

COMUNE DI ROCCABRUNA

**DISCIPLINARE CONCESSIONE IN LOCAZIONE
STRUTTURA PUBBLICOESERCIZIO E
BOCCIODROMO
IN STRADA MARCABRUN N. 20**

Art.	DESCRIZIONE	Art.	DESCRIZIONE
1	Oggetto della concessione	11	Manutenzione straordinaria
2	Uso degli immobili	12	Pulizia area esterna struttura e obblighi del concessionario
3	Manifestazioni particolari	13	Agibilità della struttura
4	Responsabilità	14	Vigilanza
5	Esonero di responsabilità del Comune	15	Pubblicità all'interno della struttura e all'esterno della struttura
6	Osservanza di leggi e regolamenti	18	Consegna degli impianti e struttura
7	Garanzie	17	Revoca della concessione
8	Durata della concessione	18	Domicilio – responsabilità – controversie
9	Canone di locazione		
10	Obblighi di custodia e manutenzione della struttura in locazione	19	Spese

ART. 1
OGGETTO DELLA CONCESSIONE IN LOCAZIONE

L'Amministrazione Comunale concede in locazione per la gestione e la manutenzione i seguenti beni immobili e mobili di proprietà comunali:

- fabbricato urbano denominato "bar bocciodromo" in ~~Sala Marconi~~ ~~n°2~~ di seguito anche denominato semplicemente "struttura", catastalmente identificato al Catasto Urbano al Foglio 19 mappale 585. La struttura è così composta: piano interrato n 2 cantine , piano terra, n.1 sala bar , cucina , w.c del personale , deposito n 2 wc per il pubblico da adibire ad attività di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande di **TIPOLOGIA 3**, sala polivalente con w.c. per disabili , Bocciodromo come da planimetria allegata sub "A",.
- Impianti ed attrezzature come da elenco allegato sub "B".
- Campo da calcetto , campo da Beach Volley come da planimetria allegata sub "C"

A servizio della struttura è altresì destinata una dotazione di parcheggi pubblici, anch'essa individuata nella predetta planimetria "A", sufficiente a soddisfare i criteri di cui all'art. 8 della DGR Piemonte n° 85 -13268 del 8/2/2010.

La presente locazione prevede altresì da parte del concessionario lo svolgimento di attività di pulizia dell'area esterna antistante i locali oggetto della concessione e

Dell'area adibita a giardino pubblico

–così come individuata nell'allegata planimetria –allegata sub "D".

ART. 2
USO DEGLI IMMOBILI

Il presente disciplinare definisce le modalità di gestione ed utilizzo della suddetta struttura da concedere in locazione.

All'interno della struttura è consentito esclusivamente l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di **TIPOLOGIA 3. e bocciodromo**

Trattandosi di struttura posta nell'area sportiva, luogo di formazione per giovani e adulti, il concessionario non può ai sensi della L.R. 02/05/2016 n° 9 provvedere all'installazione e gestione di apparecchiature da gioco di cui all'art. 110 commi 6 e 7 del T.U.LL.P.S. R.D. 18/06/1931 n° 773. Tutte le attrezzature installate senza la prevista autorizzazione, a semplice richiesta, devono essere immediatamente rimosse, senza che il gestore possa pretendere il ristoro di qualsivoglia somma od indennizzo.

Il concessionario deve essere in possesso dei requisiti morali e professionali di legge e dovrà presentare la prescritta segnalazione certificata di inizio attività di cui agli artt. 64 e 71 del D.L.vo 26 marzo 2010 n° 59 ed alla L.R. 29/12/2006 n° 38.

Il concessionario deve garantire l'apertura del pubblico esercizio in questione per almeno 11 mesi nell'anno ed in ogni caso sempre durante lo svolgimento di manifestazioni e attività pubbliche nei locali di tale edificio .

L'utilizzo della struttura comunale per l'attività consentita può essere effettuato solamente dal concessionario, dai suoi soci nel caso di Società o Associazione, da propri dipendenti o collaboratori e da propri familiari sino al 1° grado in linea retta purché in regola con gli obblighi fiscali.

L'eventuale subaffitto o messa a disposizione del locale bocciodromo ad associazioni sportive dovrà preventivamente essere concordato ed autorizzato dall'amministrazione comunale

ART. 3

MANIFESTAZIONI PARTICOLARI

Non sono consentite attività diverse da quelle precisate al precedente art. 2, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Quest'ultima, comunque, si riserva di concordare con un preavviso di 15 giorni con il concessionario l'effettuazione, nella struttura o negli adiacenti immobili di sua proprietà, di manifestazioni ricreative e culturali organizzate dal Comune - senza comunque compromettere il regolare svolgimento dell'attività di pubblico esercizio svolta dal concessionario. Nel caso l'effettuazione di tali manifestazioni comporti particolari prestazioni da parte del concessionario verranno preventivamente definiti gli eventuali rimborsi delle spese per i consumi e servizi richiesti nonché le modalità di liquidazione di eventuali danni arrecati.

ART. 4

RESPONSABILITÀ

Il concessionario è responsabile di ogni danno arrecato alla struttura, tanto se imputabile a lui personalmente, quanto se prodotto da terzi, avendo l'obbligo della vigilanza e della custodia dei locali concessi in locazione. Inoltre, il concessionario ha l'onere pieno ed incondizionato di ogni responsabilità per danni arrecati agli utenti ed a chiunque nella gestione ed amministrazione della struttura; a tal fine dovrà contrarre apposita polizza assicurativa contro i rischi di responsabilità civile verso terzi a persone o cose per la propria attività, oltre quelle già contratte dal Comune a proprio titolo sugli impianti di sua proprietà. La predetta polizza di responsabilità civile deve prevedere massimali non inferiori a 1.000.000,00€ per ogni risarcimento di danno od infortunio.

ART. 5

ESONERO DI RESPONSABILITÀ DEL COMUNE

Il Comune non risponde di alcun danno che possa derivare a persone od a cose in seguito ad incidenti durante l'ordinario utilizzo od altri usi di ogni genere della struttura in questione, salvo il caso di manifestazioni organizzate con il concorso dello stesso Comune di cui al precedente art. 3.

ART. 6

OSSERVANZA DI LEGGI E DI REGOLAMENTI

Il concessionario ha l'obbligo di osservare esattamente le leggi ed i regolamenti vigenti, con particolare riguardo a quelle in materia di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

ART. 7

GARANZIE

A garanzia dei presenti obblighi contrattuali e del corretto utilizzo della struttura e dei beni concessi in locazione il concessionario dovrà prestare una cauzione di € 10.000,00 in una delle forme previste dalla legge, sulla quale il Comune potrà rivalersi di diritto, per inadempienza del concessionario. In tal caso quest'ultimo sarà obbligato a reintegrarla nel termine che sarà fissato dall'Amministrazione.

La suddetta garanzia è da considerarsi aggiuntiva ed incondizionata rispetto al deposito cauzionale di tre mensilità dovuto dal concessionario locatore ai sensi dell'art. 11 della Legge 27/07/1978 n° 396.

ART. 8

DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione ha durata di anni sei, rinnovabile di ulteriori anni sei salvi i casi di diniego di cui all'art. 29 della Legge 27/07/1978 n° 392 e s.m.i.

La decorrenza è stabilita nel contratto di locazione che ne fissa altresì il termine nel limite dei sei anni di cui sopra.

ART. 9

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione della struttura è definito in sede di aggiudicazione al miglior offerente rispetto ad un prezzo a base d'asta di annui € 3.000 oltre l'I.V.A. (€ 250,00 oltre l'I.V.A. mensili).

Il predetto canone deve essere versato mensilmente ed anticipatamente entro il decimo giorno di ogni mese.

ART. 10

OBBLIGHI DI CUSTODIA E MANUTENZIONE DELLA STRUTTURA IN LOCAZIONE

Al concessionario fanno carico, in particolare, i seguenti obblighi:

a) provvedere a proprie spese all'arredo e dotazione strumentale di tutti i locali concessi in locazione per tutte le attrezzature e mobili non forniti dal Comune e compresi nell'allegato B;

- b) provvedere a proprie spese alla tinteggiatura interna di tutti i locali concessi in locazione previo accordo con il Comune sulla modalità e sui materiali da utilizzare ai fini della tutela e valorizzazione della struttura stessa;
- c) custodire la proprietà comunale a lui affidata impedendo manomissioni, asportazioni, o danneggiamenti ai manufatti, ai materiali, agli attrezzi ed arredi di qualsiasi specie e non cederli in uso neppure momentaneamente a terzi senza l'autorizzazione del Comune;
- d) impedire l'accesso agli impianti tecnologici a servizio della struttura a chiunque non appartenga all'Amministrazione, ovvero a chi non sia munito di speciale permesso del Sindaco, del Responsabile dell'Area Tecnica comunale;
- e) provvedere all'espurgo delle latrine ed attendere alla continua conservazione in buono stato degli impianti tecnologici e relative dotazioni;
- f) tenere in consegna materiali, attrezzi ed arredi di proprietà del Comune e descritti nell'apposito inventario sub. "B", con divieto di permetterne la consegna, l'uso o l'asportazione senza autorizzazione scritta del Sindaco o del Responsabile dell'Area Tecnica comunale;
- g) sorvegliare costantemente gli accessi di servizio, vietandone l'ingresso a persone non autorizzate;
- h) espletare ogni altra mansione che sia inerente alla accurata custodia e manutenzione degli impianti e dei materiali e diretta ad evitare abusi ed arbitrii;
- i) denunciare al Tecnico del Comune ogni fatto che interessi la buona conservazione ed il regolare funzionamento della struttura e degli impianti al fine di poter predisporre opportuni interventi secondo quanto preventivamente accordato fra le parti;
- l) provvedere puntualmente alle spese di ordinaria gestione della struttura e degli impianti ivi comprese quelle di pulizia, di riscaldamento, energia elettrica, erogazione acqua potabile e rifiuti.
- m) provvedere puntualmente al pagamento anticipato del canone mensile di locazione della struttura entro il decimo giorno di ciascun mese;
- n) effettuare le verifiche periodiche, la revisione, la sostituzione e la manutenzione di legge degli estintori in dotazione al fine di garantirne il perfetto stato di funzionamento;
- o) segnalare tempestivamente al Tecnico del Comune il verificarsi di ogni guasto delle varie attrezzature, impianti ecc.. nonché di ogni inconveniente in genere al fine di poter predisporre opportuni interventi secondo le competenze stabilite dal presente disciplinare.

ART. 11

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La manutenzione straordinaria dei fabbricati e degli impianti di riscaldamento, igienico sanitario ed elettrico resta a carico del Comune, tranne che per quegli interventi che siano determinati da incuria o negligenza nella gestione ordinaria da parte del concessionario.

Sono invece a carico del concessionario tutte le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria relative a tutti i rimanenti impianti ed attrezzature concessi in locazione.

Sono altresì a totale carico del concessionario le spese di manutenzione straordinaria degli impianti di riscaldamento, igienico sanitario ed elettrico che si

rendessero necessarie per adeguamenti a sopravvenienti normative di legge riguardanti l'attività di pubblico esercizio espletata nella struttura.

La tinteggiatura interna dei locali della struttura è considerata manutenzione ordinaria ed è quindi sempre a carico del concessionario salvo quando si renda necessaria per modifiche apportate dal Comune al proprio immobile.

ART. 12

PULIZIA AREA ESTERNA E OBBLIGI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario deve provvedere:

- alla pulizia dell'area pertinenziale esterna alla struttura locata (cortile) che potrà essere parzialmente adibita a dehors, ogni qual volta questa venga utilizzata, qualora sia necessaria a discrezione e richiesta da parte del Comune e comunque almeno una volta la settimana;
- al taglio dell'erba nell'adiacente parco giochi recintato, alla pulizia e svuotamento dei cestini portarifiuti posti nell'area gioco bimbi, nel capo dal calcetto ed area Beach Volley

In caso d'inadempimento da parte del concessionario ad uno qualunque degli obblighi elencati nel presente articolo, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune, sentita la Giunta Comunale, provvede ad elevare una contestazione scritta ed applicare una sanzione tra un minimo di 25,00 € ed un massimo di 50,00 € per ogni inadempimento accertato.

In caso di contestazioni di particolare rilevanza o di ripetute inadempimenti relative al presente servizio di pulizia dell'area antistante la struttura, il Comune si riserva sin d'ora la facoltà unilaterale di sollevare il gestore e sostituirsi allo stesso per dette incombenze; in tal caso, a rimborso dei maggiori costi da sostenere da parte dell'Amministrazione Comunale, il concessionario deve versare un indennizzo pari al 20% (venti per cento) del canone mensile di locazione per ogni mese di interruzione del predetto servizio.

La predetta maggiorazione viene versata dal concessionario ogni mese congiuntamente al canone di locazione dovuto.

La stessa integrazione del canone di locazione può essere definita di comune accordo tra l'Amministrazione comunale ed il concessionario, qualora quest'ultimo per motivate ragioni non sia più in grado di garantire l'effettuazione dei servizi di cui al presente articolo.

ART. 13

AGIBILITÀ DELLA STRUTTURA

Il concessionario, prima dell'inizio della propria attività commerciale, dovrà munirsi delle prescritte autorizzazioni o segnalazioni certificate di inizio attività sanitarie per l'agibilità dei locali all'esercizio dell'attività stessa. Eventuali interventi di manutenzione straordinaria che venissero richiesti dall'Autorità Sanitaria per tale agibilità, saranno a carico del concessionario

ART. 14

VIGILANZA

L'Amministrazione comunale concedente ha facoltà di accertare periodicamente, a mezzo di proprio personale, lo stato di manutenzione e conservazione degli impianti e della struttura.

Ove risultasse la trascurata e cattiva conservazione di uno qualsiasi degli impianti, il Comune invita il concessionario a provvedere, con diffida, in caso di inadempienza, di esecuzione d'ufficio in danno del medesimo e di avvio della procedura di revoca della concessione ai sensi del successivo art. 17.

ART. 15

PUBBLICITÀ ALL'INTERNO E ALL'ESTERNO DELLA STRUTTURA BAR

I rapporti pubblicitari all'interno della struttura di pubblico esercizio sono gestiti in comune accordo dal concessionario .

Il concessionario rimane responsabile dell'installazione dei pannelli pubblicitari e degli eventuali danni causati a persone o cose.

I rapporti fiscali anche nei confronti del Comune che ne derivano sono a carico del concessionario.

E' a carico del concessionario l'eventuale installazione di insegna pubblicitaria all'esterno della struttura per segnalare la presenza e gli orari di apertura del proprio pubblico esercizio.

Il concessionario dovrà munirsi di tutte le autorizzazioni o segnalazioni certificate previste e necessarie per l'installazione dell'insegna e pagare le relative imposte dovute per legge.

ART. 16

CONSEGNA DEGLI IMPIANTI E STRUTTURA

La consegna e riconsegna degli impianti e della struttura e delle relative attrezzature viene fatta a mezzo di apposito verbale, con allegato inventario e stato di consistenza. La riconsegna al termine della concessione degli immobili deve avvenire allo stato attuale salvo il normale deterioramento d'uso.

I mobili e le attrezzature che siano stati acquistati e/o sostituiti nel corso della locazione dal concessionario, al termine della locazione rimangono di proprietà dello stesso che potrà autonomamente disporre.

Resta ferma la facoltà delle parti, durante il corso della presente locazione di negoziare una diversa soluzione in merito alla riconsegna di tutto o di parte del mobilio ed attrezzatura presente nel locale di pubblico esercizio.

ART. 17

REVOCA DELLA CONCESSIONE

La revoca e risoluzione della concessione può essere disposta nei seguenti casi, con obbligo di riconsegna immediata della struttura e delle relative attrezzature date in uso dal momento della notifica del relativo provvedimento definitivo:

- se il concessionario cede in tutto o in parte la concessione a terzi, senza

- autorizzazione del concedente;
- se il concessionario si renda gravemente inadempiente agli obblighi stabiliti dalla legge e dal presente Disciplinare;
 - se il concessionario, nel dar seguito agli obblighi di cui al presente Disciplinare, dimostri grave imperizia o negligenza tali da compromettere la conservazione della struttura e dei beni concessi in locazione;
 - se il concessionario non provvede, con un ritardo di oltre 60 giorni rispetto ai termini fissati al precedente art. 9 comma 2, al pagamento ogni mese del canone mensile di locazione;
 - in caso di fallimento o liquidazione coatta del concessionario;
 - in caso di perdita da parte del concessionario dei requisiti morali e professionali di legge per l'esercizio dell'attività di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande al quale è destinata la struttura.

ART. 18

DOMICILIO - RESPONSABILITÀ - CONTROVERSIE

Per tutti gli effetti di legge e di contratto, il concessionario assume l'obbligo di eleggere domicilio legale presso la sede della struttura comunale concessa in locazione.

Per le eventuali controversie che non trovino diversa disciplina è competente il foro del Tribunale di Cuneo.

ART. 19

SPESE

Le spese contrattuali sono ad esclusivo carico del concessionario ad eccezione delle spese di registrazione del contratto di locazione che saranno addebitate in parti uguali al conduttore ed al locatore

Dalla Casa Comunale, li _____

PER IL COMUNE

PER LA DITTA CONCESSIONARIA
