

CAPITOLATO PER L’AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELL’EDIFICIO
“EX STAZIONE FERROVIARIA DI VODO DI CADORE”
PER L’ESERCIZIO DI ATTIVITA’ DI
SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

Art. 1 – Il Comune di Vodo Cadore cede in locazione, nello stato in cui si trova, il complesso immobiliare denominato “*Ex stazione ferroviaria di Vodo di Cadore*” e il corpo aggiunto destinato a deposito, identificati catastalmente al Foglio nr. 15 particelle nr. 268 e 269.

Art. 2 – La locazione ha la durata di anni sei (6), con decorrenza dalla data di stipula del contratto. Le parti hanno la facoltà di recedere anticipatamente con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In caso di mancata disdetta inviata dal locatore almeno dodici mesi prima della scadenza, da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, la locazione si rinnoverà per una volta e per un uguale periodo.

Art. 3 - Il corrispettivo della locazione, come risultante dall'offerta presentata in sede di gara, andrà versato trimestralmente in rate anticipate, a mezzo bonifico sul conto corrente bancario del locatore intrattenuto presso la Tesoreria Comunale IBAN IT37G0306912117100000046053.

Il mancato pagamento del canone entro il giorno 15 di ogni mese comporterà il pagamento aggiuntivo degli interessi legali decorrenti dalle citate scadenze e fino al giorno in cui avviene il pagamento stesso. Il mancato pagamento del canone anche per una sola rata alle scadenze predette, comporterà la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c. Annualmente a partire dalla scadenza del primo anno di locazione si procederà all’adeguamento del canone sulla base del 75% della variazione accertata degli indici Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati.

Art. 4 – Il conduttore a garanzia degli obblighi assunti dovrà presentare idonea cauzione definitiva sotto forma di versamento in conto, pari a tre mensilità di canone del primo biennio, sul conto corrente bancario del locatore intrattenuto presso la Tesoreria Comunale IBAN IT37G0306912117100000046053. Tale importo andrà progressivamente incrementato in adeguamento agli importi dei canoni mensili all’inizio del terzo e quinto anno, d’iniziativa

propria del conduttore. In alternativa potrà essere presentata apposita fideiussione di pari importo. L'importo a garanzia dovrà essere reintegrato ogni volta che dovesse essere ridotto.

Art. 5 – Il conduttore si obbliga:

- a) ad esercitare nei locali l'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- b) ad attivarsi, con costi totalmente a suo carico, per l'ottenimento delle licenze, autorizzazioni amministrative, sanitarie, ecc., previste dalla normativa vigente per l'esercizio dell'attività;
- c) a non mutare destinazione dell'immobile, a non conferire l'immobile in società, a non cedere il presente contratto di affitto;
- d) a non apportare all'immobile modificazioni o aggiunte senza il consenso dell'Amministrazione Comunale;
- e) a provvedere alla manutenzione ordinaria, alla fornitura degli arredi e attrezzature interni ed esterni necessari al buon funzionamento della struttura destinata a pubblico esercizio;
- f) a provvedere alla pulizia e manutenzione dei servizi igienici esterni, successivamente alla loro realizzazione, garantendo il libero accesso ed utilizzo, negli orari di apertura del locale, da parte dei fruitori della pista ciclabile.
- g) a riconsegnare al termine della locazione l'immobile in buon stato locativo, libero da persone e cose, sostituendo o riparando le parti e gli impianti deteriorati o inefficienti (quali le piastrelle dei pavimenti e dei rivestimenti, gli infissi, le apparecchiature), salvo il degrado dovuto all'uso;
- h) allo scadere del contratto, il conduttore ha l'obbligo di liberare a propria cura e spese i locali avuti in affitto da ogni mobile, arredo o attrezzatura che vi avesse installato o depositato in modo che alla scadenza i locali siano restituiti al Comune completamente vuoti. In caso di inottemperanza il Comune può sgomberare i locali d'autorità con rivalsa delle spese di sgombero e deposito dei materiali. Mobili, arredi ed attrezzature potranno, previo accordo fra le parti che ne stabiliranno anche il valore venale del momento, rimanere nei locali divenendo di proprietà del Comune;
- i) a non pretendere alcunché per i miglioramenti eventualmente apportati. Eventuali modificazioni di particolare entità imposte da obiettive esigenze dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione comunale che si riserva la facoltà di integrare il presente contratto con accordi particolari relativi agli investimenti per manutenzione straordinaria, con la possibilità di scomputo in conto affitto;

j) a non pretendere alcun diritto al termine della locazione per l'avviamento commerciale sulla base sia delle attuali che delle future disposizioni di legge, in quanto il diritto spettante a tale titolo è stato già anticipatamente liquidato nella determinazione del canone;

k) a non cedere il contratto o subaffittare in tutto od in parte senza l'autorizzazione scritta dell'Amministrazione, fatto salvo il caso di voltura a società partecipata e controllata dal conduttore;

l) a sostenere tutte le spese a suo carico previste dalle disposizioni normative vigenti tra cui le spese per le utenze;

k) Il contraente potrà attivare presso lo stabile dato in locazione un "punto d'informazione turistico". L'attività consiste nella distribuzione di volantini, mappe e prodotti simili, eventualmente messi a disposizione dai locali Consorzi di promozione turistica e volti a far conoscere gli eventi turistici programmati e le zone d'interesse turistico.

Dovrà inoltre formare un elenco di numeri telefonici "utili" ovvero delle utenze telefoniche riferibili al medico, polizia locale e nazionale, soccorso alpino, Vigili del Fuoco, Comune di Vodo di Cadore e della Valle del Boite, Corpo dei Carabinieri, Soccorso Stradale, Pronto Soccorso, ecc....

Art. 6 – Il conduttore si impegna alla cura e decoro ed alla manutenzione ordinaria degli spazi circostanti l'edificio, che risultano dalla planimetria.

Art. 7 – In caso di reiterata violazione (per almeno due volte) delle clausole contrattuali è in facoltà del locatore risolvere il contratto mediante il semplice invio di una raccomandata con ricevuta di ritorno. Qualora il locatore dovesse subire dei danni a seguito della risoluzione anticipata del contratto di affitto, gli stessi saranno addebitati al conduttore, secondo la quantificazione da effettuarsi dall'Ufficio tecnico comunale, in contraddittorio con il conduttore stesso.

Art. 8 – Con la presentazione della domanda di partecipazione alla procedura il concorrente ha confermato di aver preso visione e conoscenza mediante apposito sopralluogo delle condizioni attuali delle strutture, ritenendole adeguate allo svolgimento dell'attività.

Art. 9 – Nel caso in cui si rendesse necessario un intervento di manutenzione straordinaria agli edifici, il Comune di Vodo di Cadore si impegna a provvedervi in tempi congrui e possibilmente in modo tale da non arrecare disagio all'attività. Qualora ciò non fosse possibile per ragioni di bilancio, il conduttore, ove lo ritenesse opportuno, avrà titolo allo scioglimento del contratto, senza che sia posta a suo carico alcuna spesa. In alternativa il locatore potrà realizzare l'intervento in proprio, dopo aver concordato l'entità dell'intervento e le modalità

di rimborso da parte dell'Amministrazione. Rimangono a carico del locatore gli obblighi di propria competenza ex artt. 1575 e 1576 del codice civile in qualità di proprietario del bene. Resta inteso che eventuali migliorie a scopo esclusivamente estetico/ricettive rimarranno a carico del conduttore.

Art. – 10 - L'amministrazione comunale si riserva l'esecuzione, in tempi e modi da concordare con il locatario, dei lavori di ristrutturazione dell'immobile come da progetto dell'arch. Mainardi pervenuto al protocollo comunale in data 1215 n. 15.03.2024 e liberamente visionabile, da parte dei soggetti interessati, presso l'Ufficio Segreteria previo appuntamento. Per il periodo in cui l'immobile sarà interessato dai suddetti lavori il Comune rinuncia fin d'ora ai relativi canoni di affitto.

Art. 11 – Il contraente ha facoltà di proporre all'Amministrazione Comunale la realizzazione di interventi di miglioramento od innovazione dell'immobile a scomputo del canone annuo di locazione dovuto.

L'Amministrazione a suo insindacabile giudizio, valutati anche gli stanziamenti di bilancio e l'utilità/meritevolezza dell'intervento, potrà autorizzare l'esecuzione dei lavori a scomputo del canone di locazione dovuto.

L'autorizzazione allo scomputo dal canone di locazione dei lavori rappresenta una facoltà dell'Amministrazione Comunale; pertanto la mancata autorizzazione allo scomputo non rappresenta motivo di risoluzione del contratto per inadempimento imputabile al locatore, né legittima la richiesta di risarcimento danni da parte del conduttore.

In mancanza di accordo per i miglioramenti, le addizioni o le innovazioni effettuati dal conduttore trova applicazione la disciplina dell'art. 11.

Art. 12 - Resta espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno, alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni, potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

Rimane salva la facoltà del conduttore di togliere le addizioni, non effettuate in esecuzione di quanto offerto ai sensi dell'art. 5 punto B2 del bando, come previsto dal primo periodo dell'art. 1593 del c.c..

Art. 13 - La parte conduttrice esonera e manleva espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice. Il locatario garantisce, solleva e manleva il Comune di Vodo di Cadore da qualsiasi eventuale pretesa di terzi e da ogni e qualsiasi responsabilità civile o penale, per i danni arrecati all'ambiente, a cose, persone, interessi e diritti.

Il locatario è a tal fine obbligato a stipulare una polizza di assicurazione che tenga indenne il Comune di Vodo di Cadore da tutti i rischi e da qualsiasi causa derivante dall'esecuzione del servizio, con validità dalla data di stipula del contratto di affidamento e fino al termine del contratto.

1) L'assicurazione, dovrà recare massimale unico di garanzia non inferiore a € 1.500.000,00 per sinistro e dovrà espressamente prevedere le seguenti condizioni minime, a parziale deroga delle condizioni degli stampati d'uso, riguardo alla responsabilità civile verso terzi (RCT):

a) l'estensione del novero dei terzi a:

- titolari e dipendenti o addetti di ditte terze (fornitori, ecc.) e in genere alle persone fisiche che partecipino ad attività complementari all'attività formante oggetto dell'assicurazione;
- professionisti e consulenti in genere e loro prestatori di lavoro o addetti;
- stagisti e, in genere, partecipanti ad attività di formazione;

b) l'estensione ai rischi della responsabilità civile derivante dalla proprietà e/o conduzione e/o esercizio di qualsiasi bene utilizzato per l'espletamento delle attività previste e/o consentite nell'ambito dell'immobile locato e nelle relative pertinenze;

c) l'estensione alla responsabilità civile per danni cagionati a terzi da persone non dipendenti della cui opera l'Assicurato si avvalga nell'esercizio dell'attività;

d) l'estensione ai danni alle cose di terzi in consegna o custodia all'Assicurato o a persone di cui lo stesso debba rispondere;

e) l'estensione alla responsabilità civile per danni a terzi derivanti da somministrazione di cibi o bevande, anche mediante l'impiego distributori automatici;

f) l'estensione alla responsabilità civile per danni a cose di terzi, derivanti da incendio di cose di proprietà dell'Assicurato o di persone del cui operato lo stesso debba rispondere, ovvero dai medesimi detenute;

g) estensione alla responsabilità civile per danni da interruzioni o sospensioni, totali o parziali, di attività di terzi;

riguardo alla responsabilità civile verso prestatori di lavoro (RCO):

h) l'estensione ai danni non rientranti nella disciplina INAIL o eccedenti le prestazioni dalla stessa previste, cagionati - per morte e lesioni - ai prestatori di lavoro dipendenti e parasubordinati;

i) la clausola di "buona fede INAIL".

La polizza dovrà prevedere l'espressa rinuncia al diritto di surroga ex art. 1916 C.C. nei confronti dell'Amministrazione appaltante, dei suoi dipendenti e amministratori.

2) contratto di assicurazione Incendio e rischi complementari per la copertura dei danni di incendio, fulmine, scoppio, esplosione, fenomeno elettrico, acqua condotta, sul complesso dei beni oggetto della locazione.

Devono essere comprese le seguenti partite:

- €. 250.000,00 sopra il Rischio Locativo;
- €. 300.000,00 sopra la garanzia "Ricorso Terzi;
- €. 50.000,00 sopra la garanzia "Spese di demolizione e sgombero".

Costituirà onere a carico del Locatario il risarcimento degli importi dei danni - o di parte di essi - che non risultino risarcibili in relazione alla eventuale pattuizione di scoperti e/o franchigie contrattuali ovvero in ragione dell'insufficienza delle prescritte assicurazioni, la cui stipula non esonera il Locatario dalle responsabilità incombenti, a termini di legge, sullo stesso o sulle persone della cui opera si avvalga, né dal rispondere di quanto non coperto - totalmente o parzialmente - dalle sopra richiamate coperture assicurative; Il Comune, fatta eccezione unicamente per i danni riconducibili in via esclusiva a fatto o causa del proprietario, non risponderà dei danni ai beni del Locatario o di terzi, portati nei locali dell'immobile oggetto del contratto di locazione, con facoltà del locatario di assicurare i detti beni a propria cura e spese.

Copia di detta polizza dovrà essere consegnata al Comune di Vodo di Cadore prima della stipula del contratto.

Il locatario, infine, si obbliga a sollevare il Comune di Vodo di Cadore da qualunque azione che possa essergli intentata da terzi, o per mancato adempimento degli obblighi contrattuali o per trascuratezza o colpa nel corso dell' adempimento contrattuale.

Art. 14 - Il Comune di Vodo di Cadore valuterà caso per caso se autorizzare o meno eventuali attività o comportamenti non disciplinati dal presente contratto in conformità all'interesse

pubblico, che dovranno comunque essere comunicate preventivamente al Comune dal locatario.

È fatto in ogni caso assoluto divieto al locatario di installare, all'interno ed all'esterno dei locali concessi in gestione, apparecchi e/o congegni automatici, semiautomatici ed elettronici da intrattenimento e/o gioco di qualsiasi tipo, quali video poker, slot machine e similari che possano, anche in via occasionale, dar luogo a vincite o perdite di denaro. La violazione della presente prescrizione comporterà la risoluzione immediata del contratto di concessione, senza che il locatario possa opporre eccezione alcuna.

È consentita l'installazione di apparecchi da divertimento senza vincita in denaro e biliardi, nonché l'esercizio di giochi quali carte, bocce, flipper, calciobalilla, ping pong, giochi da tavolo (dama, scacchi, giochi di società in genere) e altri, previa comunicazione al Comune con un preavviso di almeno 10 giorni naturali e consecutivi.

Art. 15 - Nel caso di fallimento del conduttore, il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto, salvo ogni altro diritto, l'immobile dovrà essere prontamente riconsegnato.

Art. 16 – La stipula del contratto di locazione dovrà avvenire non oltre 30 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione. Il mancato rispetto di tale termine per cause imputabili all'aggiudicatario comporterà la decadenza dell'aggiudicazione stessa e l'incameramento della cauzione versata. Le spese di stipula e registrazione del contratto sono a carico del conduttore .

Art. 17 - Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello di Belluno.

Art. 18 - Per quanto non previsto dal presente capitolato le parti rinviano a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile, dalla normativa vigente in materia e dal disciplinare, allegato 1) al bando di gara. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.