



COMUNE DI AGRATE BRIANZA

Provincia di Monza e della Brianza

Via San Paolo 24 20864 Agrate Brianza
Telefono 03960511
C.F. 02254070150 P.I. 00732220967
PEC comune.agratebrianza@pec.regione.lombardia.it

SETTORE LL.PP. ED ECOLOGIA

CAPITOLATO LOCAZIONE IMMOBILE

**LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO NELLA
PIAZZA "GIARDINI DI VILLA D'ADDA" AD AGRATE BRIANZA, DESTINATO
AD ATTIVITA' DI PUBBLICO ESERCIZIO (BAR, GELATERIA, ECC.)
CPV 70130000-1 CIG B6C0402A46**

ART. 1 Oggetto del contratto

L'Amministrazione Comunale di Agrate Brianza intende locare un immobile di proprietà comunale sito all'interno della piazza di nuova realizzazione denominata "Giardini di Villa D'Adda", ubicata tra la via Ugo Foscolo e la piazza Sant'Eusebio, adibito a pubblico esercizio (bar, gelateria, ecc.).

L'immobile corrisponde a quanto riportato negli elaborati grafici e 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, il riscaldamento e raffrescamento, realizzate tramite cavidotti vuoti.

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

SUDDIVISIONE METRATURA INDICATIVA

DESTINAZIONE LOCALE	SUPERFICIE
Zona operativa (bancone + area clienti)	96 MQ
Servizio igienico con antibagno	8 MQ
Locale deposito	14,7 MQ
Locale tecnico annesso	19,8 MQ
TOTALE	138,5 MQ

Risulta altresì disponibile, a richiesta del successivo affidatario, un ulteriore locale ubicato al piano del parcheggio interrato avente superficie di 26,00 mq da destinare esclusivamente a deposito di materiale. Il prezzo di locazione di tale locale, qualora ne venga richiesto l'affitto dall'affidatario nei termini stabiliti nel presente capitolato di gara, è fisso e inderogabile ed è stabilito in € 1.110,00 annuali, salvo adeguamento ISTAT nei modi e nei termini dell'affitto del locale principale.

ART. 2 Finalità

La finalità principale dell'amministrazione è quella di locare l'immobile di nuova realizzazione presso la piazza "Giardini di Villa D'Adda" avente come attività prevalente una delle attività dei servizi di ristorazione, 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 e culturale del centro storico pedonale di Agrate Brianza.

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 serale con obbligo minimo di apertura dalle ore 18.00 alle ore 22.00 per almeno tre giorni la settimana nel periodo estivo da giugno a settembre (compresi) e dalle ore 18.00 alle ore 19.30 nel periodo invernale da ottobre a maggio (compresi), 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 la piazza. Il locatario potrà altresì richiedere l'occupazione di suolo pubblico, con il pagamento del relativo canone unico, per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande sulla piazza per una superficie di 46 mq come da planimetria allegata (Tavola 2), ferma restando la possibilità di proporre una diversa soluzione anche con aumento di superficie, previo accordo con l'amministrazione.

L'attività di nuova costituzione potrà altresì partecipare, nel rispetto delle condizioni stabilite dal relativo bando, alla eventuale concessione dei contributi a sostegno delle attività economiche, promossa periodicamente dall'amministrazione comunale.

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;
- Stima importo locazione annuale a base di gara
- TAV 1 - Inquadramento area Giardini di Villa D'Adda – aree e funzioni;
- TAV 2 – Planimetria immobile, con area indicativa esterna di possibile occupazione di suolo pubblico per attività di somministrazione;
- TAV 3 – Prospetti immobile;
- TAV 4 – Impianto idrico fognario, rete di adduzione e smaltimento, impianto idrico sanitario, stato di fatto e predisposizioni;
- TAV 5 – Planimetria deposito
- Elaborato fotografico;

ART. 4 Attività obbligatorie, secondarie ed autorizzazioni

ATTIVITA' PREVALENTE CHE DEVE OBBLIGATORIAMENTE ESSERE PRESENTE:

56 ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI RISTORAZIONE

56.10.11	Ristorazione con somministrazione
56.10.12	Attività di ristorazione connesse alle aziende agricole
56.10.20	Ristorazione senza somministrazione con preparazione di cibi da asporto
56.10.30	Gelaterie e pasticcerie
56.30.00	Bar e altri esercizi simili senza cucina

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

- 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 di noleggio, manutenzione e riparazione di biciclette e altri veicoli per la mobilità dolce (monopattini e simili).
- Desk di prenotazione di servizi artigianali vari, servizi di banca del tempo, e simili.
- 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;
- nuovi servizi di vicinato che promuovano, anche attraverso pratiche di mutuo-aiuto e attivazione diretta degli abitanti, il miglioramento della qualità della vita, con particolare riferimento alla popolazione anziana, ai giovani, ai disabili ed agli immigrati;

- 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.).

In caso di musica o altra tipologia di emissioni sonore prodotte nell'esercizio dell'attività, la SCIA dovrà essere corredata da relazione previsionale di impatto acustico rilasciata da tecnico abilitato. La suddetta relazione di impatto acustico dovrà garantire il rispetto delle norme vigenti in merito alla classificazione acustica del territorio, tranne in caso di particolari iniziative preventivamente concordate ed autorizzate dall'amministrazione.

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 operativo 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 possieda 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: sexy shop, money transfer, phone center, centro massaggi, centri estetici, tatuaggi, agenzia di scommesse, compro oro, vendita di armi, e più in generale le attività ricomprese nei seguenti codici ATECO:

- 47.73.10 Farmacie
- 47.78.94 Commercio al dettaglio di articoli per adulti
- 64.19.1 Intermediazione monetaria di istituti monetari diverse dalle Banche centrali
- 65.1 Assicurazioni
- 68.31 Attività di mediazione immobiliare
- 86.2 Servizi degli studi medici e odontoiatrici
- 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
- 96.03 Servizi di pompe funebri e attività connesse
- 96.04.1 Servizi di centri per il benessere fisico

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 minimo 8 ore di apertura giornaliera con obbligo minimo di apertura serale dalle ore 18.00 alle ore 22.00 per almeno tre giorni la settimana nel periodo estivo da giugno a settembre (compresi) e dalle ore 18.00 alle ore 19.30 nel periodo invernale da ottobre a maggio (compresi);
- 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 15 giorni da comunicare all'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.);

OBBLIGHI ORGANIZZATIVI E GESTIONALI A CURA E SPESE DEL LOCATARIO

Il locatario dovrà, a propria cura e spese:

- Provvedere all'allacciamento delle utenze (richiesta di posa in opera di contatore ed 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 150 gg. 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 del bagno interno al locale (compresi sanitari, tubazioni, pavimentazione, piastrellature, rivestimenti, ecc.) e di tutti gli impianti, le attrezzature, gli arredi e di qualsiasi altro elemento che realizzerà lo stesso locatario.
- Garantire la pulizia dei locali affidati in locazione, nonché:
 - la pulizia (nei giorni di apertura dell'esercizio) degli spazi esterni prospicienti l'immobile, intendendosi per prospicienti le aree intorno all'edificio fino ad una distanza di almeno due metri dai muri perimetrali, oltre a tutta la superficie dell'acqua della fontana (a solo titolo di esempio: asportazione di carte, plastica, sassi, ecc.) ed alle aree più distanti per eventuale presenza di rifiuti riconducibili all'attività svolta;
 - la pulizia mensile interna ed esterna delle vetrate dell'immobile;
- 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;

- adottare misure idonee atte a garantire che l'afflusso della clientela al pubblico esercizio non costituisca un ostacolo al passaggio dei disabili e dei pedoni;
- 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;
- 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;
- ottemperare a quanto prescritto dal "Regolamento comunale per la disciplina dell'attività di somministrazione alimenti e bevande", con particolare riferimento all'art. 10 "prescrizioni agli esercizi di somministrazione";
- 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 progettare, realizzare e mantenere in efficienza (sia con manutenzione ordinaria che straordinaria) a propria cura e spese gli impianti di illuminazione, riscaldamento e climatizzazione secondo un progetto redatto dallo stesso operatore.

Il relativo progetto andrà esaminato e accettato dal Comune dal solo punto di vista formale, ma costituirà elemento vincolante ai fini del rispetto del contratto.

Al termine dei lavori, il locatario dovrà acquisire tutte le certificazioni di conformità degli impianti realizzati nonché gli altri documenti necessari a garantire la corretta conduzione degli stessi, fornendone copia al Comune.

Considerato inoltre che la certificazione energetica dell'immobile dato in locazione dovrà essere aggiornata al termine dei lavori di realizzazione dei suddetti impianti, il locatario assume l'obbligo, a propria cura e spese, al termine dei lavori, di provvedere all'aggiornamento dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile locato.

Al termine del contratto anche tali impianti rimarranno di proprietà del Comune a titolo gratuito e dovranno essere riconsegnati funzionanti ed in ottimo stato di conservazione, salvo il normale deperimento d'uso.

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 trimestrali 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/Tariffe relative allo smaltimento dei rifiuti e, se richiesto l'uso del suolo pubblico, del Canone unico per l'occupazione del suolo pubblico;
- 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;

Nel caso in cui gli interventi edilizi da realizzare prevedano l'acquisizione di idoneo titolo edilizio, il locatario, previa approvazione dei lavori da parte dell'amministrazione, dovrà procedere tramite il portale CPortal.

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 alcuna 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 o 9 (nove) mesi sommandone i diversi periodi durante la validità della locazione, venissero meno uno o più requisiti o attività previste dall'offerta tecnica, fatte salve altre azioni di risarcimento per il mancato rispetto degli obblighi contrattuali, 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 -9 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 prima degli ultimi 6 mesi dalla scadenza naturale del contratto. In casi debitamente motivati il rinnovo potrà essere anche richiesto ed accettato nei 6 mesi precedenti la scadenza naturale del contratto, a condizione che l'amministrazione non abbia già bandito la gara per una nuova gestione. Alla scadenza (sia dei primi 9 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'affitto dell'immobile oggetto della presente locazione, fatto salvo quanto più avanti riportato riguardo ai primi tre anni di locazione, è fissato in €/anno 13.545,30 (tredicimilacinquecentoquarantacinque/30) al netto dell'IVA, delle spese e di qualsiasi altra imposta o tassa.

L'operatore economico, in fase d'offerta, potrà inoltre dichiarare se è interessato ad affittare, unitamente al locale principale oggetto della presente procedura e per la stessa durata, anche l'ulteriore locale ubicato al piano del parcheggio interrato avente superficie di 26,00 mq da destinare esclusivamente a deposito di materiale, per un costo di locazione fisso di € 1.110,00 annui (non soggetto ad offerta in aumento). A differenza del locale principale, in conformità a quanto previsto dall'art. 27 della L. n. 392/78 e s.m.i è consentita al conduttore la facoltà di recedere dalla locazione del suddetto deposito di materiale al termine di qualsiasi anno solare, mediante comunicazione via PEC, da inviare prima di un mese dalla scadenza dell'anno solare considerato.

Si precisa altresì che il suddetto locale da adibire ad esclusivo deposito sarà disponibile solo nel caso in cui venga dichiarata in fase di gara da parte dell'affidatario la volontà di prenderlo in affitto (selezionando apposita casella nella domanda di partecipazione), in concomitanza ed a partire dalla data di inizio della locazione del locale principale e solo fino ad eventuale sua disdetta (la durata della locazione del deposito non può comunque eccedere il periodo di locazione del locale principale).

Tenendo conto dei seguenti fattori che presentano difficoltà oggettive e potrebbero ridurre l'interesse e la partecipazione degli operatori potenzialmente coinvolti:

- Mancanza di dati economici e territoriali storici della gestione dell'immobile, essendo la struttura nuova;
- Appetibilità e fidelizzazione di potenziali clienti;
- Spese di avviamento non predeterminabili;
- Incertezza e variabilità degli importi necessari dell'investimento iniziale ai fini dell'attivazione dell'esercizio;
- Realizzazione a completo carico del locatario della realizzazione degli impianti di illuminazione, riscaldamento e climatizzazione, con successiva cessione gratuita degli stessi all'amministrazione al termine della locazione come e meglio descritto al precedente art. 6;

viene stabilito che indipendentemente dall'offerta presentata dall'aggiudicatario, per i primi tre anni dalla data di consegna dell'immobile, il canone di locazione viene fissato in € 6.000,00 annui oltre IVA, ed in tale periodo detto importo non sarà soggetto ad alcuna modifica.

A partire dal quarto anno, il canone annuo da riconoscere all'amministrazione sarà pari al canone annuo a base d'asta di €/anno 13.545,30, 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 9 (al netto dell'adeguamento ISTAT e dell'offerta del futuro aggiudicatario) è pertanto così stimato:

€ 6.000,00 + € 6.000,00 + € 6.000,00 + (13.545,30 x 6) = € 99.271,80 al netto dell'IVA, del rialzo in fase di gara sull'importo annuo di € 13.545,30, dell'adeguamento ISTAT, delle spese e di qualsiasi altra imposta o tassa (al suddetto importo, dovrà aggiungersi, qualora l'operatore economico abbia

dichiarato il proprio interesse all'affitto, il canone fisso di € 1.110,00 annui – soggetto ad aumento ISTAT – del locale destinato a deposito di materiale).

Le offerte, esclusivamente in aumento, dovranno essere formulate in termini di aumento percentuale sul canone annuo di € 13.545,30 (importo 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 tramite bonifico bancario 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 giugno 2025;*
- *inizio del quarto anno di locazione: 1 giugno 2028;*
- *primo mese di gennaio successivo all'inizio del quarto anno di locazione: gennaio 2029;*
- *indice medio annuo dei prezzi al consumo relativo all'anno solare precedente la data di adeguamento ISTAT: variazioni percentuali dell'anno 2028 rispetto all'anno precedente 2027.)*

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

Qualora il conduttore abbia preso in affitto anche l'ulteriore locale situato al piano del parcheggio sotterraneo da destinare esclusivamente a deposito di materiale, con le medesime modalità e tempistiche del locale principale (a partire dal primo mese di gennaio successivo all'inizio del quarto anno di locazione, considerando la data di stipula del contratto), sarà applicato l'adeguamento ISTAT anche al canone di locazione di questo locale destinato esclusivamente a deposito. Il versamento del canone annuale dovrà avvenire in quattro rate trimestrali 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 offerte che presentino un'importo 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 indicate nel contratto e nel presente capitolato come vietate;
- 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 dal Settore Lavori Pubblici 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.

E' 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 importi per mancati pagamenti o danni arrecati alla proprietà comunale.

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, 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 l'ing. Salvatore Comi, Responsabile del Settore "Lavori pubblici ed ecologia", tel. 0396051203, email salvatore.comi@comune.agratebrianza.mb.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 Agrate Brianza 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: 039-6051203 Indirizzo PEC: comune.agratebrianza@pec.regionelombardia.it.

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

Potrà altresì contattare il Responsabile della protezione dei dati (RPD) al seguente indirizzo e-mail: rpd@comune.agratebrianza.mb.it

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 Monza.

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 per l'esercizio delle attività che saranno svolte dal locatore.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
DIFESA DEL SUOLO, PIANIFICAZIONE
E GESTIONE DEL TERRITORIO

(Ing. Salvatore Comi)

Documento firmato digitalmente