

COMUNE DI CLIVIO

PROVINCIA DI VARESE

Via delle Sorgenti n. 7

Tel. 0332/486149 –488740 fax 0332/485005

CAPITOLATO SPECIALE PER LA LOCAZIONE COMMERCIALE DI IMMOBILE AD USO BAR SITUATO ALL'INTERNO DEL CENTRO POLIFUNZIONALE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CLIVIO.

ART. 1	OGGETTO
---------------	----------------

Il presente appalto ha per oggetto la locazione commerciale di un immobile ad uso bar, ricompreso nel perimetro del centro polifunzionale, nel territorio del Comune di Clivio, di circa 80 mq di superficie di uso esclusivo, comprensivi di servizi igienici e pertinenze, meglio identificati nelle allegate planimetrie "Spazi da affidare in gestione".

L'immobile e le attrezzature sono di proprietà del Comune di Clivio.

La struttura dovrà essere destinata allo svolgimento di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nonché alla fruizione pubblica degli utenti del centro sportivo polifunzionale.

Il presente contratto avrà durata di SEI anni dalla sottoscrizione, salvo disdetta da effettuarsi sei mesi prima della scadenza, ed è tacitamente rinnovabile, salvo diverse normative, per ulteriori SEI anni.

ART. 2	ARREDI ED ATTREZZATURE
---------------	-------------------------------

I locali, le attrezzature e gli arredi oggetto di affitto sono quelli che risultano dalla pianta e dalle descrizioni allegate al presente capitolato; l'affittuario dichiara di aver preso visione di tali allegati, di aver visitato i locali e di averli trovati rispondenti a quanto contenuto negli allegati stessi; gli arredi e le attrezzature verranno cedute nello stato di fatto al locatario, il quale si occuperà della loro manutenzione e/o dell'eventuale sostituzione, sottintendendo che alla scadenza o alla risoluzione del contratto le stesse rimarranno di sua proprietà o verranno cedute gratuitamente al Comune.

Rimarranno proprietà dell'ente, con conseguente impegno di farsi carico della manutenzione straordinaria e/o dell'eventuale sostituzione, i beni elencati nel verbale di consistenza come "impianti fissi"; guasti e/o perdite che eccedano la normale usura degli stessi rimarranno invece a carico dell'affittuario.

ART. 3	ORARIO DI ATTIVITÀ
---------------	---------------------------

L'affittuario si impegna ad assicurare il servizio di somministrazione di bevande in orari compatibili con le attività che vengono svolte all'interno del C.S.P.

In particolare si impegna a:

- ad effettuare l'attività di somministrazione nei giorni festivi per i quali il Comune di Clivio preveda deroga alla giornata di chiusura per le attività di somministrazione;
- ad assicurare il servizio di somministrazione in caso di feste e iniziative organizzate del Comune di Clivio o con il suo patrocinio ed in occasione di eventi o ricorrenze che prevedano l'utilizzo del centro polifunzionale, previa comunicazione del giorno e dell'orario della festa o iniziativa, da effettuarsi al concessionario a cura del Comune di Clivio o della società sportiva concessionaria dell'impianto con un preavviso di non meno di 15 giorni;
- ad effettuare l'eventuale periodo di chiusura per ferie, che dovrà essere preventivamente comunicato al Comune di Clivio, con un preavviso di 30 giorni, per una durata massima di 21 giorni consecutivi che non dovranno comunque cadere nel periodo scolastico o durante manifestazioni organizzate dal Comune; eventuali ulteriori periodi di chiusura dovranno essere concordati con il Comune di Clivio.

Qualora la società sportiva che gestisce l'impianto decidesse di rimuovere le macchine automatiche per la distribuzione dell'acqua e delle bevande calde l'affittuario si impegna a concordare con la stessa gli orari minimi di apertura al fine di garantire il servizio agli utenti che praticano attività sportiva all'interno della struttura.

Art. 4	Obblighi dell'affittuario
---------------	----------------------------------

Il concessionario si impegna ad adempiere ai seguenti obblighi:

- a. mantenere il locale, i servizi igienici e gli spazi di pertinenza, meglio identificati nelle allegate planimetrie "Spazi da affidare in gestione" e "Ambiti di pertinenza", nelle condizioni di massimo decoro, pulizia ed igiene;
- b. effettuare, in proprio o mediante l'impiego del proprio personale dipendente, le prestazioni di pulizia e smaltimento rifiuti;
- c. utilizzare i locali, i macchinari, gli impianti e le attrezzature concesse in affitto con la più attenta cura e diligenza e a riconsegnare, salvo quanto già previsto all'art. 2, gli stessi al momento della cessazione del rapporto di cui al presente contratto in perfetto stato di conservazione;
- d. provvedere per sé e per i propri dipendenti, a proprie spese, alle assicurazioni previste dalle leggi vigenti in materia di previdenza, assistenza e infortuni sul lavoro;
- e. astenersi dal costituire depositi, anche temporanei, di recipienti o ogni altro materiale al di fuori dei locali sede dell'attività di somministrazione.
- f. La porta interna che accede direttamente alla palestra potrà essere mantenuta aperta al fine di consentire l'utilizzo del bar da parte degli utenti frequentanti la stessa,

specificando però che l'accesso alle attività sportive che ivi vengono svolte non dovrà avvenire da tale ingresso.

Qualsiasi disfunzione o problema che possano definirsi straordinari agli "impianti fissi" ed ai locali dovrà essere tempestivamente segnalata al Comune di Clivio che si attiverà per una verifica e per i conseguenti interventi di propria competenza.

L'affittuario risponderà direttamente dei danni alle persone e alle cose comunque provocati dall'esercizio dell'attività di somministrazione, di gestione dei locali e di impianti, macchinari, attrezzature, arredi concessi in affitto restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del Comune di Clivio, fatti salvi gli interventi a favore dell'impresa da parte di società assicuratrici.

A tale proposito si impegna a stipulare le seguenti polizze assicurative, con durata pari a quella del contratto, di cui fornirà copia:

- a) Polizza incendio e garanzie annesse, per i rischi e le somme di seguito indicati:
- Impianti – macchinari – attrezzature – arredi ricevuti in locazione, nell'interesse del proprietario, per € 16.000,00;
 - Rischio locativo per € 100.000,00;
 - Ricorso terzi da incendi per € 300.000,00;
- b) Polizza di responsabilità civile verso terzi e verso dipendenti, con massimali non inferiori – rispettivamente – a € 1.500.000,00 e € 750.000,00. L'assicurazione dovrà essere prestata contro i normali rischi derivanti dalla gestione dell'attività e contro i rischi derivanti da possesso ed uso delle attrezzature, impianti ed arredi locati.

Il Comune si riserva di recedere dall'affidamento della locazione in caso di mancata presentazione della suddetta polizza.

ART. 5	SPESE DI GESTIONE
---------------	--------------------------

Sono a carico dell'affittuario tutte le spese inerenti al funzionamento dell'attività, nonché tutte le imposte e tasse applicate in dipendenza dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

L'affittuario dovrà provvedere ad intestare a proprio nome l'utenza per i consumi riferiti all'energia elettrica. Per l'utenza dell'acqua potabile che è collegata direttamente con l'impianto centrale del centro polifunzionale, verrà commisurata la quota in base al consumo risultante dall'apposito contagiri da corrispondere direttamente alla società intestataria del contratto entro 30 giorni dal ricevimento di ogni fattura.

ART. 6	DIVIETI
---------------	----------------

E' fatto divieto all'affittuario di subaffittare, cedere il contratto o comunque farsi sostituire nella gestione, parziale o totale, dell'attività di somministrazione, in assenza di preventiva autorizzazione del Comune di Clivio per il caso in cui l'affittuario, per cause a lui non imputabili, si trovi nella assoluta impossibilità di effettuare l'attività di somministrazione.

ART. 7	CANONE DI AFFITTO
---------------	--------------------------

L'affittuario dovrà corrispondere al Comune di Clivio il canone annuo stabilito all'atto dell'aggiudicazione, maggiorato dell'IVA, in quattro rate trimestrali anticipate di uguale importo.

In caso di ritardi del pagamento del canone, saranno applicati gli interessi legali. Qualora non paghi due rate successive del canone il Comune di Clivio potrà, a proprio insindacabile giudizio, risolvere il presente contratto.

ART. 8	INADEMPIENZE E PENALITÀ
---------------	--------------------------------

Il Comune di Clivio applicherà una penale pari a € 250,00 (duecentocinquanta) ogni volta che saranno accertate violazioni degli obblighi derivanti dagli artt. 3 e 4 del presente contratto, e una penale pari a € 500,00 (cinquecento) ogni volta che l'affittuario incorrerà in sanzioni delle competenti autorità per la violazione di norme in materia di igiene pubblica o di pubblica sicurezza, fatto salvo l'eventuale rimborso dei maggiori danni.

ART.9	CONTROLLI PERIODICI
--------------	----------------------------

Il Comune di Clivio si riserva il diritto in qualsiasi momento e senza preavviso di effettuare controlli periodici al fine di verificare la corrispondenza dell'attività alle norme stabilite nel presente contratto.

Il Comune di Clivio farà pervenire all'affittuario, per iscritto, le osservazioni alle contestazioni eventualmente rilevate a seguito dei controlli effettuati.

Se entro otto giorni dalla data del ricevimento della contestazione l'affittuario non fornirà nessuna controdeduzione giustificativa e probante, il Comune di Clivio potrà applicare le eventuali penali previste dal presente contratto.

ART.10	CAUZIONE DEFINITIVA
---------------	----------------------------

A garanzia del perfetto adempimento degli obblighi contrattuali è stabilita una cauzione definitiva, vincolata per tutta la durata dell'affitto, da costituirsi in sede di stipula del contratto, per un importo pari ad un'annualità intera del canone offerto, da costituirsi con fideiussione bancaria o mediante versamento presso la tesoreria comunale. Tale garanzia dovrà essere valida per tutta la durata del contratto ed avrà comunque efficacia fino alla liberazione da parte del

Comune di Clivio, al termine del rapporto di affitto, previa verifica, da parte del Comune stesso, dello stato dei luoghi e degli impianti.

ART.11. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il Comune di Clivio ha diritto di chiedere in qualsiasi momento, nel modo e nelle forme di legge, senza pregiudizio di ogni altra azione per rivalsa di danni, la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, con diritto al risarcimento degli eventuali danni, nei seguenti casi:

- abbandono del servizio salvo che avvenga per cause di forza maggiore;
- a seguito di tre contravvenzioni ai patti contrattuali verificatesi nell'arco temporale di un anno;
- inosservanza da parte dell'operatore di uno o più impegni assunti verso il Comune di Clivio con il presente contratto;
- cessione ad altra persona di diritti ed obblighi inerenti al presente contratto;
- ogni altra inadempienza qui non contemplata che, di fatto, renda impossibile la prosecuzione del contratto.

ART.12. SPESE CONTRATTUALI
--

Tutte le spese quali registrazione, imposte, diritti di segreteria, eventuale tassa annuale di registrazione, sono a carico dell'affittuario.



COMUNE DI CLIVIO

Provincia di Varese
via delle Sorgenti, 7
21050 Clivio

tel. 0332/486149 488740 fax 485005

email: utc@comune.clivio.va.it

VERBALE DI CONSISTENZA BENI CON VALORE DI STIMA DEL LOCALE COMMERCIALE AD USO BAR SITO ALL'INTERNO DEL CENTRO SPORTIVO POLIFUNZIONALE COMUNALE DI VIA CANTELLO.

Il sottoscritto arch. Ciro Salzano, in qualità di Responsabile dell'area tecnica del Comune di Clivio, a seguito di sopralluogo effettuato in data 6/10/2025 riporta la consistenza dei beni mobili ed attrezzatura varia riscontrati nel locale commerciale ad uso bar sito all'interno del Centro Sportivo Polifunzionale di via Cantello:

- Banco curvo realizzato con strutture in legno e lati di servizio rivestiti in laminato
- Cella refrigerata
- Motori frigoriferi
- Retro bar realizzato con strutture in legno, lati di servizio in laminato
- Vano per alloggio lavastoviglie
- Piano di lavoro zona lavaggio con lavello e gocciolatoio
- N.ro 2 specchi con ripiani per bottiglie
- Pedana di lavoro, numero 4 pezzi, realizzata con struttura in legno e pannelli removibili rivestiti in gomma
- N.ro 5 tavoli fusti in metallo composti da base rotonda e colonna altezza cm. 74, piano diametro cm. 60 in vetro temperato spessore 12mm sabbiato sotto, con piastra di fissaggio
- N.ro 23 sedie in alluminio con seduta e schienale sempre in alluminio
- N.ro 1 sedia in metallo scuro
- N.ro 1 sgabello in alluminio con seduta e schienale sempre in alluminio
- Rivestimento pilastro diametro 40cm in laminato per altezza 120cm
- Rivestimento pilastro diametro 40cm in laminato più mensola di 20cm in vetro 12mm sabbiato sotto con staffe di fissaggio in acciaio
- Cappa aspirante
- Scalda panini
- Banco da lavoro locale retro bar
- Mobiletto in legno due ante locale retro bar con lavello a doppia vasca
- N.ro due scaffali con 3 ripiani locale retro bar
- Mobiletto a parete locale retro bar
- Mensola in vetro sottofinestra locale bar due metri piano cm. 30
- N.ro 3 tavoli fusto in metallo con base a quattro piedi e appoggio circolare diametro 60cm
- N.ro 1 lavabicchieri
- N.ro 1 macchina per il ghiaccio
- N.ro 7 faretti /lampade a parete
- N.ro 4 tende finestra colore bianco avvolgibili
- N.ro 1 cassetta pronto soccorso priva del contenuto
- N.ro 1 mobiletto a parete locale retro bar e n.ro 2 mensole

- N.ro 2 mobiletti in legno, uno per ciascun locale wc
- N.ro 1 scaffale a 5 ripiani
- N.ro 4 tavoli pieghevoli

Oltre a ciò si rilevano quelle che nel capitolato vengono intesi come “impianti fissi” e più precisamente:

- N.ro 1 estintore a parete
- N.ro 2 split per riscaldamento estate/inverno
- N.ro 1 boiler elettrico Ariston
- N.ro 16 faretti incassati a soffitto nel locale bar
- N.ro 1 combinatore a parete per attivazione/disattivazione antifurto
- N.ro 2 vasi e n.ro 2 lavandini con pedaliera, uno per ogni wc
- N.ro 7 caloriferi in ghisa

Nell'area esterna a servizio del bar risultano presenti n.ro 1 bidone carrellato di colore bianco da 1000 litri per indifferenziata, n.ro 2 carrellati da 240 litri colore verde per vetro e n.ro 1 contenitore carrellato da 120 litri colore marrone per umido.

Con riferimento infine alla precedente determinazione del valore di stima di tutto il contenuto sopra elencato si ritiene di quantificare una riduzione del 60% rispetto al costo iniziale dei beni (31.399) e del 25% rispetto al costo degli split (4400), e di aggiornare pertanto il totale, ai fini assicurativi, ad euro 16.000.

Clivio, 6/10/2025

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Arch. Ciro Salzano



Firmato digitalmente da:

CIRO SALZANO

Firmato il 06/10/2025 12:25

Seriale Certificato: 31322442

Valido dal 30/12/2024 al 30/12/2027

InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese**

Dichiarazione protocollo n. VA0015877 del 23/01/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Clivio

Via Cantello

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 2909

Subalterno: 3

Compilata da:

Belometti Giuseppe

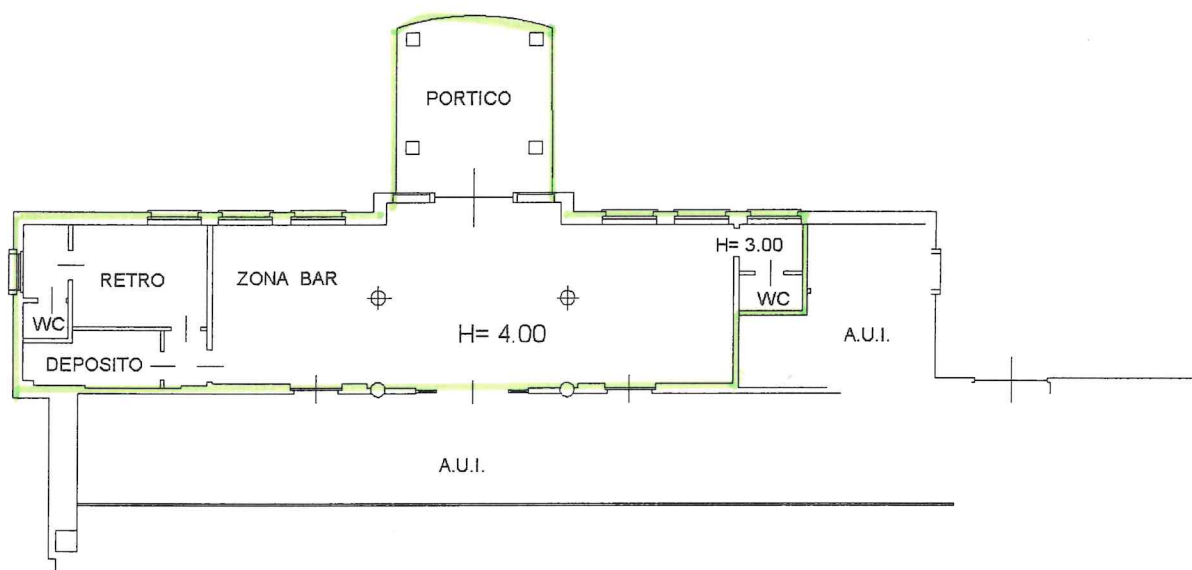
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Varese

N. 2621

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO PRIMO**

Ultima planimetria in atti

Data: 24/01/2017 - n. T103221 - Richiedente: BNCPL73H22L682A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2017 - Comune di CLIVIO (C796) - < Foglio: 4 - Particella: 2909 - Subalterno: 3 >
VIA CANTELLO SNC piano: 1;

