

ALL. A)



COMUNE DI REGGIO CALABRIA
SETTORE ATTIVITA' ECONOMICHE E SPORTIVE
VIA VICENZA 2 - TEL. 0965/3624112 - FAX 0965/324204

CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI PER LA LOCAZIONE DI DUE CHIOSCHI SITI PRESSO IL LUNGOMARE VITTORIO EMANUELE III DI REGGIO CALABRIA DA ADIBIRE AD ESERCIZI DI VENDITA E/O SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE, CON OBBLIGO DI ALLESTIMENTO E ARREDAMENTO

Il locatario di ciascuno degli esercizi in epigrafe dovrà condurli nel rispetto delle condizioni e prescrizioni di cui al presente capitolato.

Art 1. Il Comune di Reggio Calabria assegna in locazione i due chioschi siti presso il lungomare Vittorio Emanuele III di Reggio Calabria, meglio indicati nelle allegate planimetrie ove vengono contrassegnati con le lettere C), ed E), da adibirsi ad esercizi di vendita e/o somministrazione di alimenti e bevande, con obbligo di allestimento e arredamento e con vincolo di destinazione per le seguenti tipologie:

Lotto 2) locale sito sul lato nord del Lungomare Vittorio Emanuele III, contrassegnato in planimetria con la lettera C), con sviluppo per complessivi 61 mq da destinare a somministrazione di alimenti e bevande;

Lotto 4) locale sito sul lato nord del Lungomare Vittorio Emanuele III, contrassegnato in planimetria con la lettera E), con sviluppo per complessivi 61 mq da destinare a somministrazione di alimenti e bevande.

Art.2. La durata della locazione è prevista in sei anni rinnovabile per un ulteriore uguale periodo previo provvedimento espresso a seguito da di istanza di parte da effettuarsi almeno 6 mesi prima della scadenza contrattuale. Il concessionario è obbligato a tenere in esercizio le attività oggetto di assegnazione dal 1 di maggio al 31 di ottobre di ogni anno, con facoltà di disporre la chiusura nel periodo invernale dandone comunicazione al Comune almeno trenta giorni prima.

Art.3. La presente locazione è accordata in via precaria, con possibilità per il Comune di ottenere la disponibilità dell'immobile in qualsiasi momento per ragioni di pubblico interesse, mediante revoca della concessione stessa.

Art.4. Dovrà essere cura del locatario, prima dell'inizio dell'attività, di attivarsi per ottenere le debite certificazioni richieste ai fini dell'esercizio dell'attività di vendita e/o somministrazione al pubblico d'alimenti e bevande, tra cui:

- iscrizione alla Camera di Commercio per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande;
- le certificazioni di natura igienico-sanitaria afferenti ai locali.

Art 5. Il soggetto affidatario dovrà munirsi di tutte le attrezzature necessarie all'esercizio, ivi compreso

il misuratore fiscale.

Art. 6. I locali saranno consegnati al locatario nello stato in cui si trovano. All'atto della consegna dei locali sarà stipulato, in contraddittorio tra il locatario e il Comune un verbale di consistenza dello stato dei locali, comprendente anche l'elenco e la ricognizione dello stato di tutte le apparecchiature semplici e tecnologiche presenti nei locali ed affidate in consegna al locatario. Questi dovrà adeguare i locali alle eventuali prescrizioni di natura igienico-sanitaria e di sicurezza, nonchè dotarli degli arredi necessari allo svolgimento dell'attività, senza nulla pretendere dall'Amministrazione Comunale e, alla scadenza, restituirli, sgombri da cose ed attrezzature.

Art 7. Il locatario non potrà apportare innovazioni o migliorie all'immobile locato senza il consenso scritto del Comune. Eventuali migliorie autorizzate ed eseguite sotto il controllo della Amministrazione Comunale verranno, comunque, acquisite dal proprietario locatore senza diritto per il locatario a compenso e/o rimborso.

Art. 8. Sono a carico del locatario la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e quella atta a garantire la perfetta efficienza dell'arredamento, dell'attrezzatura e dei servizi, la pulizia del locale, il personale, la dotazione di merce sufficiente a garantire in qualsiasi momento il soddisfacimento delle esigenze dei clienti, le spese di riscaldamento, il consumo di acqua, gas ed energia elettrica per qualsiasi uso. A tal fine, all'inizio della gestione il locatario dovrà assumere a proprio carico le utenze mediante intestazione a se medesimo dei relativi contatori e, in caso ciò non sia possibile, provvedere al rimborso al Comune delle relative spese che saranno quantificate dal Comune in base ai millesimi che verranno quantificati dai tecnici comunali sulla base della superficie e/o del volume occupato secondo il reale utilizzo.

Art 9. Il locatario assume, altresì, l'obbligo di custodire e conservare l'immobile nello stato di consegna, salvo il deterioramento per normale uso.

Art 10. Il Comune resta sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni a chiunque e da chiunque provocati in relazione all'utilizzo ed all'esercizio da parte del locatario di impianti, attrezzature e quant'altro posizionato nei locali locati, nonchè all'attività svolta dallo stesso nei predetti locali. Il locatario si obbliga a malleverare il Comune da ogni relativa responsabilità.

Art 11. Alla scadenza, anche se anticipata per revoca o decadenza della locazione, il locatario potrà asportare dai locali l'arredamento e le attrezzature di sua proprietà, come risultanti da apposito stato di consistenza e d'uso. Egli avrà l'obbligo di ripristinare gli intonaci ed i rivestimenti deteriorati.

Art 12. Dovranno invece essere lasciati in opera, senza diritto a risarcimento, le eventuali modifiche della struttura apportate dal gestore, qualora non fossero asportabili e ripristinabili senza danni per l'edificio, a giudizio insindacabile del Comune.

Art.13. I collaboratori dell'affidatario devono essere muniti delle soggettive autorizzazioni sanitarie e l'eventuale preposto deve essere indicato al Comune e risultare in possesso dei requisiti di legge.

Art 14. Il contratto non può essere ceduto a terzi. I locali sono concessi esclusivamente per gli usi previsti nel presente capitolato e con assoluto divieto di sublocazione e di mutamento di destinazione, sotto pena di risoluzione di diritto per effetto della semplice comunicazione al domicilio del locatario.



Art. 15. Il canone di locazione, convenuto nella misura di aggiudicazione pari a €, dovrà essere corrisposto, con decorrenza dalla data della consegna dei locali, mediante il versamento di rate mensili anticipate, entro il giorno 5 di ogni mese. Soltanto per la prima trimestralità decorrente dalla stipula del contratto, il canone sarà corrisposto posticipatamente in un'unica rata. L'eventuale mancato versamento del canone, entro il termine stabilito, determina l'applicazione di una penale pari ad un trentesimo del canone mensile per ogni giorno di ritardo, da corrispondere, unitamente al pagamento della sorte capitale, al Comune. Il ritardo protrattosi per più di 30 giorni legittima il Comune, previa diffida ad adempiere e messa in mora, ad avere per risolto di diritto il contratto per effetto della semplice comunicazione al domicilio del locatario, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, restando salva l'azione per il riconoscimento del diritto al risarcimento del maggior danno eventualmente patito e non ristorato dall'escussione della cauzione prestata in garanzia ai sensi del successivo art.17. Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura pari al 75% dell'indice ISTAT.

Art. 16. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi nascenti dal contratto di locazione oggetto del presente capitolato, nonché a copertura delle somme spettanti all'Amministrazione comunale a titolo di risarcimento dei danni eventualmente subiti per fatto del locatario o a titolo di rimborso di spese anticipate per causa di inadempimenti, il contraente affidatario dovrà stipulare cauzione definitiva non inferiore al 10% dell'importo del contratto, incrementabile in funzione dell'offerta, ex art. 103 del Codice, mediante fideiussione conforme allo schema 1.2 approvato con d.m. n. 123 del 2004, integrata dalla clausola esplicita di rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile.

Art. 17. La ditta aggiudicataria, all'atto della stipula del contratto, ed in ogni caso prima dell'inizio dell'attività, dovrà stipulare una polizza assicurativa rilasciata da società assicuratrice abilitata, di responsabilità civile verso terzi, per un massimale non inferiore a € 1.000.000,00, con estensione per la copertura dei danni ai materiali, diretti e/o consequenziali causati all'impianto ed ai beni mobili ed immobili di proprietà comunale che si trovano nel medesimo impianto, nonché a terzi ed a cose di terzi, anche derivanti da incendio o atti vandalici, comunque connessi in relazione a tutte le attività costituenti oggetto del contratto.

Art. 18. L'inosservanza delle prescrizioni di cui al presente capitolato comporta la risoluzione del rapporto, qualora il locatario, a seguito di apposita contestazione delle specifiche inadempienze, non fornisca adeguate giustificazioni. In tal caso alla ditta affidataria non compete alcun diritto al risarcimento dei danni o indennizzo o altro per l'anticipata cessazione.

Art 19. Il Comune di Reggio Calabria si riserva la facoltà di effettuare periodici controlli senza pregiudicare l'uso del locale da parte del locatario per constatare lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché il suo utilizzo in conformità con la locazione.

Art. 20. L'autorizzazione all'esercizio dell'attività non conferisce alcun diritto di prelazione ai fini di nuovo avviso pubblico di affidamento dello stesso servizio.

Art. 21. Le spese relative alla presente locazione, così come ogni altra spesa per imposte, tasse e soprattasse, diritti inerenti e conseguenti, saranno a carico del locatario.

