



**AFFITTO DEL COMPLESSO DEI BENI MOBILI E IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE NECESSARI E STRUMENTALI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ DI BAR CON INFOPOINT PER LA SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE E GESTIONE DELL'AREA PARCHEGGIO CAMPER (AFFITTO D'AZIENDA) PRESSO L'AREA COMUNALE DENOMINATA "PARCO DELL'ADDA".**

**CAPITOLATO GESTIONALE E D'ONERI ALLEGATO AL CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA SOTTOSCRITTO IN DATA \_\_\_\_\_ .**

### **Art. 1) OGGETTO**

Oggetto del presente "Capitolato" sono obblighi e diritti reciproci delle parti contrattuali, identificate nel Comune di Lovero - **LOCATORE** e nel soggetto assegnatario - **CONDUTTORE**, in relazione all'affitto d'azienda, ex art. 2562 c.c, del bar (esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande con consumo sul posto) con infopoint posto nel "Parco dell'Adda", distinto in Catasto a foglio 13 mappale n. 611 con utilizzo della tensostruttura dotata di pista da ballo e gestione dell'area parcheggio camper adiacente come indicato **nell'allegata planimetria contrassegnata con la lettera A.**

L'affitto d'azienda, regolato dal presente capitolato, riguarda esclusivamente l'utilizzo di beni mobili ed immobili di proprietà comunale per le attività commerciali descritte con l'esclusione dei titoli abilitanti richiesti dalla legge per l'esercizio di dette attività.

### **Art. 2) INVENTARIO DEI BENI COMUNALI**

L'affitto d'azienda del bar con infopoint ha ad oggetto i seguenti beni comunali:

a) **Manufatto** censito al N.C.E.U. del Comune di Lovero a Fg. 13, Mapp. 611, categoria C/1, cl.1, con destinazione bar-infopoint, composto da solo piano terra con vano bar, infopoint, e accessori quali spazio deposito e servizi igienici.

b) **Arredo** del manufatto di cui alla precedente **lettera a)** comprendente:

#### ***b1) per il bar- infopoint:***

- Banco fronte bar con il solo lavello inox;
- Banco retro bar composto da armadio-base con piano in laminato per supporto per macchina caffè (che il gestore provvederà ad installare) e armadiatura con piano inox, alzata con rivestimento inox a specchio e n° 2 ripiani composti da 4 elementi in cristallo;
- Pedana in legno con pavimentazione in gomma;



**b2) per il deposito:**

- N° 2 scaffalature in acciaio (misure cm. 50x120x200h);
- Armadio in acciaio per scope e prodotti per pulizie ad un'anta (misure cm 60x40x176);
- Armadio spogliatoio singolo in acciaio, ad un'anta (misure cm 36x33x180h);
- Motore frigorifero per cella del banco bar;

**b3) per i servizi igienici**

**b3.1 Servizio igienico privato:**

- turca e lavabo in ceramica, con gruppo miscelatore automatico a fotocellula;
- Dispenser per sapone (schiuma);
- Dispenser per asciugamani carta;
- Scopino per turca;

**b3.2 Servizio igienico al pubblico:**

- WC disabili e lavabo in ceramica, con gruppo miscela automatico a fotocellula, boiler elettrico da 30 litri e 2 maniglioni;
- Dispenser per sapone (schiuma);
- Dispenser per asciugamani carta;
- Scopino per WC.

- c. **Tensostruttura composta da struttura metallica fissa, copertura e pareti amovibili, la pista da ballo in resina e il palco modulare** da utilizzarsi alle condizioni stabilite all'art.6 punto f);
- d. **Attrezzature presenti nell'area di parcheggio camper** necessarie all'attività di gestione dell'area stessa;
- e. **Casetta/deposito in legno**, posizionata sul retro della tensostruttura, da utilizzare in condivisione con le associazioni di Lovero, metà ciascuno;
- f. **Casetta in legno esagonale**, che, una volta ottenute le necessarie autorizzazioni, verrà posizionata dal Comune di Lovero nei pressi del chiosco bar fornita della sola pavimentazione (senza arredi), da adibire a "spazio cucina" per l'attività;



g. **n. 2 Ecopiazze corredate da chiavi per la chiusura obbligatoria**, una a servizio dell'attività bar infopoint e l'altra dell'area di parcheggio camper, dove verranno collocati, a cura del Comune, i contenitori per la raccolta del RSU, della carta, della plastica e del vetro.

Il conduttore con la sottoscrizione del contratto dà atto della presenza e stato di buona conservazione, efficienza e funzionamento dei beni strumentali all'esercizio dell'attività elencati all'art. 2 che prende in carico e si impegna a riconsegnare nelle medesime condizioni salvo il normale deterioramento conseguente a un utilizzo corretto e appropriato.

Resta inteso che **tutte le ulteriori attrezzature** necessarie per la completa e corretta gestione dell'attività di bar e di somministrazione alimenti e bevande, sia nel manufatto bar infopoint che nella casetta in legno esagonale adiacente da adibire a "spazio cucina" (realizzata una volta ottenuti i necessari titoli abilitanti), che nella tensostruttura **dovrà essere procurata ed installata a cura e spese del conduttore.**

#### **ART. 3) DURATA**

Il contratto di affitto d'azienda avrà durata di n. **3 (TRE) anni** dalla sottoscrizione. È prevista un'opzione di proroga per pari durata azionabile facoltativamente da parte del Comune previa comunicazione scritta da inoltrarsi al conduttore con anticipo di almeno 3 mesi sulla scadenza contrattuale.

#### **ART. 4) DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO**

Il presente contratto non potrà essere oggetto di cessione o sub affitto pena la risoluzione immediata del rapporto.

#### **ART. 5) CANONE DI AFFITTO**

Il canone d'affitto annuo sarà pari al canone annuo a base d'asta aumentato del maggior rialzo offerto.



# COMUNE DI LOVERO

## PROVINCIA DI SONDRIO

Allegato  
D

Il canone determinato dall'aggiudicazione sarà aggiornato annualmente in misura pari al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatesi nell'anno precedente. **Il canone annuale dovrà essere versato in n. 4 rate** di pari importo alle seguenti scadenze:

- **30 aprile**
- **30 giugno**
- **31 agosto**
- **31 ottobre**

Esclusivamente per la prima annualità dovranno essere versate entrambe le prime due rate entro il 30/08/2018.

### Art. 6) MODALITA' DI GESTIONE

- a) Il bar dovrà essere aperto indicativamente a partire dal **1° aprile e fino al 30 ottobre** di ogni anno per l'intera durata dell'affitto d'azienda, **ad eccezione del primo anno d'esercizio che avrà inizio, ove possibile, con consegna in via d'urgenza.**
- b) l'attività commerciale dovrà essere prestata ogni giorno, senza sospensioni e/o giorni di chiusura, con apertura almeno a partire dalle ore 10,00 e chiusura almeno alle ore 19,00.
- c) nello spazio verde adiacente al bar, con esclusione della zona parco giochi come indicato in planimetria allegata, il conduttore potrà posizionare tutti gli arredi per il servizio al tavolo (es. tavolini con ombrelloni);
- d) sarà facoltà del conduttore, previa comunicazione al Comune ed autorizzazione dello stesso, anticipare il termine annuale di apertura e posticipare quello di chiusura senza che l'ente possa pretendere alcuna maggiorazione del canone di affitto;
- e) sarà altresì facoltà del conduttore anticipare l'orario di apertura o posticipare l'orario di chiusura, previa comunicazione al Comune;
- f) la "tensostruttura" con pista da ballo adiacente al bar potrà essere utilizzata direttamente dal conduttore salvo quanto previsto all'art. 7;
- g) qualora il conduttore riceva delle richieste di utilizzo della tensostruttura da parte di terzi dovrà richiederne preventiva autorizzazione al Comune;
- h) l'area di parcheggio camper annessa al "Parco dell'Adda" dovrà essere gestita nel rispetto delle modalità fissate dall'apposito regolamento comunale deliberato con atto



del Consiglio Comunale n. 17 del 20 maggio 2014 **allegato contrassegnato con la lettera B** al presente capitolato, facendosi carico esclusivo di tutte le spese inerenti e conseguenti.

#### **Art.7) UTILIZZO TENSOSTRUTTURA DA PARTE DEL COMUNE**

Il conduttore dovrà riservare al Comune l'uso esclusivo della tensostruttura con pista da ballo indicativamente per un massimo di 15 utilizzi ogni anno nell'arco del periodo di apertura.

Sarà onere dell'Ente dare comunicazione delle date da riservarsi a Comune, Enti ed Associazioni **entro il 31 maggio di ogni anno** (30 luglio solo per l'annualità 2018), salvo eventi eccezionali da concordare con il conduttore di volta in volta.

#### **Art. 8) OBBLIGHI DEL CONDUTTORE**

##### ***8.1 Vigilanza e Custodia***

Sul conduttore grava, in orario di apertura del bar con infopoint, il dovere di vigilanza e custodia previsto dal codice civile sui locali ad uso commerciale e sulla tensostruttura, nonché sull'area verde adiacente alle strutture interessate dall'attività commerciale.

##### ***8.2 Pubblicizzazione***

Il conduttore si impegna a dare adeguata pubblicizzazione dell'area prevedendo anche eventi di natura socializzante ed aggregante all'utenza.

##### ***8.3 Area di parcheggio Camper***

L'utilizzo dell'area a parcheggio camper risulta disciplinato da regolamento comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 20 maggio 2014, in particolare si richiama la previsione di cui agli artt. 3 e 10, in base alle quali l'area risulta incustodita e il Comune, e quindi anche il conduttore, non potranno essere considerati responsabili di furti, danni a persone o cose che si trovano all'interno di quello spazio.

**Ai gestori spetta di riscuotere le tariffe dell'area di parcheggio camper definite nel citato regolamento senza apportare alcuna variazione né in aumento né in diminuzione.**

Gli obblighi che ne conseguono constano pertanto:

- nello svuotamento delle acque chiare e luride;



- nella gestione della ecopiazzola in cui verranno posizionati, dal Comune di Lovero, i contenitori per la raccolta dell'RSU, della plastica, della carta e del vetro che dovranno essere chiuse a chiave e le cui chiavi saranno custodite dal conduttore stesso;
- nella raccolta e smaltimento dei rifiuti differenziati e indifferenziati della ecopiazzola;
- nell'effettuare il carico di acqua potabile;
- nel controllare la corretta applicazione del regolamento comunale dando immediata segnalazione scritta al Comune di eventuali violazioni al fine di consentire allo stesso di procedere con le previste sanzioni.

#### **8.4 Manutenzione e pulizia**

Il conduttore dovrà inoltre farsi carico degli oneri di manutenzione ordinaria e di pulizia relativi all'area delimitata nell'allegata planimetria (Allegato A) che nello specifico comprende:

- il manufatto bar con infopoint e portico circostante;
- l'area verde adibita a parco pubblico;
- gli spazi a verde attrezzato;
- la siepe perimetrale di delimitazione;
- la zona parco giochi bimbi;
- la tensostruttura con annessa pista da ballo;
- l'area di parcheggio camper.

Il conduttore riconosce esplicitamente che lo spazio verde attrezzato ove sono posizionati tavoloni in plastica riciclata con relative panche, il parco giochi e l'area parcheggio camper sono di pubblico utilizzo e pertanto lo stesso non potrà apporre alcuna limitazione alla loro fruizione (es. condizionandola alla consumazione di alimenti o bevande).

Gli oneri di manutenzione e pulizia in un elenco a titolo esemplificativo e non esaustivo comprendono:

- a. **pulizia quotidiana (con raccolta di carte, mozziconi e rifiuti a terra), e svuotamento dei cestini per la raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti i cui oneri saranno interamente a carico del gestore;**



Sarà inoltre a carico del conduttore **lo smaltimento di tutti i rifiuti differenziati e indifferenziati** connessi all'attività svolta nel bar con infopoint nonché quelli relativi all'utilizzo della tensostruttura, con esclusione dei rifiuti derivanti dalle manifestazioni/eventi per la cittadinanza nelle giornate/serate riservate al Comune, Enti o Associazioni;

- b. **pulizia puntuale della pista da ballo;**
- c. **sfalcio con raccolta e smaltimento dell'erba del compendio di modo che il manto erboso non superi mai l'altezza di 10 cm;**
- d. **cura e potatura periodica della siepe perimetrale;**
- e. **irrigazione dell'intero manto erboso e della siepe con frequenza tale da garantirne la buona conservazione nel periodo di utilizzo;**
- f. **pulizia dell'area giochi e dei giochi ivi posizionati.**

#### **8.5 Oneri organizzativi e di tipo funzionale**

Il conduttore dovrà:

- a) **acquisire ogni autorizzazione necessaria** per lo svolgimento dell'attività;
- b) garantire nel manufatto bar **il servizio infopoint** nell'orario e nel periodo di apertura;
- c) garantire e consentire ai frequentatori del "Parco dell'Adda" e delle altre strutture (campo bocce, parco giochi bimbi, tensostruttura con annessa pista da ballo e area di parcheggio camper) **la fruizione dei servizi igienici**, curandone la costante pulizia;
- d) provvedere a propria cura e spese, per quanto attiene la tensostruttura con pareti e copertura rimovibile, alle relative **operazioni di rimozione e posizionamento a terra** entro la fine del mese di ottobre di ogni anno e riposizionamento, previo lavaggio sia delle pareti che della copertura, entro il successivo mese di aprile, sotto supervisione del Comune;
- e) provvedere, a propria cura e spese, alla **manutenzione della casetta in legno** posizionata dietro la tensostruttura e successivamente a quella della casetta in legno che, una volta ottenute le necessarie autorizzazioni, verrà posizionata dal Comune in adiacenza al chiosco bar mediante **stesa di una o più mani al bisogno di idoneo impregnante**, come da prescrizioni che verranno indicate dal Comune;



# COMUNE DI LOVERO

## PROVINCIA DI SONDRIO

Allegato  
D

- f) provvedere, a propria cura e spese nonché sulla base di specifica indicazione da parte del Comune di Lovero, al **rifacimento della resina** che costituisce il pavimento della pista da ballo **ad anni alterni** a decorrere dalla primavera dell'anno 2019;
- g) dotare l'area in questione di appositi contenitori (cestini) per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Oltre a tutti i costi derivanti dagli adempimenti di cui ai precedenti paragrafi, saranno posti esclusivamente a carico del conduttore anche tutti i costi correlati alla completa e corretta gestione dell'attività, imposte e tasse incluse, quali, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo:

1. spese relative alla fornitura ed al consumo dell'energia elettrica relativa al manufatto bar con infopoint, alla tensostruttura nonché alle colonnine del parcheggio area camper, provvedendo a perfezionare, prima della stipula del contratto, l'intestazione della relativa utenza;
2. spese relative alla fornitura e al consumo di acqua nel manufatto bar con infopoint con intestazione della relativa utenza prima della stipula del contratto;
3. le spese relative alla Tassa di raccolta e smaltimento rifiuti (T.A.R.I.) limitatamente alla superficie del manufatto bar, con intestazione della relativa utenza;
4. ogni altra imposta che per legge avesse a riguardare l'attività svolta;

Il conduttore è tenuto al rispetto della destinazione d'uso dei beni concessi in affitto d'azienda secondo quanto previsto dal presente capitolato senza effettuare modifiche pena la risoluzione per inadempimento del rapporto.

Ogni modifica o miglioria che il conduttore intendesse attuare dovrà essere autorizzata preventivamente dal Comune che, fin d'ora, si riserva la riduzione del canone per il valore della stessa. Nel caso venga omessa l'autorizzazione del Comune, questo potrà pretendere il ripristino dello statu quo ante, a spese dell'aggiudicatario o, in alternativa, accettare le opere senza comunque dover corrispondere alcun compenso. L'unità immobiliare e l'ambito circostante risultano vincolati ai sensi del D.lgs.42/2004 e s.m.i. e, pertanto, ogni intervento necessita dei provvedimenti autorizzativi previsti ex D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i..



**L'aggiudicatario, senza opporre riserva alcuna, si impegna a dare inizio all'attività a semplice richiesta del Comune di Lovero, anche in pendenza del perfezionamento degli adempimenti contrattuali.**

#### **Art. 9) OBBLIGHI DEL LOCATORE**

Il Comune di Lovero, con la sottoscrizione del contratto di affitto d'azienda, si impegna a mettere a disposizione i locali e i beni descritti all'art. 2 riconoscendo a proprio carico le opere di **manutenzione straordinaria** che si renderanno necessarie, ad eccezione di quelle previste in capo al conduttore descritte all'art.8, di quelle che sono generalmente ricomprese nel concetto di manutenzione ordinaria e di quelle che deriveranno da un utilizzo scorretto da parte dello stesso dei suddetti beni. È a carico del Comune la spesa di energia elettrica relativa all'illuminazione del Parco dell'Adda e del bocciodromo, nonché i costi relativi al funzionamento dell'impianto di videosorveglianza.

#### **Art. 10) GARANZIE**

Il conduttore provvederà, prima della sottoscrizione del contratto di affitto d'azienda, alla stipulazione delle seguenti polizze assicurative:

- a) Assicurazione incendio con copertura danni per atti vandalici e fenomeni atmosferici per un massimale di almeno **500.000,00 Euro**;
- b) Assicurazione RCT con massimale di almeno **2.500.000,00 Euro** per danni subiti dai fruitori dell'ambito, come definito in allegata planimetria, con esplicita rinuncia a qualsiasi rivalsa nei confronti del Comune di Lovero.

Inoltre, a garanzia del corretto, completo e puntuale adempimento degli obblighi contenuti nel presente Capitolato gestionale e d'oneri nonché nel contratto, **il conduttore provvederà a costituire cauzione pari al 20% dell'intero importo contrattuale.**

Tale cauzione coprirà anche l'eventuale pagamento delle penali previste all'art.11 qualora non vi provveda il conduttore.

La cauzione potrà venire costituita mediante versamento presso la Tesoreria comunale Banca Popolare di Sondrio Filiale di Tirano - **IBAN IT62U0569652290000020051X41.**



In alternativa, il conduttore potrà produrre idonea garanzia sotto forma di fidejussione bancaria o assicurativa di pari importo per l'intera durata del contratto con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 c.c. comma 2 nonché operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del locatore.

La garanzia verrà svincolata entro 90 giorni dal termine del contratto, previo verifica dello stato dei beni oggetto dell'affitto di azienda, da effettuarsi in contraddittorio tra le parti.

#### **Art.11) PENALI E CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

Previa contestazione scritta da parte del locatore di provvedere entro 15 giorni cui il conduttore non darà seguito, verranno applicate le seguenti penali da corrispondere con la prima mensilità di canone utile

- *Mancata esecuzione periodica dello sfalcio del manto erboso* Euro 500,00  
(salvo impedimento dovuto ad eventi metereologici eccezionali)
- *Mancata osservanza degli altri obblighi del conduttore previsti all'art. 8* Euro 1000,00

È fatta salva ogni altra ulteriore azione a norma di legge.

Il Comune, dopo due richiami scritti, risolverà il contratto trattenendo per intero il deposito cauzionale costituito con riserva di ulteriore azione a risarcimento di eventuali danni.

#### **ART. 12) VERBALE DI RICONSEGNA BENI**

Entro 10 giorni dal termine dell'affitto d'azienda le parti redigeranno in contraddittorio verbale di riconsegna dei beni mobili ed immobili in questione dando atto delle loro condizioni.

#### **Art.13) FORMA DEL CONTRATTO E SPESE**

Il contratto è stipulato nella forma della scrittura privata autenticata con spese a carico esclusivo del conduttore.

#### **Art. 14) CONTROVERSIE**

In caso di controversie circa l'esecuzione o l'interpretazione del presente contratto verrà adito il competente Tribunale del Foro di Sondrio.



**COMUNE DI LOVERO**  
PROVINCIA DI SONDRIO

**Allegato  
D**

**Art. 15) NORME APPLICABILI**

Al presente contratto sono applicabili le norme di cui agli artt. 2557, 2558 e 2562 c.c..

Il Responsabile del Servizio  
Affari Generali/ Entrate Comunali  
*Annamaria Saligari*

*(atto sottoscritto con firma digitale ex art. 21 e 24 del d.lgs. 82/2005)*