essere tempestivamente reintegrata qualora, in corso di svolgimento della concessione, essa sia stata incamerata, parzialmente o totalmente, dall'Amministrazione.

#### **ART 16. VIGILANZA E CONTROLLI**

Sul rispetto delle previsioni contrattuali ed in generale sull'attività svolta dal locatario in riferimento all'uso dell'immobile dato in locazione, al Comune concedente, alla Soprintendenza ed altri Enti e Forze dell'Ordine spetta comunque un generico potere di vigilanza e controllo.

#### **ART 17. RECESSO DEL COMUNE**

Il Comune di Villorba si riserva la facoltà di recedere unilateralmente dal contratto, con preavviso da comunicare al concessionario, con lettera raccomandata a.r. o PEC almeno 6 (sei) mesi prima della data fissata per il recesso.

Nell'ipotesi di recesso unilaterale da parte del Comune è prevista la corresponsione di un'indennità pari a diciotto mensilità del canone di locazione. Nessuna indennità sarà corrisposta nelle ipotesi di recesso per giusta causa o giustificati motivi o di risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a seguito delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267.

In tale ipotesi l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune proprietario, con le modalità e condizioni di cui all'art.19. Il locatario non potrà subordinare il rilascio dell'immobile all'avvenuto pagamento da parte del Comune concedente di quanto ad esso spettante in conseguenza della revoca. L'eventuale canone che fosse ancora dovuto dal



locatario potrà essere compensato con le somme che il Comune Concedente sarà tenuto a rimborsare a norma del presente articolo.

Resta inteso che il contratto potrà essere revocato per cause di forza maggiore, senza oneri per il Comune concedente.

#### **ART 18. DECADENZA E PENALI**

Il Comune concedente potrà pronunciare la decadenza del contratto nei seguenti casi:

- a) fallimento, concordato preventivo o altra procedura concorsuale del locatario;
- b) scioglimento e/o cessazione dell'attività svolta dal locatario per qualsiasi causa o motivo;
- c) mancato rispetto del termine di cui all'art. 6;
- d) mancato pagamento del canone dovuto secondo quanto stabilito all'art. 9;
- e) mancato rispetto degli obblighi a carico del locatario stabiliti all'art. 12, per tutta la durata del contratto;
- f) destinazione dell'immobile ad uso diverso da quello oggetto del contratto;
- g) mancato rispetto delle disposizioni d'ordine pubblico, delle norme igienico-sanitarie vigenti in materia di esercizi pubblici, delle norme regolamentari in materia di inquinamento acustico e per gravi motivi di ordine morale e di decoro;
- h) mancato rispetto degli obblighi di manutenzione e conduzione degli impianti;
- i) qualora siano accertati danni derivanti da lavori non autorizzati o realizzati in difformità a progetti approvati;
- j) 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;
- k) mancata comunicazione di variazione/modifica di cui all'art. 13;
- l) mancata ricostituzione della cauzione definitiva entro 30 giorni dall'escussione della stessa;
- m) sopravvenuto difetto dei requisiti morali e soggettivi richiesti per la corretta esecuzione del servizio, di cui all'art. 13;
- n) mancata sussistenza dei requisiti di qualificazione, morali e professionali previsti nel bando di gara e/o in caso di irregolarità riscontrate nel Casellario Giudiziale e nelle comunicazioni antimafia, nel/i soggetto/i subentrante/i a seguito di cessione d'azienda, atti di trasformazione, fusione, scissione, variazione della compagine dei soci e modifica del legale rappresentante;
- o) violazione dei divieti di cui all'art. 14 del presente capitolato;
- p) altri gravi inadempimenti da parte del locatario che precludano la possibilità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Prima di pronunciare la decadenza dalla locazione, il Comune intimerà al locatario, mediante raccomandata a.r. o PEC, formale diffida ad adempiere entro un termine di 15 giorni o maggiore in relazione al tipo di inadempienza ed ai tempi necessari al locatario per rimuovere la stessa.

Nel caso in cui il locatario non abbia ottemperato alla diffida, il Concedente emetterà il provvedimento di decadenza, con salvezza di ogni diritto, compresi i danni diretti ed indiretti, che disporrà i termini di riconsegna dell'immobile oggetto di concessione.

In caso di decadenza, il Concedente tratterrà, a titolo definitivo, quale penale, la cauzione prestata dal locatario; in ogni caso non sarà dovuto al locatario alcun indennizzo e/o rimborso, i mobili, gli arredamenti e gli impianti tutti installati dal locatario, rimarranno comunque in proprietà al Comune concedente.

Il Comune concedente, anziché dichiarare la decadenza, si riserva la facoltà di applicare una penale giornaliera di Euro 150,00 fino ad un periodo massimo di 60 giorni concessi per ripristinare quanto contestato. Trascorso infruttuosamente tale termine, procederà a dichiarare la decadenza.

Per tutte le infrazioni agli obblighi derivanti dalla concessione che non fossero riconducibili ad un lasso temporale, anziché dichiarare la decadenza, il concedente si riserva la facoltà di applicare una penale nella misura variabile da un minimo di Euro 250,00 ad un massimo di Euro 2.500,00 a seconda della gravità dell'infrazione, salvo diversa regolamentazione. Le infrazioni vengono contestate al locatario il quale ha la facoltà di presentare eventuali giustificazioni o scritti difensivi entro 15 giorni dalla comunicazione della contestazione.

#### **ART 19. RICONSEGNA DELL'IMMOBILE**

Al termine della locazione, o in caso di decadenza o recesso o revoca, il locatario si impegna a riconsegnare l'immobile locato, libero da persone e cose (fatto salvo per quanto riguarda gli arredi così come specificato all'art. 4) e in buono stato, sia di manutenzione che di pulizia, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno, entro e non oltre 20 giorni dalla scadenza del contratto o dalla notifica del provvedimento di decadenza o revoca. Alla riconsegna dovranno essere consegnati anche i libretti e registri di manutenzione.

All'atto della riconsegna verrà redatto e firmato apposito verbale, in contraddittorio tra le parti.

Il Comune concedente, in caso di mancato rilascio dell'immobile nei termini suindicati o alla scadenza anticipata, potrà avvalersi di tutti i mezzi consentiti dall'ordinamento per rientrare in possesso dell'immobile stesso, rinunciando fin da ora il locatario ad opporre eccezioni di qualsiasi genere.

Il locatario potrà far valere solo successivamente alla riconsegna dell'immobile le proprie ragioni avanti all'Autorità di cui al successivo art. 22.

La cauzione verrà svincolata solo successivamente alla riconsegna dell'immobile e dopo l'accertamento relativo all'assenza di danni attestata da apposito verbale firmato in contraddittorio dalle parti.

#### **ART 20. DANNI PER RITARDATA RESTITUZIONE E PENALE**

Il locatario, in caso di ritardo nella riconsegna dell'immobile concesso, è tenuto a corrispondere al Concedente fino alla riconsegna effettiva, senza necessità di messa in mora, un'indennità d'occupazione precaria pari al canone concessorio aggiornato secondo gli indici ISTAT intervenuti anche successivamente alla scadenza contrattuale, rapportato agli effettivi giorni di occupazione e maggiorato del 10% a titolo di penale. Queste somme potranno essere attinte dalla cauzione definitiva.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del Concedente al risarcimento di ogni maggior danno.

#### **ART 21. ELEZIONE DI DOMICILIO E RAPPRESENTANZA DEL CONCESSIONARIO**

Il locatario dovrà eleggere ed indicare, per ogni effetto del presente contratto, il proprio domicilio e dovrà essere rappresentato in qualsiasi momento da persona idonea e regolarmente delegata.

#### **ART 22. CONTROVERSIE**

Per qualsiasi controversia, relativa al rapporto di locazione di bene pubblico, insorta tra le parti - ove la giurisdizione non spetti al giudice amministrativo - è competente in via esclusiva il Foro di Treviso.

#### **ART 23. SPESE CONTRATTUALI E DI REGISTRAZIONE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula del contratto di locazione sono a carico esclusivo del locatario.

#### **ART 24. NORME FINALI E DI RINVIO**

Qualunque modifica al contratto non potrà essere approvata che mediante atto scritto. Per tutto quanto non previsto nel contratto, si applicano le norme di legge vigenti in materia in quanto compatibili, nonché le norme regolamentari e le disposizioni impartite dalla Pubblica Amministrazione.

E' esclusa la corresponsione al locatore dell'indennità per la perdita dell'avviamento di cui all'art. 34 della Legge 27/07/1978, n. 392, fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 17.

Il Comune si riserva la facoltà di utilizzare in proprio o concedere a terzi l'uso delle sale dell'immobile non concesse in locazione, senza che per questo il locatario abbia nulla da eccepire, anche con eventuale impiego di servizi di ristorazione o catering esterni e diversi dal locatore.

**ART 25. INFORMATIVA D. LGS. 30.06.2003 N. 196**

In ottemperanza all'art. 13 del D. Lgs. n. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) i dati raccolti saranno utilizzati al solo fine dell'espletamento della gara di cui al presente Capitolato.

\*\*\*\*\*