

### **All. 3)**

## **CAPITOLATO DI GARA PER LOCAZIONE LOCALI PER L'ESERCIZIO BAR/SALA D'ATTESA DELLA LOCALE STAZIONE AUTOBUS ADIACENTE ALL'EDIFICIO POSTALE.**

### **ART. 1 NORME APPLICABILI**

I rapporti contrattuali derivanti dall'aggiudicazione della gara sono regolati dalle norme dalle norme relative agli immobili adibiti ad uso commerciale e del Regolamento contratti in vigore per l'Amministrazione, oltre che dalle condizioni generali e particolari del servizio riportate nel presente Capitolato Speciale e dalle clausole riportate nei documenti tutti di gara.

Per quanto non diversamente previsto nelle predette fonti, trovano applicazione le leggi per il tempo in vigore in materia di locazioni non abitative ed il Codice Civile.

### **ART. 2 OGGETTO E DURATA DELLA LOCAZIONE**

Il presente capitolato disciplina le condizioni della locazione dell'immobile destinato a bar/sala d'attesa ed adiacenti servizi igienici della locale Stazione delle Corriere, sito in Urbania in Via Fosso del Maltempo s.n.c. P.T., censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano N.C.E.U. al Foglio n. 27, Particella 1061.

La durata del rapporto è fissata in anni 6 (sei), dal 01/03/2026 al 28/02/2032, prorogabile per ulteriore uguale periodo.

### **ART. 3 CANONE DI LOCAZIONE ED UTENZE**

Il canone a base di gara soggetto ad offerte al rialzo, è pari ad euro 39.600,00 per l'intera durata del contratto, corrispondente ad un canone mensile di Euro 550,00.

L'aggiudicatario sarà vincolato, comunque al canone offerto in sede di gara.

Il canone offerto dalla ditta aggiudicataria, sarà soggetto a rivalutazione del 100 % secondo gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a norma di legge, in caso di rinnovo trascorsi i primi 6 anni.

Saranno a carico del gestore tutte le utenze (gas, luce, acqua ecc.) relativa agli spazi dati in locazione.

Saranno inoltre a completo carico del concessionario le tasse e le imposte tutte di esercizio.

### **ART. 4 CAUZIONI**

L'aggiudicatario provvederà a costituire cauzione definitiva nell'importo di Euro 6.600,00 (seimilaseicento/00) mediante stipula di polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni scaturenti dal presente contratto, compreso il pagamento del canone.

L'intero importo sarà mantenuto, nell'ammontare iniziale stabilito, per tutta la durata del contratto.

La cauzione definitiva, in qualunque forma prestata, coprirà l'intero periodo di validità del contratto.

Lo svincolo sarà disposto dal responsabile del procedimento, solo allo scadere del termine finale del contratto, accertato il rispetto di tutte le obbligazioni contrattuali.

Lo stesso conduttore sarà tenuto in ogni momento ad integrare detto deposito cauzionale qualora esso venisse in tutto o in parte utilizzato.

Nessun interesse sarà dovuto sulle somme versate a titolo di deposito cauzionale.

Le penali contrattuali saranno prelevate, in caso di omesso versamento delle stesse da parte del locatario, dalla cauzione, con obbligo di reintegro della medesima.

### **ART. 5 VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO**

Il canone dovrà essere versato in rate trimestrali anticipate il primo giorno dei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre, a decorrere dalla sottoscrizione del contratto, mediante versamento della somma presso la tesoreria comunale.

La Stazione Appaltante si riserva di verificare il rispetto di tale obbligazione e, in caso di ritardo nel versamento delle somme dovute, previa formale contestazione dell'addebito, applicherà una **penale** giornaliera, ragguagliata ai giorni di ritardo, di euro 20,00 (venti).

#### **ART. 6 ONERI DEL LOCATARIO.**

L'aggiudicatario si obbliga ad arredare i locali, ed a condurre l'esercizio nel rispetto del decoro dei pubblici esercizi. Si obbliga altresì ad aprire la sala di attesa/bar e servizi igienici annessi in orario che comprenda nella giornata l'inizio e la fine delle corse degli autobus addetti al trasporto di linea, di mantenere per tutta la durata della locazione le strutture e gli spazi in gestione in condizioni di pulizia ed igiene ottimali, compresi i servizi igienici della stazione autobus e la sala d'attesa, con messa a disposizione sia della sala d'attesa che dei servizi igienici di coloro che ne abbiano necessità senza obbligo di consumazione.

Il gestore avrà, inoltre, l'obbligo di vendere anche i biglietti degli autobus, previo accordo con le rispettive ditte che gestiscono il servizio trasporto pubblico, e di tenere aggiornati gli orari dei pullman nella bacheca posta fuori dall'esercizio.

Non potrà cedere in tutto o in parte ad altri ed a qualsiasi titolo l'esercizio, come pure non potrà servirsi dei locali per adibirli ad uso diverso da quello indicato nel presente capitolato.

In particolare potrà essere oggetto di contestazione, e relativo addebito, come di seguito specificato, una condotta non conforme a quanto sopra prescritto.

Nella gestione sarà obbligato al rispetto di tutte le norme amministrative, tecniche e sanitarie per il tempo vigenti in materia. Le sanzioni per inosservanza di tali norme, applicate dalle autorità competenti, sono interamente a carico della stessa ditta.

#### **ART. 7 ATTREZZATURE LOCALI E LORO MANUTENZIONE**

Le spese per la manutenzione ordinaria dei locali e per l'acquisto degli arredi saranno a carico dell'aggiudicatario, vengono forniti in uso un bancone e un condizionatore, la cui eventuale sostituzione dovrà essere comunicata al Comune di Urbania, e i nuovi arredi rientreranno nel patrimonio del comune di Urbania senza che il locatario possa addurre pretese.

I locali saranno consegnati all'aggiudicatario con tutte le loro dipendenze ed attinenze mediante redazione di verbale di consegna che, debitamente sottoscritti dall'aggiudicatario e da personale dell'Amministrazione, sarà allegato al contratto.

La pulizia di tutti i locali interessati e dei relativi servizi igienici e dello spazio antistante è a carico dell'aggiudicatario.

Qualora, su autorizzazione del Comune, venissero eseguiti lavori di adattamento o abbellimento nei locali dell'esercizio, le opere eseguite saranno, al termine del rapporto, acquisite al patrimonio comunale, senza che il gestore possa vantare diritti di sorta.

#### **ART. 8 ORARI DI APERTURA**

L'orario minimo obbligatorio di apertura dell'esercizio dovrà essere comprensivo dell'orario d'inizio al mattino delle corse degli autobus (06.30) e dell'orario delle ultime corse serali (19.30) degli stessi autobus in servizio.

- possibile chiusura per riposo settimanale alla Domenica.

- possibile chiusura per ferie nel mese di Luglio o Agosto per non più di giorni 30 (trenta) complessivi.

#### **ART. 9 LICENZA - OBBLIGHI SULLA GESTIONE**

In caso di aggiudicazione, la ditta sarà obbligata ad acquisire tutti i permessi ed espletare gli adempimenti amm.vi necessari per avviare l'attività cui è destinato il locale. Tale attività, oltre a prevedere la vendita dei consueti prodotti da bar, potrà prevedere anche la vendita di giornali e prodotti similari oltre ai biglietti dell'autobus la ricarica della carta per la fornitura di acqua;

#### **ART. 10 COPERTURE ASSICURATIVE E RESPONSABILITA'**

In caso di aggiudicazione, la ditta sarà obbligata a stipulare le polizze previste di seguito indicate:

•POLIZZA RESPONSABILITA' CIVILE relativa ai danni arrecati alle persone ed alle cose in relazione allo svolgimento dell'attività ed alla conduzione dell'immobile, valida per tutta la durata dell'appalto, con un massimale assicurativo di Euro 500.000,00 per danni alle persone ed Euro 500.000,00 per danni alle cose. Nel contratto di polizza dovrà essere obbligatoriamente specificato che l'Ente proprietario, che ha locato l'immobile, è considerato terzo a tutti gli effetti

L'Amministrazione è esonerata da ogni responsabilità per danni a persone e/o cose che siano presenti nel locale , anche se derivino da incendi, eventi catastrofici e per disservizi derivanti da responsabilità di terzi.

#### **ART. 11 DIVIETO DI SUBLOCAZIONE**

La ditta non potrà a qualsiasi titolo sublocare i locali. Nel caso di contravvenzione al divieto, la cessione si intenderà nulla e priva di effetti nei riguardi del Comune e potrà portare alla risoluzione del contratto con richiesta di risarcimento di ogni eventuale danno.

#### **ART. 12 INADEMPIMENTO - RISOLUZIONE**

Nel caso di gravi e comprovate infrazioni, constatate dal Comune, senza che la ditta si adegui a quanto richiesto, il Comune si riserva il diritto di dichiarare risolto il contratto, con riserva dei danni e con preavviso di 30 (trenta) giorni, intesi questi ultimi come solari e continuativi.

Medesima facoltà potrà essere esercitata a fronte di una sola, contestata, violazione degli obblighi del concessionario, che sia tale , a giudizio discrezionale della Stazione Appaltante da menomare la fiducia nella regolare prosecuzione del rapporto.

Il preavviso sarà dato mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, notificato con l'osservanza delle norme di legge.

#### **ART. 13 AGGIUDICAZIONE ED INVIO DOCUMENTI**

L'aggiudicazione, mentre sarà immediatamente vincolante per l'impresa, per il Comune lo sarà soltanto dopo l'approvazione degli atti di gara.

A seguito dell'aggiudicazione, la ditta sarà invitata a trasmettere, entro breve termine , fissato unilateralmente dalla Stazione Appaltante e comunicato contestualmente all'aggiudicazione, tutti i documenti comprovanti il possesso dei requisiti di partecipazione dichiarati in fase di partecipazione alla gara. L'aggiudicatario dovrà provvedere alla costituzione ed alla trasmissione all'Amministrazione, nel medesimo termine fissato per l'invio della restante parte della documentazione delle coperture assicurative e cauzioni richieste.

#### **ART. 14 SPESE**

Le spese di registrazione del contratto di locazione saranno a carico del conduttore, come pure le spese di bollo e l'imposta di registro annuale. Mentre la registrazione del contratto verrà fatta a cura della Amministrazione Comunale.

#### **ART. 15 DECADENZA DALLA STIPULA**

La decadenza dalla stipula sarà disposta dalla Stazione Appaltante a carico dell'aggiudicatario, nei seguenti casi:

- Mancato invio, nel termine assegnato dalla Stazione Appaltante, dei documenti attestanti l'effettivo possesso dei requisiti dichiarati in fase di partecipazione alla gara;
- Mancata costituzione di cauzione definitiva nel termine assegnato;
- Mancata stipula di polizza/polizze assicurative nel medesimo termine;
- Verifica di non congruenza tra quanto dichiarato in fase di gara in ordine ai requisiti di partecipazione ed il contenuto della documentazione inviata per la stipula, ferma restando , per le dichiarazioni mendaci, le denunce d'obbligo all'Autorità competente;
- Mancata presentazione senza giustificato motivo nel giorno convenuto per la stipula.

In tal caso l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare alla seconda classificata in graduatoria e di agire per il risarcimento danni nei confronti dell'appaltatore inadempiente.

#### **ART. 16 RECESSO UNILATERALE E DECADENZE**

L'Amministrazione si riserva la facoltà di recedere dal contratto, a proprio insindacabile giudizio e senza che a fronte di tale recesso possa, esserle richiesto risarcimento o indennizzo, qualora si verifichi la sub locazione o la cessione, da parte del Conduttore, dell'Azienda o del ramo di azienda relativo alle prestazioni cui lo stesso è obbligato ai sensi del presente capitolato;

In ogni caso, qualora durante il corso del rapporto, l'autorità competente non ritenga di confermare la licenza di esercizio , ovvero provveda al ritiro di essa, per qualsiasi ragione, il contratto si intenderà risolto di pieno diritto.

#### **ART. 17 DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Per tutte le eventuali controversie che dovessero insorgere nell'applicazione del contratto, le parti dichiarano espressamente di riconoscere la competenza esclusiva del Tribunale di Urbino.

#### **Art. 18 TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

L'Impresa aggiudicataria è responsabile del trattamento dei dati personali del Comune dei quali venga eventualmente a conoscenza nel corso dell'esecuzione del presente contratto. Tali dati quindi possono essere utilizzati esclusivamente per le finalità strettamente connesse all'esecuzione del presente contratto.

L'Impresa aggiudicataria si impegna ad individuare i soggetti incaricati del trattamento dei dati personali e a comunicarne i nominativi al Comune entro 10 giorni dalla sottoscrizione del contratto. I dati forniti dalle ditte partecipanti alla gara saranno trattati esclusivamente ai fini dello svolgimento delle attività Istituzionali, dell'eventuale stipulazione e gestione del contratto.

#### **ART. 19 NORME FINALI**

Per quanto non previsto dalla presente si fa riferimento alle norme vigenti in materia di locazioni ad uso non abitativo.

#### **ART. 20 DOMICILIO DELLE PARTI**

Le parti eleggono domicilio, ai fini del presente contratto, presso la sede Municipale, sita in Urbania, Piazza della Libertà n. 1.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativamente alla prestazione energetica dell'edificio (APE).

Letto approvato e sottoscritto dalle parti.

p.Comune di Urbania

Dott. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

il conduttore

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

#### **INVENTARIO BAR AUTOSTAZIONE:**

- Bancone Bar
- Condizionatore