



# COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia  
Ufficio Tecnico

## AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE

immobile commerciale di proprietà comunale "Lido '84" via Zanardelli n. 196

**CAPITOLATO SPECIALE DESCRITTIVO E  
PRESTAZIONALE**

### Oggetto della locazione.

Il presente capitolato ha per oggetto la locazione da parte del Comune di Gardone Riviera dell'immobile di proprietà comunale noto come Ristorante "Lido '84" sito nel territorio di Gardone Riviera e delle relative aree di pertinenza posti in via Zanardelli n° 196, il tutto come meglio precisato nell'allegata planimetria;

L'immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gardone Riviera al Foglio 20, particella 2719/sub9, Categoria Catastale D 8, con relativa area di pertinenza, il tutto come meglio individuato nell'allegata planimetria.

### Natura e finalità della locazione

La locazione ha per oggetto la gestione di un edificio pubblico in cui nel rispetto di quanto disciplinato dal bando di gara viene esercitata un'attività di "somministrazione al pubblico di alimenti e bevande". Il conduttore dovrà conformare la propria azione ai principi che caratterizzano i pubblici servizi e cioè l'offerta indifferenziata al pubblico secondo criteri di trasparenza e imparzialità e il soddisfacimento di un interesse pubblico.

Il conduttore, nell'espletamento del servizio, dovrà assicurare l'impiego di personale qualificato, competente e preparato, curando in modo particolare la componente relazionale verso e fra gli utenti.

### Durata

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) rinnovabili di ulteriori sei decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione. Al termine dell'affidamento il conduttore senza bisogno di alcuna ulteriore comunicazione, dovrà riconsegnare l'immobile al Comune libero provvedendo a sua cura e spese a rimuovere attrezzature e arredi di sua proprietà. Qualora il locatario non provveda alla rimozione di tali arredi e attrezzature, questi verranno incamerati, a titolo di cessione gratuita di beni mobili, dal Comune.

### Orari

Il locatario deve garantire l'attività proposta per l'intero anno solare, con possibilità di chiusura per non oltre 45 giorni anche non consecutivi annuali. Sono fatti salvi casi eccezionali o di oggettivo impedimento che saranno in ogni caso concordati con l'Amministrazione comunale.

### Canone di Locazione

Il Conduttore corrisponderà al comune di Gardone Riviera il canone di locazione, oltre all'IVA, offerto ed accettato in sede di selezione pubblica. Tale canone sarà soggetto ad automatica rivalutazione annuale nella misura del 75% sulla base dell'indice ISTAT riferito all'anno precedente. Il canone dovrà essere corrisposto in rate semestrali anticipate di uguale importo.

Ai sensi dell'art. 24 del decreto legge n°133/2014, al fine di garantire l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria, previsti negli elaborati di gara, al canone offerto ed accettato in



# COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia  
Ufficio Tecnico

sede di gara verrà applicata una riduzione pari al valore complessivo degli interventi eseguiti, che sarà scomputato nel primo anno della durata contrattuale. Il soggetto aggiudicatario, per beneficiare di tale riduzione, dovrà garantire la corretta esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria.

La riduzione del canone nei limiti sopra precisati decorrerà dal semestre successivo alla presentazione della documentazione contabile e delle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici realizzati, a comprova dei lavori eseguiti e relativa attestazione di corretta esecuzione da parte dell'ufficio tecnico del comune di Gardone Riviera.

## **Divieto di sublocazione**

Il presente contratto non potrà essere ceduto a terzi a pena di decadenza, fatto salvo il dettato dell'art. 36 della Legge 27.7.1978, n. 392.

Il Comune di Gardone Riviera resta, comunque, estraneo a tutti i rapporti del conduttore con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il locatario ed i detti soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta del locatore.

## **Modalità di utilizzo dell'immobile**

Il locatario:

dovrà utilizzare l'immobile secondo la destinazione d'uso prevista dagli elaborati gara, compatibile con il carattere storico-artistico dell'immobile, tale da non arrecare danno alla conservazione del bene;

è direttamente responsabile per ogni eventuale danno, anche vandalico, o per il deperimento delle strutture e delle attrezzature in dipendenza della sua gestione, salvo il normale deperimento d'uso e i danni derivanti da causa di forza maggiore;

è responsabile per ogni fatto o danno occorso a terzi in dipendenza della gestione della struttura.

Il locatario deve altresì:

osservare e far osservare, all'interno della struttura, il limite massimo di persone ammissibili stabilito in base alle caratteristiche dei locali;

assicurare in qualsiasi momento l'accesso all'impianto da parte del personale del Comune per i controlli di istituto;

assumere idonea copertura assicurativa come indicato negli elaborati di gara;

segnalare con tempestività al Comune ogni disfunzione o guasto riscontrato nel funzionamento degli impianti, esclusi dalla sua competenza manutentiva;

provvedere al servizio sanitario e di emergenza necessario durante lo svolgimento della propria attività lavorativa ai sensi delle vigenti disposizioni di legge;

rispondere delle eventuali trasgressioni commesse in proprio e/o dai suoi dipendenti/volontari, come pure della mancata osservanza delle norme igienico-sanitarie sulla sicurezza, di ordine pubblico, ecc..

Qualora il locatario decida di utilizzare l'immobile e le aree di pertinenza per scopi pubblicitari diversi dal promuovere la propria attività o preveda di far gestire la pubblicità all'interno o all'esterno della struttura da società terze, è fatto obbligo del locatario ottenere la preventiva autorizzazione del comune di Gardone Riviera e provvedere a sua cura e spese ad ottenere tutti i necessari nulla osta da parte degli Enti competenti. I proventi derivanti dall'esposizione di materiale pubblicitario e quelli relativi ad eventuali contratti di sponsorizzazione, saranno interamente a favore del locatario.



# COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia  
Ufficio Tecnico

## Oneri a carico del locatario

Il locatario si impegna a garantire il servizio di custodia per tutta la durata del contratto, garantendo il Comune per eventuali danni.

Il locatario dovrà indicare, almeno 10 giorni prima dell'inizio dell'attività, il nominativo e i numeri telefonici (fisso e cellulare) di uno o più referenti che dovrà/dovranno essere sempre reperibile/i da parte dell'Amministrazione Comunale.

Sono, inoltre, a carico del Conduttore i seguenti oneri:

1. spese per tutte le utenze (energia elettrica, gas, acqua, fognatura, depurazione, igiene urbana, ecc.) al servizio dell'immobile in locazione (quote fisse e variabili);
2. il pagamento del canone;
3. spese per la manutenzione ordinaria dell'immobile;
4. il rispetto rigoroso e puntuale delle norme igienico-sanitarie e di tutte le disposizioni delle competenti autorità sanitarie, così come di tutte le prescrizioni dell'autorità di pubblica sicurezza che autorizza il funzionamento dell'attività;
5. l'applicazione a favore dell'eventuale personale dipendente del contratto collettivo nazionale di lavoro di categoria e il versamento dei contributi previdenziali, assistenziali e assicurativi;
6. il rispetto delle norme di sicurezza, vigilanza antincendio e ordine pubblico e la messa a disposizione di tutti i presidi di protezione necessari;
7. la conduzione tecnica e funzionale degli impianti da parte di almeno un responsabile, il cui nominativo e recapito dovrà essere tempestivamente comunicato all'Ufficio tecnico del Comune;
8. la pulizia giornaliera di tutti gli spazi esterni assegnati compreso l'allontanamento/smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
9. le segnalazioni ai soggetti competenti di situazioni di pericolo per l'incolumità pubblica;
10. la vigilanza e la garanzia del rispetto delle norme stabilite dal Comune, anche mediante regolamenti, allontanando chiunque tenga un comportamento ritenuto pregiudizievole al buon funzionamento e alla conservazione dell'immobile;
11. la vigilanza sul corretto utilizzo e la buona conservazione della struttura, delle attrezzature, degli accessori;
12. le spese per il ripristino di attrezzature e impianti per danni derivanti da qualsiasi causa ad esso imputabile;

## Oneri a carico del Comune di Gardone Riviera

Sono a carico del Comune le spese per la manutenzione straordinaria dell'immobile di competenza comunale escluse quelle specificatamente indicate negli elaborati di gara e soggette a scomputo parziale del canone.

## Attrezzature

Il locatario dovrà mettere a disposizione entro tre mesi dalla data di stipula del contratto tutte le attrezzature necessarie per lo svolgimento dell'attività.

Le attrezzature dovranno essere installate in perfetto ordine e nei modi e nei tempi stabiliti in sede di gara, garantendo sempre comunque la sicurezza dell'impianto e l'incolumità delle persone, lo sgombero delle vie di fuga e la possibilità di utilizzare senza alcun impedimento la struttura.

Il Comune non sarà in alcun modo responsabile relativamente:

- alla custodia delle attrezzature di proprietà del conduttore;
- a eventuali danni, compresi gli atti vandalici, o sottrazioni delle attrezzature di proprietà del locatario;



# COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia  
Ufficio Tecnico

- a eventuali danni che si dovessero verificare alle cose o alle persone per l'immissione, l'uso e il deposito delle attrezzature di proprietà del locatario.

Alla scadenza del contratto il locatario dovrà provvedere allo sgombero delle cose di sua proprietà.

## **Sorveglianza e controllo della gestione**

Il Comune concedente conserva il diritto-dovere di controllare in ogni momento il rispetto della presente contratto e la corretta conduzione degli impianti.

Il locatario dovrà permettere e agevolare le visite dei tecnici o funzionari incaricati dal Comune fornendo loro tutte le informazioni che venissero richieste.

Il locatario è responsabile, secondo le vigenti norme del codice civile, per ogni fatto o danno occorso a terzi in dipendenza della gestione stessa.

Il locatario terrà indenne il Comune da danni, responsabilità e molestie dipendenti dalla gestione a lui affidata; è responsabile nei confronti del Comune dei danni che potrà arrecare all'immobile, agli impianti, arredi, servizi ed attrezzature date in locazione.

Il locatario si impegna, inoltre, ad adempiere a tutti gli obblighi fiscali e tributari derivanti dalla presente locazione.

## **Personale**

Il locatario si impegna nei confronti dell'eventuale personale dipendente ad applicare il trattamento giuridico, economico, previdenziale ed assicurativo previsto dalle vigenti norme in materia.

Ai sensi del D.Lgs. 09/04/2008 n. 81 non si rilevano rischi derivanti da interferenze.

## **Manutenzione**

La manutenzione ordinaria dell'immobile oggetto di locazione è posta a carico del conduttore per tutta la durata del contratto.

Qualsiasi eventuale innovazione a modifica che il conduttore volesse apportare agli impianti nel corso della durata della presente locazione dovrà essere formalmente autorizzata dall'Amministrazione e non potrà dare luogo in alcun modo a modifiche dei termini economici e di durata della convenzione ma potrà essere realizzata esclusivamente a spese del locatario.

Il locatario non avrà diritto ad alcuna indennità per i miglioramenti e le addizioni apportati all'immobile oggetto di locazione, anche se sia stato rilasciato il consenso del Comune di Gardone Riviera all'esecuzione degli interventi e ciò ad espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 c.c., salvo sempre per il Comune il diritto di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui li ha consegnati.

Sono posti, inoltre, a carico del conduttore per tutta la durata del contratto gli interventi di manutenzione delle aree esterne, come meglio sotto specificati a titolo esplicativo e non esaustivo.

## **Parco :**

- Taglio erba, rovi e sterpi: da eseguirsi secondo necessità con un minimo di n. 8 interventi annui  
– contestualmente agli interventi di taglio erba, rovi e sterpi si dovrà provvedere alla pulizia del "lettime" depositato ai piedi delle conifere ed alla rastrellatura delle foglie cadute sul terreno.
- Taglio siepi (compresi i getti ai piedi) da eseguirsi secondo necessità con un minimo di n. 3 interventi annui.
- Potatura cespugli: da eseguirsi secondo necessità con un minimo n. 1 intervento annuo differenziato a seconda della tipologia dell'arbusto.
- Potatura piante da eseguirsi secondo necessità con un minimo n. 1 intervento annuo.

Al termine di ogni intervento dovrà essere effettuata una accurata pulizia dell'area interessata ed il conferimento del materiale di risulta presso centro di raccolta autorizzato con oneri di accesso e smaltimento a carico del locatario.



# COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia  
Ufficio Tecnico

## **Tracciabilità dei flussi finanziari**

Il locatario è tenuto ad assolvere a tutti gli obblighi previsti dall'art. 3 della legge n. 136/2010 al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari relativi all'appalto.

In relazione a quanto previsto dal precedente comma, il conduttore è tenuto in particolare:

- a comunicare al Comune concedente i dati relativi al conto corrente dedicato sul quale saranno effettuati i versamenti dei corrispettivi dell'appalto;
- ad effettuare ogni transazione relativa all'appalto avvalendosi di banche o Poste Italiane spa, esclusivamente con strumenti di pagamento consentiti dall'art. 3 della legge 136/2010.

## **Spese contrattuali**

Tutte le spese, nessuna esclusa od eccettuata, inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto sono carico del locatario.

La mancata sottoscrizione del contratto comporta la revoca dell'aggiudicazione della locazione. In tal caso l'Amministrazione potrà aggiudicare la gara al concorrente che segue in graduatoria.

Se dagli accertamenti previsti dalla normativa vigente sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive presentate in sede di gara, risulti che la ditta aggiudicataria non è in possesso dei requisiti per l'assunzione della locazione, non si farà luogo alla stipulazione del contratto.

## **Disposizioni finali e controversie**

Il Foro di Brescia sarà competente per tutte le controversie che dovessero insorgere in dipendenza dell'esecuzione della presente locazione.

Il Responsabile area Tecnica  
(geom. Giacomo Frigerio)