

# COMUNE DI VALLELUNGA PRATAMENO

Provincia di Caltanissetta

## CAPITOLATO D'ONERE PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DEI LOCALI DESTINATI A PESCHERIA UBICATI LUNGO LA VIA SAN GIOVANNI, 29

### Art. 1 - OGGETTO DELL'APPALTO

L'appalto ha per oggetto l'affidamento in locazione del locale di proprietà comunale sito in via San Giovanni, 29 destinato per il pubblico esercizio di rivendita di prodotti ittici per il periodo di sei anni, come meglio identificato nella planimetria allegata al presente per formarne parte integrante e sostanziale

### Art. 2 - DURATA DELLE LOCAZIONE

La locazione dei locali decorre dalla data di stipula del contratto e per la durata di sei anni, rinnovabile alla scadenza esclusivamente mediante specifico atto deliberativo della Giunta Municipale.

### Art. 3 - CANONE LOCATIVO

Per quanto concerne la determinazione del prezzo da porre a base di gara, questo è stato conteggiato dall'U.T.C in € 1.008,00 annui soggetti ad adeguamento con i coefficienti vigenti dell' ISTAT, nel seguente modo:

Il calcolo si basa sui valori medi di locazione di locali adibiti a laboratorio, che considerata la modesta estensione del centro abitato, si può fare coincidere in unica zona, secondo le tabelle OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia dell'Entrate.

Di seguito vengono riportati i valori minimi e massimi rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate riferiti all'anno 2013 - semestre 1

TIPOLOGIA	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE DI MERCATO (€/mq)	VALORE DI LOCAZIONE (€/mq*mese)
Laboratori	Normale	Min 420,00	Min 1,70
		Max 580,00	Max 2,50

Si procede al calcolo:

Canone Min -Max € 1,70 - € 2,50

Ai fini del calcolo è stato applicato il valore di locazione medio tra il Min ed Max sopra-riportati

$$\frac{€ 1,70 + € 2,50}{2} = € 2,10 \text{ canone medio a mq}$$

$$€ 2,10 * 40 \text{ mq} = € 84,00$$

€ 84,00 canone mensile

Canone di locazione annuo

$$€ 84,00 * 12 = € 1.008,00$$

Il canone locativo così determinato, pari ad € 1.008,00, sarà posto a base d'asta e lo stesso, sarà soggetto ad incremento il cui minimo è pari ad € 50,00.

Il Concessionario si assume l'obbligo di versare al Comune l'importo, di aggiudicazione in sede di gara, su base annua pagabili in due rate, anticipate, frazionate e dello stesso importo, per ogni semestre, mediante versamento sul c.c.p. intestato al comune di Vallelunga Pratameno oppure presso la tesoreria del Comune di Vallelunga Pratameno per il tramite dell'ufficio com.le di ragioneria

Il mancato pagamento del canone, anche parziale, entro 20 giorni dalla data di scadenza di ciascuna rata, produrrà la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Condatto e il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi degli artt. 1456 e 1457 del Codice Civile.

#### Art. 4 - ONERI ED OBBLIGHI DEL GESTORE

Il gestore dovrà iniziare regolarmente l'attività oggetto entro e non oltre sei mesi dalla data del provvedimento di aggiudicazione definitiva previo ottenimento di tutte le autorizzazioni previste dalla legge e disposizioni specifiche regolanti la materia. Il diniego di ogni o qualsiasi autorizzazione o licenza da parte delle competenti Autorità esonera l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità.

Il mancato inizio dell'attività oltre i sei mesi dalla data di sottoscrizione del contratto, senza un valido motivo, comporterà la rescissione del contratto in danno al Condatto.

La manutenzione ordinaria e pulizia dei locali e quant'altro contenuto nella planimetria allegata sarà effettuata dal Condatto che avrà cura di scegliere prodotti e/o mezzi adeguati al fine di non produrre, sugli stessi, aggressioni chimiche e/o fisiche. I materiali impiegati devono essere rispondenti alla normativa vigente in Italia. E' tassativamente vietato l'uso di prodotti tossici e/o corrosivi.

L'impiego di attrezzature e macchine, la loro scelta e le loro caratteristiche tecniche dovranno essere perfettamente compatibili con l'uso dei locali, dovranno essere tecnicamente efficienti e mantenute in perfetto stato ed inoltre, dovranno essere dotate di tutti quegli accorgimenti ed accessori atti a proteggere e salvaguardare l'operatore ed i terzi da eventuali infortuni.

L'Amministrazione comunale viene esonerata dal gestore da ogni qualsiasi responsabilità per danni che allo stesso potessero derivare dal fatto, omissione o colpa degli inquilini o di terzi in genere. Il Comune è esonerato, altresì, da ogni responsabilità per la mancata fornitura di qualsiasi servizio anche se dovuto a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi.

Il conduttore è costituito custode della struttura ed è direttamente responsabile verso il Comune ed i terzi dei danni causati, per sua colpa, da ogni abuso o trascuratezza nell'uso del locale. Il conduttore si impegna a non tenere per nessun motivo deposito di materiale infiammabile o esplosivo.

Inoltre, il conduttore è obbligato a stipulare idonea garanzia per un massimale minimo di € 1.000.000,00 per tutte le tipologie di responsabilità gestionali, di esercizio, per fatti naturali o dolosi e di qualsiasi natura, nonché per la responsabilità civile verso terzi derivanti da incidenti a persone o cose.

Le predette garanzie devono coprire l'intero periodo di gestione in concessione e comunque fino alla consegna dello stabile all'Ente Appaltante.

#### **Art. 5 - CONSEGNA DELL'IMMOBILE**

Il conduttore accetta la struttura nello stato di fatto in cui si trova al momento della consegna, senza eccezioni o riserve, giusto verbale redatto e sottoscritto da entrambi le parti, obbligandosi a custodire e conservare la struttura, nel suo complesso, con ogni diligenza, servendosene appropriatamente per l'uso cui sono destinati e a non cederne a terzi né a titolo gratuito, né a titolo oneroso e neppure temporaneamente.

Per ogni peggioramento dello stato della struttura concessa in locazione, è ritenuto responsabile il conduttore, se determinato da sua colpa o incuria.

#### **Art. 6 - RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE**

L'impresa aggiudicataria si impegna a restituire l'immobile, a fine locazione, nelle stesse condizioni in cui lo riceve, salvo le eventuali migliorie apportate che non possono dare diritto di rivalsa nei confronti della Stazione appaltante, e a garanzia dovrà stipulare idonea polizza fideiussoria di importo pari ad € 3.000,00, di durata pari al contratto di appalto, a garanzia di eventuali lavori in danno da eseguirsi per il ripristino dello stato dei luoghi.

#### **Art. 7 - MIGLIORIE**

Le eventuali migliorie, riparazioni o modifiche che si rendesse necessario eseguire per rendere fruibile la struttura, saranno effettuate dal conduttore, seppure sotto la sorveglianza e direzione dell'UTC e saranno detratte dal canone di locazione. Le spese detraibili dal canone saranno quelle autorizzate, documentate e riconosciute valide dallo UTC.

Le migliorie, le riparazioni o le modifiche eseguite dal conduttore dopo l'avvio dell'attività restano acquisite al Comune senza obbligo di compenso seppure eseguite con il consenso dell'Amministrazione comunale, salvo sempre per il Comune il diritto a pretendere dal conduttore il ripristino dei locali nello stato in cui si trovavano al

momento dell'avvio dell'attività.

#### **Art. 8 - CAUZIONE**

La cauzione sarà prodotta alla stipula del formale atto di affidamento in locazione, per un importo pari ad un anno di canone di locazione, da prodursi mediante polizza fidejussoria o fidejussione bancaria o atto di fidejussione di intermediario finanziario abilitato, contratta dai soggetti interessati a vantaggio dell'Amministrazione,

La cauzione, infruttifera per il Conduttore, sarà svincolata dopo che, scaduto il contratto, la struttura sarà riconsegnata al Comune in perfetto stato accertato in contraddittorio. Il Comune è autorizzato a ritenere in qualunque tempo e senza pregiudizio:

1. L'ammontare dei danni apportati alla struttura dal gestore per propria colpa;
2. L'ammontare delle spese effettuate dal Comune per eseguire riparazioni a carico del conduttore e dallo stesso non eseguite;
3. L'ammontare di ogni eventuale altro credito del comune e in ogni caso fino alla concorrenza dell'importo cauzionale versato.

Qualora il conduttore dovesse rinunciare alla locazione della struttura prima della scadenza contrattuale, Egli dovrà pagare il canone per l'anno in corso ed il Comune avrà il diritto e l'obbligo di incamerare la cauzione definitiva.

#### **Art. 9 - USO E DECORO DEI LUOGHI- CASI DI RESCISSIONE**

Il conduttore deve osservare e fare osservare il massimo decoro nel mantenimento delle condizioni di esercizio.

Qualsiasi comportamento contrario al comune senso del rispetto della funzionalità del sito o di danno all'immagine della Pubblica Amministrazione è contestato. Numerose contestazioni possono dare luogo alla risoluzione del contratto.

L'appalto della gestione potrà essere rescisso, oltre per quanto sopra detto, nei seguenti casi:

- Mancato pagamento del canone di cui all'Art 3;
- Mancato inizio dell'attività di cui all'Art. 4;
- Rinuncia del Conduttore;

#### **Art. 10 - SPESE**

Sono a totale carico del gestore le spese relative all'energia elettrica ed al servizio idrico, previa voltura dei relativi contratti di fornitura.

Sono altresì a carico del gestore le spese derivanti dalla sottoscrizione del contratto.

Per quanto non espressamente stabilito e non in contrasto con il presente atto, le parti fanno riferimento al disposto del Codice Civile in materia

#### **Art. 11 - FORO**

Foro competente in via esclusiva per risolvere eventuali controversie è quello di Caltanissetta

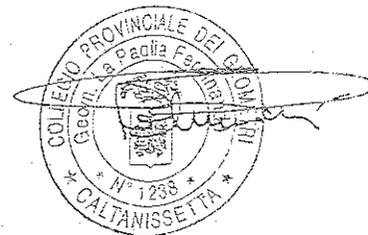
Agenzia del Territorio  
ATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Caltanissetta

Dichiarazione particolare n. del  
Planimetria di u. i. u. in Comune di Valledlunga Pratamaro  
Via San Giovanni circ. 29

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 25  
Particella: 1354  
Subalterno:

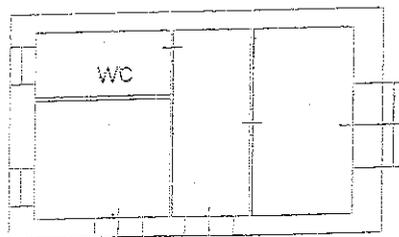
Compilata da:  
La Paglia Ferdinando  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov Caltanissetta N. 1238

a. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA H = 3.70

Fg 25 p.lla 2228



via San Giovanni

Fg 25 p.lla 2228

