

COMUNE DI CASTROLIBERO

Provincia di Cosenza

CAPITOLATO SPECIALE

CONCESSIONE DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATI NEL CENTRO STORICO DI CASTROLIBERO

ART.1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE IN LOCAZIONE

Il Comune di Castrolibero intende concedere in locazione, a mezzo procedura ad evidenza pubblica n° 3 locali ad uso commerciale siti nel Centro storico di proprietà di questo Comune, per come in appresso specificatamente indicati, al fine di svolgervi le attività ivi previste, ricomprese nell'intervento "**Castrufrancu e i Bagni del Palazzotto - Il borgo dei saperi senza tempo**", finanziato dalla Regione Calabria, PR 2014/2020 – Valorizzazione turistica e culturale dei borghi della Calabria.

Gli immobili oggetto di concessione in locazione sono individuati nel modo seguente:

LOTTE	DENOMINAZIONE IMMOBILE	DESTINAZIONE	UBICAZIONE	MQ	IMPORTO DELLA CONCESSIONE €/mese	IMPORTO DELLA CONCESSIONE €/durata concessione 6 anni
1	Cafè Conciliary room	Locale pubblico, commerciale, bistrot, caffè, vineria	Via Umberto I, 4	112	300,00	21.600,00
2	Bagni del Palazzotto	Locale pubblico, commerciale o uffici, piccola SPA wellness	Via Garibaldi, 4	420	700,00	50.400,00
3	Scuola del Gusto	Locale pubblico, commerciale, bistrot, ristorante degustazioni	Via Garibaldi, 26	135	400,00	28.800,00
TOTALE					1.400,00	100.800,00

L'importo del canone di locazione posto a base di gara, è stato determinato a seguito di aggiornamento del "Formulario di progetto" del suddetto Intervento di "*Castrufrancu e i Bagni del Palazzotto - Il borgo dei saperi senza tempo*", approvato con delibera di giunta Comunale n° 50 del 04.04.2025, trasmesso alla Regione Calabria con nota prot. 9675/2025 del 15-04-2025.

La presente procedura è stata suddivisa in n. 3 (tre) LOTTI funzionali, ai sensi dell'art. 58, del D.Lgs n° 36/2023 per garantire la effettiva partecipazione delle micro - piccole e delle medie imprese, anche di prossimità.

Ciascun concorrente può presentare offerta per uno o più lotti.

Sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario l'arredo dei locali nonché l'obbligo per il medesimo di dotarsi di beni e attrezzature funzionali all'attività esercitata non già compresi nelle attrezzature presenti nei locali e concessi in uso, compresa l'eventuale insegna di esercizio o simile.

In aggiunta all'attività commerciale con la destinazione sopra indicata, l'aggiudicatario dovrà svolgere/organizzare attività ed iniziative a sostegno delle attività connesse al predetto intervento "*Castrufrancu e i Bagni del Palazzotto - Il borgo dei saperi senza tempo*", allo scopo di raggiungere gli obiettivi di rivitalizzazione del bordo Castroliberese.

Gli immobili oggetto di concessione in locazione non potranno in alcun modo essere destinati ad uso diverso rispetto a quello indicato nella presente procedura pubblica.

ART.2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1 - Café Conciliary Room Bagni del Palazzotto

Trattasi di piccolo edificio pubblico in parte su due livelli ricavato da un rudere di una delle case più antiche di Castrolibero, identificato al foglio n° 6 dalla particella n° 260, subalterno 1, particella n° 137, subalterni 2 e 3, con una piccola corte particella n° 179, in fase di aggiornamento catastale.

L'immobile è predisposto per favorire l'esercizio di caffetteria, degusteria, con ritrovo per la conciliazione del tempo lavoro con il tempo famiglia, con superficie di circa 100 mq coperti e 35 mq all'aperto, nel cuore del "vicinato" storico di S. Giovanni.

L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione nell'ambito dell'intervento "**Castrufrancu e i Bagni del Palazzotto - Il borgo dei saperi senza tempo**", finanziato dalla Regione Calabria.

Nel locale sono presenti le seguenti attrezzature:

ATTREZZATURE	IMPIANTI A NORMA
N° 12 sedie-poltroncine, con gambe in legno massello, rivestite con tessuto, struttura in legno E0 basso emissivo, dim. min. 59x55x83	- Elettrico - Idrico / Sanitario - Climatizzazione - Gas
N° 4 tavolini di servizio, rotondo o quadrangolare, con gambe in acciaio zincato e piano in materiale resistente (tipo, fibra di cemento o simili), dim. min. 70x70x33	
N° 5 tavoli lavoro/riunione, piano truciolare, con lamina di melammina e bordo in plastica, gambe e struttura acciaio, con rivestimento epossidico/poliestere a polvere, dim. min. 160x80x75	
N° 20 sedie operative, EN 16139-Livello 1, dim. min sedile 40x37x45	
N°3 scaffali/libreria, in Truciolare, Fibra di legno, Lamina, Lacca acrilica, Plastica ABS, dim. min. 112x39x147	
N°2 ombrelloni outdoor (da giardino) con base mobile + pesi, struttura in alluminio e manto in tela e PVC, UPF 50+, ruota 360°, foro aerazione, dim. min. 330x240x260	
N°2 tavoli outdoor (da giardino), in alluminio fissabili a terra, dim. min. 120x80x75	
N°12 sedie outdoor (da giardino), in alluminio, fissabili a terra o al tavolo	
N°3 panche outdoor (da giardino), con assi di eucalipto o simili, struttura in alluminio fissabile a terra, dim. min. 136x42x52	
N°3 PC desktop 500W, min. intel G5900 series, min. 8GB RAM, min. 240GB SSD, WiFi, Bth, LAN + OS WIN11pro + tast./mouse usb; monitor PC desktop FullHD Hdmi, min. 22"	
N°2 multifunzioni laser A4 B/N, F/R autom., WiFi e LAN	
N°5 lampade da tavolo in metallo con plafoniera e bracci orientabili	
N°8 lampade da terra in metallo con plafoniera articolare, Classe II, IP 2.0, Tens. nom. 230v	

LOTTO 2 - Bagni del Palazzotto

Trattasi di fabbricato storico pubblico, da terra a cielo, identificato al foglio n° 6 particella n°133 subalterni 2, 7, 8 e 9, con giardino contiguo identificato dalle particelle 235 e 236, in fase di aggiornamento catastale, sito nel centro storico di Castrolibero. L'immobile è predisposto per favorire l'esercizio di SPA e Centro benessere, sia al coperto che allo scoperto, con una superficie di circa 330 mq coperti e circa 320 mq all'aperto con ulivi secolari.

L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione nell'ambito del suddetto Intervento pubblico ed è dotato delle principali attrezzature per l'esercizio dell'attività.

Nello speciico, nei locali sono presenti le seguenti attrezzature:

ATTREZZATURE	IMPIANTI A NORMA
N°1 banco alto attrezzato, legno nobilitato, cavalletti in metallo, piedi regolabili, pannelli legno nobilitato, predisposizione per appoggio pedana; con cassetiera in legno nobilitato e piano in base al modello dim min 150x85x115	- Elettrico - Idrico / Sanitario - Climatizzazione - Gas

<p>N°2 sgabelli design, seduta in polipropilene e struttura in acciaio, con supporto lombare</p> <p>N°2 espositori, base + 4rip., dim. min. 75x44x240, 100x44x240</p> <p>N°2 tavoli operativi (scrivania), gambe regolabili, rete portacavi, superficie in melammina, dim. min. 160x80x65:85</p> <p>N°6 sedie operative, EN 16139-Livello 1, dim. min sedile 40x37x45</p> <p>N°2 tavoli lavoro/riunione, piano truciolare, con lamina di melammina e bordo in plastica, gambe e struttura acciaio, con rivestimento epossidico/poliestere a polvere, dim. min. 160x80x75</p> <p>N°1 scaffali/libreria, in Truciolare, Fibra di legno, Lamina, Lacca acrilica, Plastica ABS, dim. min. 112x39x147</p> <p>N°1 gruppo divano 3p slim + coppia poltrone slim</p> <p>N°2 sedute spogliatoio (panca 4+4p) con assi di eucalipto o simili, struttura in alluminio fissabile, dim. min. 240x42x52</p> <p>N°2 lettini massaggi + complementi di servizio</p> <p>N°1 armadietto spogliatoio 12 unità</p> <p>N°1 scaffale a giorno, base + 6 ripiani</p> <p>N°10 sedie attesa, EN 16139-Livello 1, dim. min. sedile 40x37x45</p> <p>N°15 lettini chaise longue da esterno e interno, dim. min. 70x180x60, in polietilene HD colorato in massa</p> <p>N°3 PC desktop 500W, min. intel G5900 series, min. 8GB RAM, min. 240GB SSD, WiFi, Bth, LAN + OS WIN11pro + tast./mouse usb; monitor PC desktop FullHD Hdmi, min. 22"</p> <p>N°2 multifunzioni laser A4 B/N, F/R autom., WiFi e LAN</p> <p>N°5 lampade da tavolo in metallo con plafoniera e bracci orientabili</p> <p>N°12 lampade da terra in metallo con plafoniera articolare, Classe II, IP 2.0, Tens. nom. 230v</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

LOTTO 3 - Scuola del Gusto

Trattasi di edificio pubblico, identificato al foglio n° 6 dalla particella n° 70, subalterni 1 e 2, , in fase di aggiornamento catastale, per quasi 170 mq coperti, nel centro storico di Castrolibero.

L'immobile è predisposto per favorire l'esercizio di ristorazione e di divulgazione dei benefici della Dieta Mediterranea.

L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione nell'ambito di Intervento pubblico di messa in sicurezza del patrimonio comunale nonché attrezzato per l'uso previsto con i seguenti impianti e attrezzature:

ATTREZZATURE	IMPIANTI A NORMA
<ul style="list-style-type: none"> - n. 1 cuocipasta gas 1 vasca 30 l; - n. 1 frytop gas piastra cromata liscia/rigata; - n. 1 friggitrice gas 2 vasche 16+16 l; - n. 1 base a giorno neutro; - n. 1 cucina gas 6 fuochi; - n. 1 base a giorno neutro; - n. 1 base refrigerata 2°c ÷ +10°c profondita' 70 cm gn; - n. 1 forno combinato 6x1/1gn gas; - n.1 cestello gn 1/3 per cuocipasta; - n. 1 cappa con filtro labirinto a parete profilo snack neutro; - n. 1 cappa con filtro labirinto a parete profilo snack neutro; - n. 1 doccia fissa neutro; - n. 1 tavolo con piano e alzatina 80 cm; - n. 1 lavello su gambe 1 vasca cm 50x50x30h sgocciolatoio neutro; - n. 1 pensile con ante scorrevoli 120 cm neutro; - n. 1 pensile scolapiatti con ante scorrevoli 160 cm neutro; - n. 1 tavolo armadio con porte scorrevoli, con alzatina neutro; - n. 1 tavolo armadio con porte scorrevoli e cassette, neutro; - n. 1 armadio frigorifero 20°c ÷ 10°c; - n. 1 armadio frigorifero 2°c ÷ +8°c; - n. 3 cestelli gn 2/9 per cuocipasta neutro; - n. 1 kit sifone, piletta, troppo pieno per vasche h.25 cm neutro; - n.1 abbattitore/surgelatore sottoforno 16/10 - n.1 lavello 2 vasche gocc. sx 1600 mmj - n.1 ripiano di fondo 1600 mm - n.1 kit sifone per lavello - n.1 doccia fissa - n.1 lavastoviglie sottotavolo 60 cesto/h 	<ul style="list-style-type: none"> - Elettrico - Idrico / Sanitario - Climatizzazione - A gas

ART.3 – MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà mediante **procedura aperta**, ai sensi dell'art. 71 del D. Lgs. 36/2023 (di seguito Codice) e ss. mm. ed ii. e sulla base del criterio della **offerta economicamente più vantaggiosa**, di cui all'art. 108, comma 4, del Codice.

La gara verrà espletata dalla SUA.CS della Provincia di Cosenza, avente sede legale in Cosenza alla Piazza XV Marzo, 1 – 87100, giusta **Convenzione** stipulata in data **23/11/2023**, in modalità telematica (ai sensi dell'art. 58 del Codice) mediante la piattaforma di *e-procurement* (di seguito "Piattaforma") disponibile all'indirizzo web: <https://suaprovinciacosenza.trasparenza.com/>.

Il punteggio dell'offerta tecnica (Busta B) è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi. Nella colonna vengono indicati i "**Punteggi discrezionali**", vale a dire i punteggi il cui coefficiente è attribuito in ragione dell'esercizio della discrezionalità spettante alla commissione giudicatrice.

Tabella criteri

OFFERTA TECNICA		INCIDENZA PERCENTUALE 70%
CRITERI		Punteggio massimo criterio
A1)	Organizzazione e modalità operative. Al concorrente viene chiesto di descrivere l'organizzazione complessiva del servizio offerto che assicuri la realizzazione degli obiettivi perseguiti dall'Ente locale in termini di attrattività e sviluppo della vita di relazione della cittadinanza, inclusa l'organizzazione di eventi utili a favorirne l'aggregazione secondo le finalità dell'intervento "Castrufrancu e i Bagni del Palazzotto - Il borgo dei saperi senza tempo"	20
A2)	Richiesta di concessione di più lotti funzionali Al concorrente che intende partecipare per la congiunta concessione di locazione per più di un lotto funzionale, viene riconosciuta una premialità nei termini in appresso indicati: - punti 20 nel caso di richiesta di concessione di n° 2 lotti funzionali; - punti 30 nel caso di richiesta di concessione di n° 3 lotti funzionali;	20
		30
A3)	Documentata esperienza pregressa Al concorrente che dimostri di essere in possesso di documentata esperienza pregressa nell'ambito dell'attività da svolgere nell'immobile oggetto di concessione i locazione, viene riconosciuta una premialità per i seguenti aspetti: - aver espletato attività similari a quella oggetto di esercizio nell'immobile oggetto di concessione in locazione, per un periodo inferiore ad anni 5 decorrenti dalla data di pubblicazione del presente bando - aver espletato attività similari a quella oggetto di esercizio nell'immobile oggetto di concessione in locazione, per un periodo superiore ad anni 5 decorrenti dalla data di pubblicazione del presente bando	10
		20
TOTALE MAX		70

Le offerte saranno sottoposte alla valutazione della Commissione di gara che aggiudicherà al concorrente che avrà conseguito il maggiore punteggio complessivo derivante dalla somma dei punti assegnati all'offerta tecnica e all'offerta economica.

OFFERTA ECONOMICA- Busta "C"

All'offerta economica sarà attribuito un punteggio massimo di **punti 30**.

Il punteggio massimo sarà attribuito al concorrente che avrà offerto il canone mensile di locazione maggiore rispetto a quello posto a base d'asta.

Alle altre offerte verranno attribuiti punteggi proporzionalmente inferiori in base al seguente calcolo:

Il punteggio relativo al canone annuo per l'affidamento in concessione dei fabbricati in oggetto, sarà assegnato, con

un massimo di 30 punti, al concorrente che offrirà il canone più vantaggioso per la stazione appaltante (canone più alto) rispetto all'importo posto a rialzo a base di gara per ogni singolo lotto mentre alle altre offerte sarà assegnato il punteggio proporzionale con riferimento alla proposta economica migliore, utilizzando la seguente formula: (max punti 30):

$$X=Z*30/W$$

dove:

X= punteggio attribuito all'offerta economica

Z= canone offerto del partecipante

W = canone offerto più alto

In caso di parità di punteggio di procederà a sorteggio.

Non saranno prese in considerazione offerte in ribasso sull'importo del canone posto a base d'asta.

CALCOLO FINALE

Il punteggio totale (P TOT) dell'offerta di ciascun concorrente sarà costituito dalla somma del punteggio conseguito per il progetto tecnico e quello ottenuto per l'offerta economica, applicando la sotto riportata formula:

$$P\ TOT = PTC + PE$$

dove:

P TOT= punteggio totale dell'offerta

PTC= punteggio tecnico complessivo

PE= punteggio offerta economica

e dove

PTC=PD+PQ+PT

PD= punteggio discrezionale

PQ= punteggio quantitativo

PT= punteggio tabellare

ART.4 – DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto ha durata di 6(sei) anni a partire dalla data di stipula del contratto.

Ai sensi dell'art.28 della legge n.392/1978 alla scadenza il contratto si rinnoverà per ulteriori 6(sei) anni, salvo disdetta espressa da comunicarsi all'altra parte almeno 12(dodici) mesi prima della scadenza, a mezzo PEC o lettera raccomandata a.r.. Pertanto, la durata complessiva del contratto non potrà superare i 12 (dodici) anni.

Alla prima scadenza contrattuale, il Locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della legge n. 392/1978.

ART.5 – CONDIZIONI DEI LOCALI, CONSEGNA, RICONSEGNA

Il Conduttore prenderà in consegna l'immobile nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova alla data di sottoscrizione del contratto e del relativo verbale.

Il Conduttore rinuncia espressamente alle facoltà previste dall'art. 1578 cod. civ. riguardanti i vizi della cosa. In caso di vizi o difetti tali da rendere impossibile il godimento dell'immobile, il contratto si intenderà risolto senza che comunque il Conduttore possa avanzare alcuna pretesa nei confronti del Locatore.

Il Conduttore è costituito custode dell'immobile ed espressamente si impegna a curare lo stesso in modo da verificarne e/o conservarne costantemente l'efficienza e l'integrità, anche con riferimento agli impianti ed alle attrezzature presenti negli immobili, a prestare ogni più opportuna diligenza nell'uso dello stesso e nell'evitare guasti e deterioramenti. Il Conduttore si impegna comunque a porre in essere tutti i comportamenti necessari ad evitare emissioni o immissioni moleste nei confronti delle proprietà confinanti e/o delle aree e strade pubbliche, conseguentemente, a manlevare e tenere indenne il Locatore da ogni eventuale pretesa o lamentela dei terzi al riguardo.

Il Conduttore, ai sensi dell'art. 1590 cod. civ., si impegna a restituire alla scadenza contrattuale, l'immobile libero da persone e cose di proprietà del medesimo, in buono stato manutentivo e di pulizia, con tutti gli adeguamenti e manutenzioni resisi necessarie nel tempo, nonché alla restituzione delle attrezzature presenti nei locali di cui all'art. 2 del presente capitolato.

Inoltre il Conduttore s'impegna a rimuovere, entro la data di fine locazione, dall'immobile, qualsiasi insegna o altro simile oggetto contenente indicazioni relative al proprio nome e attività.

Il Conduttore non potrà, in ogni caso, manomettere gli impianti relativi alle utenze e saranno a carico dello stesso l'eventuale chiusura delle utenze e la risoluzione dei relativi contratti.

Alla riconsegna verrà redatto un verbale in contraddittorio tra il Conduttore ed il Locatore.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna alla scadenza contrattuale, il Conduttore dovrà pagare al Locatore fino alla riconsegna, senza necessità di messa in mora, l'indennità di occupazione precaria pari al canone di locazione aggiornato secondo l'indice ISTAT a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

È fatta salva la facoltà del Locatore di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

ART.6 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il Locatore dichiara che è in corso di espletamento il servizio per la redazione dell'attestato di prestazione energetica e lo stesso sarà allegato al contratto di locazione.

ART.7 - GESTIONE, MANUTENZIONE E ADEGUAMENTI

Sono a carico del Conduttore le tasse ed i tributi inerenti all'attività esercitata nell'immobile, tutte le spese di gestione quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la pulizia, le forniture telefonica, idrica e della corrente elettrica, il riscaldamento, l'asporto rifiuti. Sono altresì a carico del Conduttore le spese relative all'installazione dei relativi contatori, agli allacciamenti, al compimento di ogni pratica con i relativi fornitori, se non già presenti negli immobili.

Al fine di favorire l'insediamento di nuove attività economiche sul territorio comunale con delibera di consiglio comunale n. 10 del 29.03.2023 è stata istituita *zona franca urbana* prevedendo l'esenzione IMU e TARI agli immobili direttamente e interamente utilizzati per lo svolgimento della nuova attività da parte dei soggetti che costituiscono una nuova impresa e che apriranno una nuova unità locale nel "Borgo Storico" di Castrolibero.

Tutta la manutenzione ordinaria dell'immobile e gli adeguamenti alle normative applicabili allo stesso necessari per il suo utilizzo da parte del Conduttore saranno ad esclusivo carico e spese del Conduttore che dovrà per tutta la durata del contratto garantire la perfetta efficienza, il rigoroso rispetto di tutte le disposizioni legislative, amministrative e regolamentari, ed il massimo decoro dell'immobile e degli impianti che lo compongono senza poter pretendere alcun indennizzo a tale titolo. Sono altresì a carico del Conduttore le spese per le verifiche periodiche e gli interventi di manutenzione programmata relativi alle attrezzature concesse in uso presenti nei locali in questione.

Tutti gli interventi di adeguamento a nuove normative dovranno essere previamente autorizzati per iscritto dal Locatore.

Senza pregiudizio per altri rimedi che siano previsti dal contratto o dalla legge, nel caso in cui il Conduttore ometta di porre in essere atti di manutenzione ordinaria o interventi di adeguamento, il Locatore potrà provvedervi direttamente ove questi non siano stati eseguiti nel termine indicato dal Locatore per iscritto al Conduttore, termine che comunque non potrà essere inferiore a 30 (trenta) giorni, salvi i casi di urgenza nei quali il Locatore potrà intervenire immediatamente. In caso di esecuzione dei predetti interventi il Locatore avrà diritto ad essere integralmente rimborsato dei costi affrontati, anche escutendo la cauzione definitiva.

Ove emerga necessità di interventi di manutenzione straordinaria di competenza del Locatore è onere del Conduttore darne comunicazione senza ritardo al Locatore per iscritto. In qualunque caso di lavori per

manutenzione straordinaria il Conduttore consentirà l'accesso al Locatore e ai suoi professionisti e alle imprese prescelte nell'immobile. Nel caso di lavori di manutenzione straordinaria che prevedano la sospensione delle attività svolte nell'immobile, sarà pattuita tra le parti la modalità di sospensione e/o riduzione del canone di locazione.

Nel caso di opere di manutenzione straordinaria e/o di adeguamenti ritenuti indispensabili per lo svolgimento della prevista attività, il conduttore potrà richiedere al Locatore di eseguire direttamente tali lavori a scomputo di canoni di locazione.

Il Locatore, tramite i competenti Uffici tecnici, valuterà la documentazione al fine di esprimere il parere favorevole sia in relazione alla necessità di esecuzione delle opere da eseguire sia in relazione alla congruità della spesa.

ART.8 - MODIFICHE, MIGLIORIE E ADDIZIONI SENZA IL CONSENSO DEL LOCATORE

Il Conduttore non potrà eseguire, in nessun caso, modifiche, migliorie o addizioni, né eseguire lavori di sorta che possono alterare le condizioni originali dell'immobile locato, se prima non avrà ottenuto il consenso scritto del Locatore.

In caso che tali modifiche, innovazioni o addizioni vengano effettuate senza il consenso del Locatore, è in facoltà di questi di richiedere l'immediata rimessione in pristino dell'immobile da parte del Conduttore.

Qualora il Locatore abbia dato il proprio consenso è invece escluso ogni obbligo di ripristino del Conduttore.

Fatto salvo che non sia diversamente convenuto per iscritto, per le modifiche, innovazioni o addizioni è esclusa ogni indennità e/o rimborso durante la vigenza ed alla scadenza del presente contratto anche ove il Locatore abbia dato il proprio consenso ovvero abbia deciso di trattenerle ed acquisirle.

Le eventuali opere realizzate dal Conduttore come controprestazione di una parte del canone di locazione previa autorizzazione dal Comune di Castrolibero, sono soggette all'obbligo di rilevazione nella contabilità finanziaria del Locatore (punto 1 dell'allegato n. 4/2 al D.Lgs. 23.6.2011, n. 118) oltre che alle disposizioni in materia di I.V.A. di cui all'art. 11 del D.P.R. 26.10.1972 n. 633.

ART.9 – CANONE DI LOCAZIONE

Il canone mensile di locazione, decorrente dalla data di fine lavori comunicata dal Conduttore al Locatore, sarà quello indicato in sede di offerta più Iva di legge, da pagarsi mensilmente in via anticipata mediante bonifico sul conto corrente bancario comunicato dal Locatore, entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della fattura che il Locatore emetterà all'inizio del mese di riferimento.

Il canone di locazione sarà assoggettato ad aliquota IVA ordinaria del 22% se trattasi di imprenditore commerciale, mentre al regime normale di esenzione se trattasi di associazione senza scopo di lucro ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 26.10.1972 n. 633.

Il Conduttore non potrà, per nessun motivo, ritardare il pagamento di quanto dovuto e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute, anche in caso di giudizio pendente.

Il mancato, parziale o ritardato pagamento, alle scadenze stabilite, delle somme dovute, costituisce sempre, automaticamente, qualunque ne sia la causa, il Conduttore in mora; da tali date saranno, pertanto, dovuti sugli importi non corrisposti gli interessi legali, senza che questo comporti per il Locatore la rinuncia all'esercizio di ogni altra azione per la verificata o persistente inadempienza, qualora il ritardo di pagamento ecceda i 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della fattura.

ART.10 – AGGIORNAMENTO PERIODICO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Ai sensi dell'articolo 32 della legge n. 392/1978 il canone di locazione dovuto dal Conduttore, sarà automaticamente adeguato nella misura del 75% della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, senza necessità di apposita preventiva richiesta da parte del Locatore, con le seguenti modalità di calcolo:

- per il primo anno del periodo non coperto dallo scomputo prendendo a riferimento l'indice ISTAT a partire dal pag.9

secondo anno della locazione;

- dal secondo anno del periodo non coperto da scomputo in poi con riferimento ai dodici mesi precedenti la scadenza annuale.

ART.11 – USO DELL’IMMOBILE E ATTIVITÀ ESERCITATA

Qualsiasi attività ulteriore o diversa rispetto a quella stabilita dal presente Capitolato e dal contratto di locazione costituisce causa di risoluzione.

Il Conduttore garantisce, assumendo a proprio carico ogni relativa responsabilità, la regolarità normativa degli impianti, delle apparecchiature e macchinari installati nell’immobile in aggiunta alle attrezzature già presenti nell’immobile.

In ogni caso il Conduttore si impegna ad esercitare all’interno dei locali oggetto di locazione la propria attività nel pieno rispetto delle limitazioni imposte dalle autorizzazioni relative all’immobile e nel pieno rispetto di tutte le normative legislative, amministrative e regolamentari concernenti l’attività esercitata e di sicurezza del lavoro e di prevenzione incendi ove necessaria.

Il Conduttore deve garantire che il personale che opera nell’immobile sia in regola con la vigente normativa in materia di prevenzione infortuni, igiene sul lavoro, assicurazione contro gli infortuni, e quant’altro sia previsto dai contratti collettivi di lavoro per la categoria di riferimento.

Il conduttore deve dotarsi prima dell’avvio dell’attività nei locali oggetto di Concessione di locazione, di tutte le autorizzazioni previste per legge da trasmettere al competente SUAP.

Il locatore si impegna ad avviare l’attività all’interno del locale entro 90 giorni dalla stipulazione del contratto, salvo per cause estranee allo stesso Locatore ad esempio per l’ottenimento di autorizzazioni, Licenze ecc.

Il Conduttore ha l’OBBLIGO di garantire l’apertura dell’attività per un periodo non inferiore a 10 mesi l’anno.

L’inadempimento del Conduttore ai predetti obblighi può essere causa di risoluzione del contratto.

ART.12 – RECESSO DEL CONDUTTORE

Il Conduttore ha facoltà di recesso purché ne dia avviso al Locatore con lettera raccomandata o PEC, almeno 6 (sei) mesi della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell’art.27dellaL.392/78, debba essere esplicitamente addotta dalla conduttrice.

Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal Locatore alcuna indennità di avviamento.

ART.13 - CAUZIONE

A garanzia dell’adempimento degli obblighi contrattuali la ditta aggiudicataria dovrà costituire, in favore del Comune di Castrolibero, una cauzione definitiva stabilita nella misura di 3 (tre) mensilità del canone offerto, da presentarsi, mediante fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell’elenco speciale di cui all’art. 106 del D.Lgs. n. 385/1993 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero delle Finanze.

La garanzia definitiva dovrà:

- contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all’art. 1944 del C.C. del debitore principale;
- contenere la rinuncia all’eccezione di cui all’art.1957, comma2, del codice civile;
- contenere la clausola dell’operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La mancata costituzione della garanzia determina la decadenza del conferimento della locazione e l'acquisizione da parte del Comune di Castrolibero della garanzia provvisoria presentata in sede di offerta. In tal caso il Comune di Castrolibero si riserva la facoltà di aggiudicare la locazione al concorrente che segue in graduatoria.

Nel caso di inadempienze contrattuali, il Locatore di propria autorità avrà diritto di valersi della garanzia definitiva come sopra prestata, ed il conduttore dovrà reintegrarla nel termine che gli sarà fissato qualora il Locatore abbia dovuto, durante l'esecuzione del contratto, valersi in tutto o in parte di essa.

La garanzia resterà vincolata a favore del Locatore fino al completo e perfetto esaurimento delle obbligazioni contrattuali a carico del conduttore.

La garanzia deve essere presentata prima della sottoscrizione del contratto o nel caso di consegna dell'immobile in pendenza di stipula del contratto prima della consegna stessa.

In caso di risoluzione del contratto per fatto della ditta aggiudicataria, il deposito cauzionale verrà incamerato dall'Amministrazione Comunale, fatto salvo il diritto al risarcimento di eventuali maggiori danni.

L'incameramento della garanzia avviene con atto unilaterale dell'Amministrazione senza necessità di dichiarazione giudiziale, fermo restando il diritto dell'aggiudicatario di proporre azione innanzi l'Autorità giudiziaria ordinaria.

In ogni caso di utilizzo, totale o parziale, della cauzione il Conduttore sarà obbligato entro 30 (trenta) giorni a ricostituire la medesima, fino alla concorrenza di quanto necessario.

ART.14 – DIRITTO DI ACCESSO AI LOCALI

Il Conduttore si impegna a consentire al Locatore, o suoi incaricati, l'accesso e la visita nell'immobile per verifiche sul rispetto degli obblighi contrattuali. Tali visite saranno effettuate in orari convenuti e non potranno intralciare la regolare attività del Conduttore.

ART.15 – CESSIONE DEL CONTRATTO - SUBLOCAZIONE

Il Conduttore non potrà cedere il contratto di locazione di parte o di tutto l'immobile, né potrà concedere, in parte o in tutto, l'immobile in sub-locazione, salvo quanto previsto dall'art. 36 della L. n. 392/1978.

ART.16 – RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE E ASSICURAZIONI

16.1 Il Conduttore, in quanto custode dell'Immobile, assume ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo, azioni o omissioni proprie, e/o dei suoi dipendenti e/o di terzi, derivanti dall'attività esercitata, dall'uso dell'immobile, dall'esecuzione di lavori e dalla locazione in genere.

Il Conduttore è responsabile direttamente nei confronti del Locatore e/o d'ogni terzo per qualsivoglia danno causato al Locatore e/o a ogni terzo dovuto a dolo e colpa del Conduttore. Il Conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile, nonché il rispetto di eventuali regolamenti condominiali.

Il Locatore non si assume alcuna responsabilità per furti di materiale/attrezzature custoditi nell'immobile.

La sorveglianza ed i controlli da parte del Locatore non diminuiscono o sostituiscono la responsabilità del Conduttore e/o di terzi in relazione agli obblighi nascenti dalla locazione.

Il Locatore resta, altresì, sollevato da responsabilità di qualsiasi genere conseguenti ad eventuali inadempienze del Conduttore nei confronti delle imprese che eseguiranno i lavori e di terzi che nel corso della gestione saranno incaricati dal Conduttore di determinati servizi quali pulizia, vigilanza, manutenzione ecc..

16.2 Assicurazioni

a) Il conduttore si impegna a stipulare idonea **fideiussione** per un importo pari ad una annualità del canone annuo offerto, quale risulterà ad esito di gara. L'atto di fideiussione potrà essere rilasciato dai seguenti soggetti:

- la fideiussione bancaria da primario Istituto di Credito;

- la polizza fideiussoria, dalle imprese di assicurazioni regolarmente autorizzate all'esercizio del ramo Cauzioni (D.P.R. 13.2.1959 n. 449 e successive modificazioni e legge 10.6.1982 n. 348).

L'impegno della Banca o della Compagnia di Assicurazione è di versare l'importo della cauzione, in tutto o in parte, su semplice richiesta del Committente e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del codice civile. La validità è fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa e lo svincolo solo dietro la restituzione dell'originale della cauzione stessa.

La cauzione sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che di eventuali altre pendenze. Non saranno accettate polizze fideiussorie o fideiussioni bancarie che contengano clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico dell'Amministrazione appaltante.

b) stipulare **polizza** RCT/O con primaria Compagnia assicurativa:

A garanzia e copertura dei danni da attività di conduzione sopra descritti, il Conducente deve stipulare idonea polizza assicurativa, che preveda massimali adeguati per il rischio di responsabilità civile e rischi di conduzione dell'immobile, per un importo minimo pari ad € 200.000,00. La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della locazione e dovrà essere consegnata al Comune al momento della sottoscrizione del contratto.

Altresì il conducente dovrà provvedere a volturare la Polizza assicurativa contro incendi già stipulata da questo Comune con la Compagnia assicurativa Vittoria Assicurazioni per ogni immobile oggetto di locazione tenendo presente che il valore assicurato dei suddetti immobili con all'interno le relative attrezzature è il seguente:

IMMOBILE	Valore assicurato immobile	Valore assicurato attrezzature	TOTALE COMPLESSIVO
<i>"Bagni del Palazzotto"</i>	€ 294.226,00	€ 99.055,95	€ 393.281,95
<i>"Conciliary Room"</i>	€ 51.940,00	€ 7.999,31	€ 59.939,31
<i>"Scuola del Gusto"</i>	€ 62.620,00	€ 52.987,28	€ 115.607,28

ART.17 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA E PENALI

L'inadempienza da parte del Conducente di uno degli obblighi darà facoltà al Locatore di risolvere il contratto per fatto e colpa del Conducente stesso, salvo il risarcimento di ogni eventuale danno, qualora la violazione non sia sanata dal Conducente entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta che il Locatore inoltrerà al Conducente senza bisogno di ulteriore diffida o di speciale costituzione in mora ai sensi dell'art. 1456 cod. civ..

Il Locatore potrà risolvere di diritto il presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 cod.civ. qualora si verifichi anche una sola delle seguenti fattispecie:

sopravvenienza di situazioni preclusive alla stipula di contratti con pubbliche amministrazioni;

sottoposizione del Conducente a procedure concorsuali;

scioglimento della ditta /società/ecc. del Conducente per qualsiasi causa;

inosservanza del divieto di cessione del contratto e di sublocazione dell'immobile nei termini stabiliti dal presente contratto;

grave inosservanza degli obblighi previsti dal presente contratto;

mancata ricostituzione della cauzione entro 30 giorni dall'escussione della stessa;

violazione da parte del Conducente degli obblighi previsti dal "Patto di Integrità";

destinazione dei locali ad uso diverso da quello previsto nel presente contratto.

In caso di risoluzione il Locatore potrà trattenere, a titolo definitivo e quale penale, la cauzione prestata dal Conducente e rimarrà, comunque, impregiudicato per il Locatore ogni diritto di rivalsa per il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito.

Qualora il Conduttore non ottemperasse a tutti gli altri obblighi e prescrizioni del presente contratto, il Locatore potrà applicare una penale nella misura variabile da un minimo di Euro 50,00 ad un massimo di Euro 1.000,00, in relazione all'entità del fatto contestato.

Le infrazioni vengono contestate al Conduttore tramite PEC. Qualora il Conduttore non ottemperasse entro 15 giorni dal ricevimento, il Locatore si rivarrà sulla cauzione definitiva.

ART.18 – SPESE CONTRATTUALI DI CONTRATTO

Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula del contratto in forma di scrittura privata sono a carico del Conduttore.

Tutti gli adempimenti relativi alla prima registrazione ed a quelle successive sono a carico del conduttore ed il Comune rimborserà la metà dell'imposta di registro versata.

In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta è posta per intero a carico del Conduttore.

ART.19 – MODIFICHE ALLE CLAUSOLE CONTRATTUALI

Le clausole di cui al presente Capitolato e conseguente contratto sono considerate tutte essenziali, valide ed efficaci tra le Parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Ogni modifica eventualmente apportata al contratto, dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta.

ART.20 - TOLLERANZA

Qualunque eventuale tolleranza, anche reiterata, di una delle parti a inadempimenti o ritardati adempimenti dell'altra parte non potrà in alcun modo essere interpretata come rinuncia ai diritti o tacita abrogazione degli obblighi corrispondenti.

ART.21 – ONERI FISCALI

Il Conduttore è direttamente responsabile di qualsiasi onere fiscale e contributivo derivante dallo svolgimento delle proprie attività e dalle attività connesse alla gestione dell'immobile.

ART.22 – FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia relativa al presente rapporto di locazione insorta tra le parti, è competente in via esclusiva il Foro di Cosenza.

ART.23 – DISCIPLINA APPLICABILE

Per quanto non previsto e pattuito con il presente contratto, le parti si richiamano alle disposizioni del Codice Civile e delle leggi vigenti in materia.

ART.24 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 GDPR - Regolamento generale sulla protezione dei dati - i dati personali forniti dai partecipanti saranno raccolti presso il Settore Affari Generali dell'Ente, per le finalità di gestione della gara e saranno trattati con o senza ausilio di mezzi elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla gara.

Le medesime informazioni potranno essere comunicate alle amministrazioni pubbliche interessate alla verifica dei requisiti generali e speciali del partecipante.

Ai sensi dell'art. 15 del citato regolamento l'interessato ha il diritto di ottenere la conferma che sia o meno in corso un trattamento di dati personali che lo riguardano e in tal caso, di ottenere l'accesso ai dati personali e alle informazioni specificate nel comma 1 del medesimo articolo. Inoltre l'interessato è titolare dei diritti di cui agli

articoli 7, comma 3, 18, 20, 21 e 77 del succitato regolamento.

Tali diritti potranno essere fatti valere nei confronti del dirigente del Settore Affari Generali dell'Ente, delegato al trattamento dei dati.

Il titolare del trattamento è la Giunta Comunale del Comune di Castrolibero (in seguito "Titolare"), con sede in via XX Settembre, 87040 Castrolibero.
