



# Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

## AREA SERVIZI AL TERRITORIO AMBIENTE E IMPRESE

### CAPITOLATO PATTI E CONDIZIONI

#### PER LA LOCAZIONE DEL BAR UBICATO IN VIA PO, 55

##### **Art. 1 – Oggetto**

Oggetto del presente capitolato è la locazione dell'immobile destinato ad attività di somministrazione alimenti e bevande presso l'immobile comunale sito in via Po, 55, identificato al catasto fabbricati al foglio 11, mappale 721, sub. 1 (parte), meglio identificato nella planimetria allegata al presente capitolato sotto la lettera "a" (ad eccezione dell'accesso all'unità immobiliare al piano superiore).

L'immobile di proprietà comunale ha una superficie utile di circa mq 158,00 ed una superficie scoperta di circa mq 410,00.

L'immobile è destinato esclusivamente all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande; il locale dovrà essere destinato a tale attività per tutta la durata della locazione, con l'obbligo di riconsegnarlo perfettamente funzionante e dotato di tutte le attrezzature fisse ivi presenti.

##### **Art. 2 – Durata della locazione**

La durata del contratto è stabilita in anni 6 (sei), a far tempo dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione e si intenderà rinnovato per il medesimo periodo di tempo.

Alla fine di tale periodo si avrà la scadenza di pieno diritto senza bisogno di disdetta o preavviso.

Il diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza è consentito al locatore limitatamente nei casi previsti dall'articolo 29 della legge 392/1978, con preavviso di mesi sei da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo pec.

##### **Art. 3 – Corrispettivo**

Il corrispettivo della locazione è concordato in € ..... annui (importo risultante dal verbale di aggiudicazione – base d'asta: € 23.500,00), da pagarsi in rate trimestrali anticipate entro il giorno 10 del primo mese del trimestre di riferimento e, precisamente nei mesi di ....., ....., ..... e ..... di ogni anno.

Il canone sarà rivalutato con revisione massima consentita dalla legge con riferimento alla variazione percentuale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenuta nell'anno precedente, rilevata dall'ISTAT (tenendo come mese di riferimento quello di stipula del contratto)

L'eventuale ritardo nel versamento del canone oltre il giorno 20 del primo mese del trimestre di riferimento comporterà l'applicazione di interessi di mora ad un tasso pari al T.U.R. (tasso Ufficiale di Riferimento), maggiorato di 3 punti.

Il mancato pagamento anche di una sola rata trimestrale del canone comporterà "ipso iure" la risoluzione del contratto con la conseguente decadenza della locazione senza alcuna formalità.

##### **Art. 4 – Obblighi del locatario**

Il locatario si obbliga:

- a far sì che l'edificio e l'area di pertinenza dell'immobile in oggetto si trovino sempre in stato di scrupolosa pulizia e decoro, ivi compresa l'area a verde per la quale dovrà essere previsto il taglio del manto erboso che garantisca un'altezza del prato non superiore a 15 cm;
- ad assumere la manutenzione ordinaria dell'immobile e di tutte le strutture, atta a conservarli nelle condizioni migliori e a garantire il buon funzionamento di tutte le attività e la sicurezza degli utilizzatori;



# Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

## AREA SERVIZI AL TERRITORIO AMBIENTE E IMPRESE

- ad effettuare gli interventi di manutenzione ordinaria agli impianti tecnologici, nonché provvedere all'effettuazione di tutte le verifiche periodiche previste dalla vigente normativa in materia;
- a sostenere tutte le spese delle utenze, ivi comprese quelle di volturazione, che dovranno avvenire prima della stipula del contratto;
- a non installare alcun tipo di apparecchiatura elettronica destinata a giochi ("video-poker" e simili),
- a mantenere l'apertura dell'esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande offrendo un servizio distribuito su un minimo di dieci ore giornaliere per sei giorni alla settimana con giorno di chiusura diverso dal sabato e dalla domenica e con l'obbligo di assicurare l'apertura nelle giornate e negli orari di svolgimento del mercato settimanale (venerdì dalle ore 7,00 alle ore 15,00);
- a lasciare visitare nelle ore diurne l'immobile ai tecnici del Comune;
- ad adottare tutti gli accorgimenti atti ad evitare disturbo della quiete pubblica.

Il locatario si impegna ad eseguire, a sua esclusiva cura e spese, le eventuali opere che dovessero essere richieste nel rispetto delle vigenti ed emanande norme tecnico-igienico-sanitarie in relazione all'attività esercitata presso i locali in affitto, previa autorizzazione del Comune di Cesano Maderno. A pena di risoluzione del contratto a norma dell'articolo 1456 del C.C., il locatario dovrà produrre al Comune, entro trenta giorni dalla conclusione dei predetti lavori, le dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi di adeguamento degli impianti.

### Art. 5 – Assicurazioni

Il locatario è costituito custode dell'unità immobiliare locata ed esonera espressamente il Comune di Cesano Maderno:

- da qualsiasi responsabilità verso i terzi, per fatti od omissioni proprie, dei propri dipendenti e/o collaboratori a qualsivoglia titolo, degli eventuali avventori e di qualsiasi altro frequentatore dell'immobile condotto in locazione. In particolare, il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per i danni provocati a persone e/o cose, impegnandosi a tenere indenne il Comune da qualsiasi pretesa avanzata nei suoi confronti direttamente o indirettamente riconducibile ad opere o lavori realizzati;
- da qualsiasi responsabilità per i danni diretti od indiretti, che potessero derivargli per l'interruzione dei servizi e degli impianti generali.

Il locatario è direttamente responsabile verso il locatore e/o eventuali terzi dei danni causati per sua colpa da incendio, spandimento d'acqua, fughe di gas, ecc, e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

A tale scopo il locatario dovrà stipulare idonea polizza assicurativa RCT/O per danni cagionati a terzi, compreso il Comune di Cesano Maderno.

La predetta polizza dovrà avere un massimale di importo non inferiore a € 2.500.000,00 unico per sinistro.

Il locatario deve inoltre stipulare una polizza di responsabilità civile verso prestatori di lavoro del valore di € 2.500.000,00 per sinistro con il limite di € 1.500.000,00 per ogni persona danneggiata.

L'esistenza di tali polizze non libera il locatario dalle proprie responsabilità, avendo le stesse esclusivamente lo scopo di ulteriore garanzia.

Annualmente dovrà essere trasmessa al Comune di Cesano Maderno la copia delle quietanze di pagamento delle polizze. In mancanza il Comune potrà risolvere il contratto ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile e pretendere la restituzione dell'immobile.

Copia conforme all'originale di tali polizze dovranno essere consegnate, all'U.O. Demanio e Patrimonio, entro 15 giorni dalla stipulazione del contratto, pena la risoluzione dello stesso e la conseguente decadenza della locazione.



# Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

---

## AREA SERVIZI AL TERRITORIO AMBIENTE E IMPRESE

### **Art. 6 – Garanzia definitiva**

L'aggiudicatario per la sottoscrizione del contratto deve costituire una garanzia a sua scelta sotto forma di cauzione o di fideiussione, a garanzia delle obbligazioni assunte, ivi comprese quelle relative al pagamento dei canoni e degli oneri accessori, e del pagamento di eventuali penalità comminate, nonché della spesa che l'Amministrazione dovesse eventualmente sostenere durante l'esecuzione del contratto per responsabilità del locatario a causa di inadempimento o cattiva esecuzione dei servizi. La garanzia deve essere pari al 10% del valore complessivo della locazione.

La cauzione può essere costituita, a scelta dell'offerente, con bonifico o in assegni circolari.

La garanzia fideiussoria può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del D.Lgs. n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del D.Lgs. n. 58/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

L'Istituto garante dovrà espressamente dichiarare:

- di aver preso visione del bando di gara e del capitolato patti e condizioni;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, 2° comma, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta da parte dell'Ente appaltante;
- di considerare valida la garanzia fino al completo esaurimento del rapporto contrattuale e, comunque, fino alla definizione di eventuali controversie, seppure extragiudiziarie.

Il deposito cauzionale dovrà essere costituito anteriormente alla stipula del contratto e resterà vincolato fino alla cessazione del rapporto contrattuale e, comunque, fino alla definizione di eventuali controversie, seppure extragiudiziarie.

La cauzione definitiva è mantenuta nell'ammontare stabilito per tutta la durata del contratto. Essa, pertanto, andrà reintegrata tutte le volte che su di essa il Comune opererà prelevamenti per fatti connessi con l'esecuzione del contratto.

### **Art. 7 – Consegna dell'immobile e responsabilità**

L'immobile verrà consegnato con redazione di specifico verbale.

Il locatario non potrà eseguire addizioni, modifiche e/o migliorie di alcun genere all'oggetto della locazione senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, che dovrà essere richiesta a mezzo di comunicazione scritta debitamente motivata e dettagliata.

Il locatario è tenuto ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia nell'uso dell'oggetto della locazione ed a mantenerlo, a sue spese, in condizioni che ne garantiscano la perfetta condizione ed idoneità all'uso cui è destinato.

Il locatario esonera il Comune da ogni responsabilità che potesse provenirgli da fatti di terzi e segnatamente per furti e si impegna a propria cura e spesa, a fornirsi di adeguata polizza assicurativa contro i danni dell'incendio, scoppio, fulmine, atti vandalici, rischio locativo, e ricorso vicini, oltre a quelle di responsabilità civile di cui al precedente art. 5.

Copia, conforme all'originale, della predetta polizza dovrà essere consegnata all'U.O. Demanio e Patrimonio entro 15 giorni dalla stipulazione del contratto.

Il locatario libera comunque il Comune da tutti i rischi riconducibili alla sua responsabilità di conduttore, siano essi assicurati o meno.

### **Art. 8 – Risoluzione del contratto**



# Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

---

## AREA SERVIZI AL TERRITORIO AMBIENTE E IMPRESE

Oltre a quanto previsto al precedente art. 4 ed al successivo art. 11, in tutti i casi in cui il locatario si renda inadempiente agli obblighi derivanti dal contratto o non esegua con scrupolosità tutte le operazioni contemplate nel presente capitolato, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di risolvere il contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 C.C. a tutto rischio e danno del locatario, con riserva, altresì, di risarcimento dei danni conseguenti.

### **Art. 9 – Danni e spese**

Per ottenere il rimborso delle spese e/o la rifusione dei danni, nonché per il mancato pagamento del canone di locazione, l'Amministrazione Comunale potrà rivalersi sul deposito cauzionale che dovrà, in tal caso, essere immediatamente reintegrato.

### **Art. 10 – Imposte e tasse**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti la stipulazione e registrazione del contratto, quali quelle di bollo, di quietanza, di diritti di segreteria, di scritturazione e valori bollati, saranno poste a carico del locatario.

### **Art. 11 – Divieto di cessione**

È fatto tassativo divieto al locatario di subaffittare, dare in comodato o comunque concedere a terzi a qualsivoglia titolo in tutto o in parte l'unità immobiliare, pena l'immediata risoluzione del contratto con l'incameramento da parte del Comune della garanzia prevista dall'articolo 6 ed il diritto da parte del Comune ad essere rifuso degli eventuali ulteriori danni subiti.

### **Art. 12 – Foro competente**

Per tutte le controversie giudiziali che dovessero insorgere in dipendenza del presente capitolato e del conseguente contratto di locazione, sarà competente il Foro di Monza.

### **Art. 13 – Rinvio**

Per quanto non espressamente regolato dal presente capitolato, si fa rinvio alle leggi ed ai regolamenti in vigore.

Cesano Maderno, lì

**IL DIRIGENTE**  
**AREA SERVIZI AL TERRITORIO, AMBIENTE**  
**E IMPRESE**

ING. FABIO FABBRI

*(Firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. N. 82/2005)*

ALLEGATO (a)

