

## COMUNE DI RIVALTA DI TORINO

### CAPITOLATO D'ONERI PER LA LOCAZIONE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI COMUNALI UBICATI IN PIAZZA DELLA PACE

#### **Art. 1 – Oggetto della locazione**

1. Sono gli immobili di proprietà comunale ubicati in Piazza della Pace.
2. La consistenza degli edifici risulta così definita:

- **Edificio principale**, identificato al catasto fabbricati al Fg. 20 con il mappale n. 382, si sviluppa su due piani aventi ciascuno una superficie lorda di mq. 130 e di un sottotetto non abitabile dove sono posizionati gli impianti tecnologici. L'intervento di ristrutturazione ha comportato la ridistribuzione interna dei locali, l'installazione di un ascensore, di un montavivande ed il ricavo di: cucina interamente attrezzata, sala da pranzo (c.ca 14 coperti) con bancone bar (senza apparecchiature/macchine) e servizi igienici per disabili al piano terra mentre al piano primo spogliatoio e servizio igienico per il personale dipendente, servizio igienico per il pubblico, magazzino e sala di ristorazione (c.ca 46 coperti). L'edificio è dotato di: impianto solare termico con vasca di accumulo di 1000 litri, impianto di riscaldamento e raffrescamento a ventilconvettori collegati ad una pompa di calore e caldaia a condensazione in modo da garantire il migliore servizio anche nelle ore di massimo carico, impianto antintrusione. L'edificio principale si completa con uno spazio antistante ad uso esclusivo, con possibilità di realizzare un dehor, della superficie complessiva di mq. 46,50 che si sviluppa per tutta la lunghezza del fronte principale del fabbricato che si affaccia su Piazza della Pace (larghezza m. 3).

- **Edificio secondario**: identificato al catasto fabbricati al Fg. 20 con il mappale n. 684, si sviluppa su un piano con una superficie lorda di mq. 50 con destinazione laboratorio e deposito è dotato di riscaldamento con stufa a pellet, scaldacqua elettrico con lavabo ed impianto antintrusione.

**Art. 2 – La conduzione degli edifici comunali** comporta l'apertura di un esercizio commerciale pubblico da destinare a: bar-caffetteria, ristorante con somministrazione, trattoria, pizzeria, attività ricreative ed altre destinazioni compatibili rivolte alla collettività (no slot machine e video giochi). All'operatore economico che si aggiudicherà la conduzione degli immobili si richiede di valorizzare la centralità degli edifici all'interno del tessuto urbano del capoluogo per farli diventare luogo di ritrovo e di aggregazione sociale.

**Art. 3 – Utilizzo degli immobili e orari di apertura.** Non saranno consentite attività diverse rispetto quelle sopra elencate, salvo espressa e preventiva autorizzazione da parte del Comune. Gli orari di apertura e di chiusura verranno stabiliti dal conduttore.

**Art. 4 – Personale ammesso nell'esercizio commerciale.** Il Conduttore provvederà ad organizzare il pubblico esercizio mediante l'impiego di personale alle proprie dipendenze

ovvero avvalendosi della collaborazione di soggetti terzi.

1. **Art. 5 – Manutenzione ordinaria.** Il Conduttore è tenuto a mantenere l'immobile in ottimo stato di conservazione e dovrà provvedere con tempestività a tutti i lavori ed opere di manutenzione, a lui spettanti, che si rendessero necessarie in modo da restituirlo alla scadenza in buono stato di efficienza. Sono di competenza del conduttore le spese di manutenzione ordinaria di tutti gli impianti esistenti: solare termico, fotovoltaico, di riscaldamento e di raffrescamento a ventilconvettori, pompa di calore, caldaia a condensazione impianto antintrusione ascensore, montavivande, impianto di aspirazione dei fumi, impianto antintrusione; tale manutenzione dovrà essere effettuata in conformità alla normativa vigente e alle indicazioni contenute nel libretto d'uso e/o nel Piano di manutenzione dell'opera.

**Art. 6 – Attrezzature professionali della cucina**

La riparazione e/o sostituzione delle attrezzature professionali della cucina per deterioramento o rottura è di competenza del conduttore.

**Art. 7 - Utenze e tasse.** Le spese di acqua, energia elettrica, gas sono a carico del Locatario che dovrà effettuare la voltura delle utenze; le tasse afferenti l'utilizzo e conduzione dell'attività commerciale sono di competenza del locatario.

**Art. 8– Manutenzione straordinaria.** La manutenzione straordinaria è a carico del Comune.

**Art. 9 – Adempimenti a carico del conduttore e riconsegna dell'immobile.** Sono a carico del conduttore la fornitura e posa delle attrezzature/macchine per l'allestimento del bancone bar, fornitura e la posa degli elementi di arredo e dei corpi illuminanti. L'immobile dovrà essere restituito al Concedente al termine della locazione nel medesimo stato in cui è stato consegnato, salvo il deterioramento o il consumo risultanti dall'uso delle cose in conformità al contratto.

Il Conduttore è custode dell'immobile dato in locazione, ed esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, manlevando il Comune da ogni responsabilità al riguardo secondo la vigente normativa, in particolare ex artt. 2050 e 2051 cod. civ.

**Art. 10 – Durata della locazione.** La durata della presente locazione, ai sensi dell'art. 27 della L. 392/1978, è quella prevista per le locazioni di immobili ad uso commerciale: minima di 6 anni, con rinnovo automatico di altri 6 e massima di 30 anni.

**Art. 11 – Canone di locazione.** Il canone di locazione mensile per entrambi gli edifici è stabilito in nette € 2.200,00 (euro duemiladuecento oltre IVA) pari a complessive € 26.400,00 annue (euro ventiseimilaquattrocento/00), Iva esclusa ovvero euro 32.208,00 inclusa IVA; il canone dovrà essere corrisposto in n. 12 rate mensili anticipate entro la prima decade del corrispondente mese. L'importo a base d'asta, oggetto di offerta a

rialzo, per i primi sei anni di conduzione degli edifici è di nette € 158.400,00 (IVA esclusa).

L'importo del canone mensile sarà soggetto a revisione, a partire dalla seconda annualità, nella misura del 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'annualità precedente.

**Art. 12. Uso improprio dei locali.** E' posta a carico del Locatario ogni responsabilità che possa derivare dall'uso improprio e/o difforme da quanto previsto, così come delle attività che verranno svolte nella struttura, con tutte le conseguenze dirette ed indirette ad essa connesse.

**Art. 13 – attività di Controllo dell'Amministrazione.** La scrupolosa osservanza delle presenti norme è demandata al controllo dell'Amministrazione Comunale.

**Art. 14 – Cessione della locazione.** Non è consentito al Conducente la cessione, anche parziale, della presente locazione, senza il preventivo assenso del Comune.

**Art. 15 – Revoca.** La presente locazione potrà essere revocata in qualsiasi momento da parte del Comune, con la conseguente cessazione degli effetti derivanti dalla presente scrittura privata e senza che il Conducente possa pretendere o vantare risarcimenti di sorta, nelle seguenti ipotesi:

- Mancato pagamento del canone per tre mensilità consecutive;
- in caso di uso improprio degli stabili comunali.
- gravi violazioni delle norme in materia di sicurezza e igiene.

Nel caso in cui venissero riscontrate inadempienze relative alle disposizioni previste dalla presente convenzione, le stesse verranno contestate per iscritto. La terza contestazione comporterà l'automatica risoluzione della convenzione.

**Art. 16. Garanzie e assicurazioni.** Il Conducente dovrà stipulare una polizza ai fini di garantire:

1) **Responsabilità Civile verso Terzi (RCT):** per danni arrecati a terzi (tra cui il Comune di Rivalta) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata e con rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune.

Tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a Euro 3.000.000 per sinistro.

La polizza dovrà inoltre prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

- conduzione dei locali, degli spazi e delle strutture e beni loro consegnati, committenza di lavori e servizi,
- danni a cose in consegna e/o custodia, incluso guardaroba,
- danni a cose di terzi da incendio;
- danni subiti da persone non in rapporto di dipendenza con il gestore, che partecipino all'attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo,
- danni arrecati a terzi (inclusi i beneficiari) da dipendenti, da soci, da volontari, collaboratori e/o da altre persone – anche non in rapporto di dipendenza con il gestore

- che partecipino all'attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo, inclusa la loro responsabilità personale,

- danni derivanti da colpa grave del Contraente/Assicurato nonché dolo e/o colpa grave delle persone delle quali deve rispondere,
- interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza;

2) **Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO):** per infortuni sofferti da Prestatori di lavoro addetti all'attività svolta (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il gestore si avvalga), comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a Euro 3.000.000 per sinistro e Euro 1.500.000 per persona, e prevedere, tra le altre condizioni, anche l'estensione al cosiddetto "Danno Biologico", l'estensione ai danni non rientranti nella disciplina INAIL, e la "Clausola di Buona Fede INAIL";

3) **Incendio e rischi accessori per danni arrecati ai locali, strutture ed eventuali altri beni datigli in locazione dal Comune.** I beni di proprietà del Comune o da esso comunque messi a disposizione per la presente concessione sono assicurati a cura del Comune stesso contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori e il Comune si impegna nell'ambito di tale polizza ad attivare una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'assicuratore (di cui all'art. 1916 C.C.) nei confronti del gestore per quanto risarcito ai sensi della polizza stessa. Il gestore a sua volta rinuncia a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti del Comune per danni a beni di proprietà del gestore stesso o da esso tenuti in uso, consegna o simili e si impegna a stipulare propria polizza incendio e rischi accessori per tali suoi beni, comprensiva di una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti del Comune (e suoi collaboratori) per quanto risarcito ai sensi delle polizza stessa. E' fatto divieto al locatario di modificare i termini e i contenuti della polizza se non con il consenso del Comune di Rivalta.

I rischi non coperti dalle Polizze, nonché gli scoperti e le franchigie, si intendono a carico esclusivo del Conduttore.

**Art. 17. Cauzione.** Il Locatario dovrà prestare garanzia degli obblighi da esso assunti per tutta la durata della locazione, con cauzione costituita tramite ..... n. .... datata ....., rilasciata da ..... di importo pari al 10% dell'importo contrattuale ovvero € **15.840,00**.

**Art. 18 – Foro competente.** Per ogni controversia che dovesse insorgere dal rapporto disciplinato dalla presente convenzione, il Foro competente è esclusivamente quello dell'autorità Giudiziaria della Giurisdizione di Torino.

**Art. 19 – Spese.** Tutte le spese relative a tasse, imposte tributi in genere, comprese le spese di redazione, scritturazione, collazione e registrazione della presente convenzione, conseguenti al presente atto, e derivanti dall'uso dei suddetti locali, sono a carico del Conduttore. La registrazione del contratto all'Agenzia delle Entrate è a carico del Conduttore.

**Art. 20 – Disposizioni finali.** Per tutto quanto non previsto espressamente dalla presente convenzione si fa rinvio alle norme di legge, ai regolamenti ed agli usi disciplinanti la materia di cui trattasi.

Fanno parte del presente atto e si intendono allegati allo stesso, ancorché non materialmente uniti al medesimo, ma depositati agli atti dell'Ente, i seguenti allegati:

- 1) CAPITOLATO D'ONERI PER LA CONDUZIONE DEGLI EDIFICI DI PIAZZA DELLA PACE;
- 2) ISTANZA DI PARTECIPAZIONE ALLA SELEZIONE PER LA LOCAZIONE COMMERCIALE DEGLI EDIFICI DI PIAZZA DELLA PACE E DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000.
- 3) PLANIMETRIE P.T. E P.1° DELL'EDIFICIO PRINCIPALE E DEL LABORATORIO. LAY-OUT DELLA CUCINA CON ELENCO DELLE ATTREZZATURE IN DOTAZIONE.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Dirigente  
Settore Tecnico

Il Legale Rappresentante