



# **COMUNE DI CHIUSA SCLAFANI**

*Città Metropolitana Di Palermo*

**AREA "B" – Tecnica – Servizio 1/Urbanistica**

**ALLEGATO 1)**

## **CAPITOLATO PER L’AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELL’EDIFICIO**

**“EX STAZIONE FERROVIARIA DI CHIUSA SCLAFANI”**

**PER L’ESERCIZIO DI ATTIVITA’ RICETTIVE E DI SOMMINISTRAZIONE  
DI ALIMENTI E BEVANDE.**

### **Art.1**

Il Comune di Chiusa Sclafani cede in locazione, nello stato in cui si trova, il complesso immobiliare denominato “*Ex stazione FF. S.S. di CHIUSA SCLAFANI*” e il corpo aggiunto destinato a deposito, identificati catastalmente al foglio 20 particelle 480, con aree asservite e locali annessi.

### **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 andrà versato quadrimestralmente in rate anticipate, a mezzo bonifico sul conto corrente bancario del locatore intrattenuto presso la Tesoreria Comunale IBAN: IT 22J0200843280000300003742;

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 terzo anno di locazione si provvederà all’adeguamento del canone sulla base

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 deposito di euro 119,47 (centodiciannove/47), pari al 2% di una annualità di canone, sul conto corrente bancario del locatore intrattenuto presso la Tesoreria Comunale IBAN: IT 2210 2008 43280 0003 0000 374. 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 attività ricettive e di somministrazione di alimenti e bevande;
- b) a non mutare destinazione dell'immobile, a non conferire l'immobile in società, a non cedere il presente contratto di affitto;
- c) a non apportare all'immobile modificazioni o aggiunte senza il consenso dell'Amministrazione Comunale;
- d) a provvedere alla manutenzione ordinaria, alla fornitura degli arredi e attrezzature interni ed esterni necessari al buon funzionamento della struttura destinata a pubblico esercizio;
- e) 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;
- f) 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;
- g) 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 scomuto in conto affitto;
- h) 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;

- i) 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; a sostenere tutte le spese a suo carico previste dalle disposizioni normative vigenti tra cui le spese per le utenze;
- j) di promuovere l'informazione turistica del territorio.
- k) Inoltre il contraente dovrà tenere un elenco delle strutture ricettive (alberghi, B&B, ecc...) con i recapiti telefonici e/o e-mail presenti nei Comuni di CHIUSA SCLAFANI e Comuni limitrofi.
- l) Dovrà inoltre formare un elenco di numeri telefonici "utili" ovvero delle utenze telefoniche riferibili al medico, polizia locale, Vigili del Fuoco, Comune di CHIUSA SCLAFANI, 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 depositata in Comune.

#### **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 CHIUSA SCLAFANI 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**

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 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. 11**

Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa autorizzazione della parte locatrice, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito e secondo il progetto presentato in sede di gara. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa anche in esecuzione di quanto offerto ai sensi del punto 5- B3, 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.

#### **Art. 12**

La parte conduttrice esonera 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.

#### **Art. 13**

Qualora entro il termine previsto dal punto 5 – B3 del bando di gara non siano stati realizzati o siano stati realizzati solo parzialmente gli allestimenti e gli altri interventi previsti in sede di offerta di gara il locatario sarà tenuto, ai sensi dell'art. 1382 c.c., al versamento di una somma pari ad € 1.000,00. Nel caso di interventi alla struttura per i quali risulta necessario ottenere i prescritti provvedimenti autorizzativi in materia edilizia o di beni culturali, il contraente ha l'obbligo di presentare l'istanza all'ufficio competente entro il termine di due anni dalla consegna

dell'immobile pena il versamento della penale di € 1.000,00 se non già escussa per altro motivo.

Entro un anno dalla data di rilascio del provvedimento autorizzativo od equipollente il locatario avrà l'obbligo di eseguire e concludere l'intervento progettato pena il versamento della penale di € 1.000,00 se non già escussa per altro motivo.

L'Amministrazione, una volta constatata la mancata o parziale realizzazione del piano di gestione, comunicherà al conduttore tramite raccomandata a.r., l'inadempimento e la richiesta di versamento della somma entro trenta giorni dalla stessa.

In mancanza del versamento della predetta somma entro il predetto termine il locatore procederà all'incameramento della cauzione versata o all'escussione prestata ai sensi dell'art.6. Il locatario non soggiace all'obbligo di versamento nel caso dimostri che la mancata o parziale esecuzione degli interventi ed allestimenti sia dipeso da una causa a lui non imputabile.

#### **Art. 14**

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. 15**

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. 16**

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

#### **Art. 17**

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile, dalla normativa vigente in materia e dal disciplinare, allegato d) 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.

#### **Art. 18**

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 13 del d.lgs. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, il conduttore dovrà dichiarare di essere stato informato circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del

Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

//////