



LOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPLESSO DI BENI MOBILI E IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE NECESSARI E STRUMENTALI ALL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ DI BAR CON INFOPOINT PER LA SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE E GESTIONE DELL'AREA PARCHEGGIO CAMPER E TENSOSTRUTTURA POLIFUNZIONALE CON STRUTTURA ACCESSORIA ADIACENTE PRESSO L'AREA COMUNALE DENOMINATA "PARCO DELL'ADDA"

CAPITOLATO GESTIONALE E D'ONERI ALLEGATO AL CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE SOTTOSCRITTO IN DATA _____ REP _____.

Art. 1) OGGETTO

Oggetto del presente "Capitolato" sono obblighi e diritti reciproci delle parti contrattuali, identificate nel Comune di Lovero - **LOCATORE** e nel soggetto assegnatario - **CONDUTTORE**, in relazione alla locazione commerciale di cui alla Legge 392/78, del bar (esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande con consumo sul posto) con infopoint posto nel "Parco dell'Adda", distinto in Catasto a foglio 13 mappale n. 607 con utilizzo dei servizi igienici annessi, della tensostruttura dotata di pista da ballo, palco, angolo bar e della struttura accessoria adiacente dotata di magazzini e cucina e gestione dell'area parcheggio camper come indicati in planimetria e meglio dettagliati in allegato A.

La locazione commerciale, regolata dal presente capitolato, riguarda esclusivamente l'utilizzo di beni mobili ed immobili di proprietà comunale per le attività commerciali descritte con l'esclusione dei titoli abilitanti richiesti dalla legge per l'esercizio di dette attività.

Art. 2) INVENTARIO DEI BENI COMUNALI

La locazione ha ad oggetto i seguenti beni comunali:

- a) **Manufatto** censito al N.C.E.U. del Comune di Lovero a Fg. 13, Mapp. 607, categoria C/4, cl. U, con destinazione bar-infopoint, composto da solo piano terra comprensivo di:
- 1 Vano bar di 12,96 mq con vetrata scorrevole e mensola verso la terrazza coperta e collegato con vano cucina e deposito. Non accessibile al pubblico. A1 in allegato A – sez 3;
 - 2 Vano cucina/preparazione alimenti di 16,56 mq . A2 in allegato A – sez 3;
 - 3 Vano deposito/dispensa di 9,84 mq. A3 in allegato A – sez 3;
 - 4 Terrazza coperta di 60,15 mq, comprensiva di illuminazione fissa led e dotata di pavimentazione in legno naturale. A4 in allegato A – sez 3;



- 5 Servizi igienici separati per genere con docce e gettoniera e servizio per disabili con docce. Totale c.ca 40 mq su 3 ingressi separati, aperti su porticato. W1, W2, W3 in allegato A – sez 4;
- 6 Pedana esterna di c.ca 60 mq, pavimentata in doghe di plastica effetto legno (in fregio al mappale 607). A5 in allegato A – sez 3;

b) **Arredo** del manufatto di cui alla precedente **lettera a)** comprendente:

1-3. Per il vano bar, il vano cucina, il deposito

Nei locali sono presenti, all'atto del sopralluogo, arredi funzionali all'espletamento delle attività di bar e cucina. I medesimi non sono attualmente nella disponibilità del Locatore ma lo stesso si impegna entro la stipula del Contratto ad acquistare i medesimi o altri funzionalmente equivalenti. Gli arredi di cui sopra saranno identificati ed etichettati opportunamente.

I locali di bar, cucina, deposito saranno assegnati nello stato nel quale si trovano fatto salvo quanto sopra.

Qualora all'atto del sopralluogo permanessero nei vani in oggetto attrezzature non ricomprese nella dotazione, queste verranno chiaramente ed inequivocabilmente identificate ed etichettate con la dicitura "NON INCLUSO". Spetterà al Conduttore provvedere, a propria cura e spese, all'acquisto di quanto ulteriormente necessario per lo svolgimento della propria attività sia in termini di arredi integrativi / sostitutivi sia in termini di attrezzatura, senza nulla poter successivamente pretendere dal Locatore.

La manutenzione ordinaria e la riparazione degli arredi sono a carico del Conduttore. La sostituzione e/o rimozione di un arredo esistente dovrà essere concordata con il Locatore. In tale frangente ed in dipendenza dello stato dell'arredo sostituito, viene anche deciso dal Locatore se l'arredo che sostituisce l'esistente dovrà rimanere nelle disponibilità del medesimo a fine locazione. In caso il Conduttore volesse rimuovere un arredo in dotazione verrà deciso e comunicato dal Locatore se lo stesso a fine locazione debba essere rimpiazzato.

4. per la terrazza coperta:

- Pavimentazione in legno naturale;
- Staccionata di recinzione in legno naturale;
- Illuminazione LED fissa a plafone;
- Telecamera per videosorveglianza (installata e cablata verso l'interno della struttura) ;



- Portafiori da apporre alla staccionata;

5. per i servizi igienici

5.1 Servizio igienico uomini:

- Porta esterna in vetro satinato dotata di serratura;
- 1 porta interna su vano WC, dotata di serratura;
- 1 porta interna con serratura, attivabile a gettone, su vano docce;
- wc e lavabo in ceramica, con gruppo miscelatore automatico a fotocellula;
- dispenser per sapone (schiuma);
- dispenser per asciugamani carta;
- scopino;
- Per vano docce: 3 docce con piatto doccia, doccia, gruppo miscelatore automatico con porta chiudibile dall'interno

5.2. Servizio igienico donne:

- Porta esterna in vetro satinato dotata di serratura;
- 2 porte interne su altrettanti vani WC, dotate di serratura;
- 1 porta interna con serratura, attivabile a gettone, su vano docce;
- per ogni vano WC: wc e lavabo in ceramica, con gruppo miscelatore automatico a fotocellula;
- per ogni vano WC: dispenser per sapone (schiuma);
- per ogni vano WC: dispenser per asciugamani carta;
- per ogni vano WC: scopino;
- Per vano docce: 3 docce con piatto doccia, doccia, gruppo miscelatore automatico con porta chiudibile dall'interno

5.3. Servizio igienico disabili:

- WC disabili e lavabo in ceramica, con gruppo miscelatore automatico a fotocellula, 2 maniglioni;
- dispenser per sapone (schiuma);
- dispenser per asciugamani carta;



- scopino;

6. per la pedana esterna:

- Pavimentazione in doghe di plastica effetto legno

- c. **Tensostruttura composta da struttura metallica fissa, copertura e pareti amovibili, pista da ballo in resina, palco modulare, angolo bar** da utilizzarsi alle condizioni stabilite all'art.6 punto f); La tensostruttura nel suo complesso ha una superficie di 16m x 30m = 480 mq. Il palco modulare in essa installato ha una superficie di 7,5m x 5m = 37,5 mq. La pista da ballo in resina ha superficie di 16 m x 12 m = 192 mq.
- d. **Struttura accessoria** adiacente alla tensostruttura e con essa collegata, composta da 5 vani con le seguenti caratteristiche ed arredi. Planimetria disponibile in allegato A - sez 4.

LOCALE / USO	CARATTERISTICHE	ARREDO
d.1 retro bar	11,71 mq, connesso alla tensostruttura tramite porta a doppio battente dotata di serratura	
d.2 deposito attrezzature	11,71 mq, apertura sul retro tramite porta a battente singolo dotata di serratura	Boiler acqua calda sanitaria
d.3 locale preparazione alimenti	20,09 mq, apertura sul retro tramite portone sezionale a 4 battenti (larghezza 3,74 m), connesso al vano d.4.	attualmente non arredato. Il Locatore si impegna ad arredare con attrezzatura base entro il 2025
d.4 locale preparazione portate	12,98 mq, permanentemente connesso al vano d.3, connesso al vano d.5 tramite porta scorrevole, connesso alla tensostruttura tramite porta a doppio battente dotata di serratura	



d.5 locale deposito tavoli	10,39 mq, connesso al vano d.4, apertura sul retro tramite porta a battente singolo dotata di serratura	
----------------------------	---	--

- e. **Attrezzature presenti nell'area di parcheggio camper** necessarie all'attività di gestione dell'area stessa: 4 colonnine alimentazione elettrica ciascuna con 4 prese industriali 220 V; torretta carico acqua potabile e non potabile, torretta scarico acque nere e pozzetto scarico acque grigie.
- f. **n. 1 Ecopiazzola composta da due moduli corredati da chiavi per la chiusura obbligatoria**, dove sono collocati, a cura del Comune, i contenitori per la raccolta differenziata
- g. **n. 1 Ecopiazzola dove è collocata, a cura del Comune, la campana per la raccolta del vetro**

ART. 3) DURATA

Il contratto di locazione commerciale avrà durata di n. **6 (SEI) anni** dalla sottoscrizione terminando il 30 novembre dell'ultima stagione di locazione (2030). È prevista un'opzione di proroga per lo stesso periodo previa approvazione da parte del Locatore di richiesta scritta del Conduttore giunta, almeno 6 mesi prima della scadenza, con le modalità di cui all'art. 28 delle Legge 392/1978. Pertanto, il contratto si rinnova di ulteriori sei anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata/PEC almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ART. 4) DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

Il presente contratto non potrà essere oggetto di cessione o sub locazione pena la risoluzione immediata del rapporto. Fa eccezione l'affidamento temporaneo della tensostruttura a terzi (per condizioni vedi Art 8.)

ART. 5) CANONE DI LOCAZIONE

Il canone determinato dall'aggiudicazione sarà aggiornato annualmente in misura pari al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati,



verificatesi nell'anno precedente (periodo: aprile anno precedente – marzo anno corrente). **Il canone annuale dovrà essere versato in n. 4 rate** di pari importo alle seguenti scadenze:

- **30 aprile**
- **30 giugno**
- **31 agosto**
- **31 ottobre**

Esclusivamente per la prima annualità la rata di aprile non verrà versata.

Art. 6) MODALITA' DI GESTIONE

- a) Il bar dovrà essere aperto a partire dal **1° aprile e fino al 31 ottobre** di ogni anno per l'intera durata della locazione commerciale, **ad eccezione della prima annualità, in cui l'apertura è fissata entro 10 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto di locazione;**
- b) l'attività commerciale dovrà essere prestata ogni giorno, senza sospensioni e/o giorni di chiusura. Gli orari minimi da garantire (estendibili in accordo con il Locatore) sono i seguenti:
- **aprile ed ottobre: 10:00 – 19:00**
 - **maggio e settembre: 9:00 – 21:00**
 - **giugno, luglio e agosto: 9:00 – 22:00.** L'estensione di tale orario costituisce premialità.
- L'orario di apertura dovrà essere affisso in loco e disponibile aggiornato su Google Maps nonché su eventuali pagine web/applicativi/social gestiti dal Conduttore.
- c) nella pedana adiacente al bar, il conduttore potrà posizionare tutti gli arredi per il servizio al tavolo (es. tavolini con ombrelloni);
- d) sarà facoltà del conduttore, previa comunicazione al Comune ed autorizzazione dello stesso, anticipare il termine annuale di apertura e posticipare quello di chiusura senza che l'ente possa pretendere alcuna maggiorazione del canone di locazione;
- e) sarà facoltà del Conduttore anticipare l'orario di apertura o posticipare l'orario di chiusura, previa comunicazione al Comune;
- f) la "tensostruttura" di cui all'art 2c) e la relativa struttura accessoria adiacente di cui all'art 2d) sono affidate al Conduttore, il quale si assume le relative responsabilità, manlevando il Locatore.



La tensostruttura potrà essere utilizzata direttamente dal Conduttore per eventi/attività gestite in proprio o affidata ad utilizzatori terzi secondo quanto previsto all'art. 8 senza che ciò sia considerabile sub-locazione. I diritti del Locatore relativamente all'utilizzo sono riportati all'art. 7;

- g) l'area di parcheggio camper annessa al "Parco dell'Adda" dovrà essere gestita nel rispetto delle modalità fissate dall'apposito regolamento comunale deliberato con atto del Consiglio Comunale n. 17 del 20 maggio 2014 disponibile in allegato G, facendosi carico esclusivo di tutte le spese inerenti e conseguenti.

Art.7) UTILIZZO TENSOSTRUTTURA E STRUTTURA ACCESSORIA ADIACENTE DA PARTE DEL COMUNE

Il Locatore mantiene il diritto di ottenere/mantenere la tensostruttura e struttura accessoria adiacente ad uso esclusivo per un massimo di 10 utilizzi ogni anno nell'arco del periodo di apertura.

Gli utilizzi di cui sopra, per eventi pianificabili di Comune, Enti, Associazioni, saranno comunicati dal Locatore entro il 31 maggio di ciascun anno.

Gli utilizzi non pianificabili dovranno essere concordati con il Gestore.

Gli utilizzi emergenziali (es. salute e sicurezza pubblica, protezione civile ecc) non rientrano nel conteggio dei 10 utilizzi riservati al Comune e devono comunque essere garantiti.

Per gli utilizzi di cui sopra il Conduttore, prima dell'affidamento, completa il modulo in Allegato I. Tale documento è da conservare per l'intera durata della locazione a cura del Conduttore.

Art. 8) AFFIDAMENTO TEMPORANEO A TERZI DELLA TENSOSTRUTTURA E/O DELLA STRUTTURA ACCESSORIA ADIACENTE

Il Conduttore ha facoltà di affidare temporaneamente a terzi la tensostruttura e/o la struttura accessoria adiacente e relative dotazioni (inclusa cucina) purché l'affidamento abbia durata pari o inferiore a 3 giorni consecutivi e non superi (per il medesimo Affidatario) i 10 giorni annui.

Le attività consentite durante l'affidamento sono a titolo esemplificativo: riunioni, corsi, mostre, esposizioni, cerimonie, serate danzanti, eventi eno-gastronomici, eventi sportivi, eventi culturali o altre



manifestazioni non in contrasto con gli scopi dell'Ente Locatore e, comunque, lecite, non contrarie all'Ordinamento e non contrarie all'ordine pubblico e al buon costume.

La documentazione relativa agli affidamenti, stilata sulla base dell'allegato I deve essere conservata dal Conduttore per l'intera durata della locazione commerciale e deve essere consultabile, a richiesta, dal Locatore in qualsiasi momento.

La rivalsa per danni da parte del Locatore si applica unicamente al Conduttore mediante escussione parziale della cauzione. Il Conduttore può rivalersi a propria volta sull'Affidatario (se previsto dagli accordi stipulati con quest'ultimo) o su opportune polizze assicurative.

Non è previsto che il Locatore abbia rapporto alcuno con l'Affidatario essendo il Conduttore l'unico suo interlocutore.

Art. 9) OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

9.1 Vigilanza e Custodia

Sul conduttore grava, in orario di apertura del bar e/o tensostruttura, il dovere di vigilanza e custodia previsto dal codice civile sui locali ad uso commerciale e sulla tensostruttura, nonché sull'area verde adiacente alle strutture interessate dall'attività commerciale. Sono escluse da tale obbligo le aree giochi e le aree estreme del parco (area A – ingresso al parco e area Z – area oltre l'area sosta camper). Il Conduttore, anche a propria salvaguardia, deve essere in grado di fornire evidenza delle pratiche messe in atto per adempiere a tale obbligo.

9.2 Pubblicizzazione dell'area ed integrazione dei servizi

Il conduttore si impegna a salvaguardare la reputazione della struttura, ad incrementare la popolarità della stessa e del contesto in cui si trova, a promuovere, armonizzare ed integrare i servizi offerti. È inclusa in questo obbligo la condivisione del calendario eventi/attività nonché delle relative locandine con il Comune di Lovero ed il Consorzio Turistico. Obblighi più specifici vengono riportati nel contratto in virtù degli impegni proposti e premiati in sede di Proposta di Gestione (Offerta Tecnica). Gli strumenti



adottati, soprattutto nel caso in cui siano strumenti digitali o social, dovranno essere aggiornati con costanza e continuità.

9.3 Area parcheggio Camper

L'utilizzo dell'area parcheggio camper risulta disciplinato da regolamento comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 20 maggio 2014 (allegato G), in particolare si richiama la previsione di cui agli artt. 3 e 10, in base alle quali l'area risulta incustodita e il Comune, e quindi anche il conduttore, non potranno essere considerati responsabili di furti, danni a persone o cose che si trovino all'interno di quello spazio.

Ai gestori spetta di riscuotere le tariffe dell'area di parcheggio camper definite nel citato regolamento.
Eventuali variazioni tariffarie dovranno essere concordate con il Locatore.

Gli obblighi che ne conseguono constano pertanto:

- nel controllo della corretta funzionalità/manutenzione del parchimetro posto all'ingresso dell'area. Nella riparazione dello stesso in caso di malfunzionamento;
- nello svuotamento delle acque grigie e nere al raggiungimento dell'80% della capienza e, in ogni caso, al termine di ogni stagione;
- nella gestione della ecopiazzola in cui verranno posizionati, dal Comune di Lovero, i contenitori per la raccolta differenziata che dovranno essere chiuse a chiave e le cui chiavi saranno custodite dal Conduttore stesso;
- nella raccolta e smaltimento dei rifiuti differenziati ed indifferenziati della ecopiazzola;
- nel consentire il carico di acqua potabile;
- nel controllare la corretta applicazione del regolamento comunale (incluso pagamento della sosta) dando immediata segnalazione scritta al Comune di eventuali violazioni al fine di consentire allo stesso di procedere con le previste sanzioni;
- Nell'informare preventivamente l'utenza circa gli eventi previsti presso la tensostruttura per i giorni di permanenza.



9.4 Manutenzione e pulizia

Il conduttore dovrà inoltre farsi carico degli oneri di manutenzione ordinaria e di pulizia relativi alle aree oggetto della locazione che nello specifico comprendono:

- il manufatto bar e portico/terrazza/pedana di pertinenza
- tutte le aree verdi del parco ad esclusione delle aree A e Z come da allegato H;
- la tensostruttura con annessa pista da ballo;
- la struttura accessoria adiacente alla tensostruttura;
- l'area di parcheggio camper.

Altresì compresa:

- la manutenzione ordinaria dei vialetti interni al parco affinché non si sviluppi vegetazione tra vialetto e cordoli;
- la pulizia, l'irrigazione e la potatura dell'aiuola piantumata in fregio alla pedana esterna;

Il conduttore riconosce esplicitamente che lo spazio verde attrezzato ove sono posizionati tavoloni in plastica riciclata con relative panche, il parco giochi, il gazebo con annessi tavoli e panche e l'area parcheggio camper sono di pubblico utilizzo e pertanto lo stesso non potrà apporre alcuna limitazione alla loro fruizione (es. condizionandola alla consumazione di alimenti o bevande).

Gli oneri di manutenzione e pulizia in un elenco a titolo esemplificativo e non esaustivo comprendono:

- a. **pulizia quotidiana (con raccolta di carte, mozziconi e rifiuti a terra), svuotamento dei cestini e smaltimento dei rifiuti;**

Sarà inoltre a carico del conduttore **lo smaltimento di tutti i rifiuti differenziati e indifferenziati** connessi all'attività svolta nel bar nonché quelli relativi all'utilizzo della tensostruttura, con esclusione dei rifiuti derivanti dalle manifestazioni/eventi per la cittadinanza nelle giornate/serate riservate al Comune, Enti o Associazioni; è incoraggiata la sensibilizzazione dell'utenza alla non dispersione dei rifiuti, alla riduzione degli stessi, alla raccolta differenziata.

Durante i mesi di chiusura tali attività rimangono in carico al Locatore.



- b. **pulizia puntuale della pista da ballo, dell'interno della tensostruttura e della struttura accessoria adiacente dopo qualsiasi utilizzo;**
- c. **manutenzione, sfalcio e raccolta, irrigazione del manto erboso di competenza con frequenza tale da garantirne la buona conservazione nel periodo di utilizzo. Per dettagli riferirsi all'art. 10.**

9.5 Oneri organizzativi e di tipo funzionale

Il conduttore dovrà:

- a) **acquisire ogni autorizzazione e certificazione necessari** per lo svolgimento dell'attività incluso quanto previsto da Legge 30/2003 Regione Lombardia, Art 6;
- b) garantire nel manufatto bar **il servizio infopoint** nell'orario e nel periodo di apertura;
- c) garantire e consentire ai frequentatori del "Parco dell'Adda" e delle altre strutture (parco giochi bimbi, tensostruttura con annessa pista da ballo, struttura accessoria adiacente e area di parcheggio camper) **la fruizione di tutti servizi igienici**, garantendone la costante pulizia e la possibilità di chiusura dall'interno;
- d) Provvedere, per quanto attiene la tensostruttura con pareti e copertura rimovibile, alle relative **operazioni di posizionamento a terra** entro la fine del mese di ottobre di ogni anno e riposizionamento entro il successivo mese di aprile, sotto supervisione del Locatore;
- e) provvedere, a propria cura e spese, alla **manutenzione ordinaria della pedana esterna** anche mediante la sistemazione delle doghe danneggiate;
- f) provvedere, a propria cura e spese, alla **manutenzione ordinaria della struttura accessoria** adiacente alla tensostruttura;
- g) provvedere, a propria cura e spese, alla **manutenzione ordinaria, pulizia e decoro delle strutture dedicate alla raccolta rifiuti** (ecopiazzole);
- h) provvedere ogni 4 anni, a propria cura e con spese compartecipate all'50% dal Locatore, al **rifacimento della resina** che costituisce il pavimento della pista da ballo. Il rifacimento è rinviabile sulla base della buona conservazione della resina e su esplicito accordo tra le parti. La prima valutazione circa lo stato della resina andrà svolta nella stagione 2026; Se il



rifacimento si rendesse necessario entro la fine del 2026 la compartecipazione del Locatore verrebbe estesa al 75%;

- i) dotare l'area di lavoro di appositi contenitori (cestini) per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- j) piantumare, eventualmente con fiori annuali, le fioriere collocate sulla ringhiera perimetrale della terrazza coperta ed occuparsi della manutenzione ed irrigazione delle stesse;
- k) Provvedere al coordinamento con il Locatore per la messa in sicurezza di infrastruttura ed impianti (es. svuotamento circuiti idraulici) in vista del periodo invernale e loro riapertura primaverile;
- l) Esporre, conoscere e supportare l'applicazione del Piano per la gestione dell'emergenza ed evacuazione dell'ambito "Parco dell'Adda";
- m) Provvedere a propria cura e spese alla formazione BLSO e disostruzione pediatrica almeno per il gestore abituale e per un'altra figura spesso presente in azienda entro l'inizio della seconda stagione di locazione.

Risulta espressamente esclusa la manutenzione ordinaria e straordinaria degli arredi del parco, delle aree giochi e della staccionata che delimita l'area D del parco.

Oltre a tutti i costi derivanti dagli adempimenti di cui ai precedenti paragrafi, saranno posti esclusivamente a carico del conduttore anche tutti i costi correlati alla completa e corretta gestione dell'attività, imposte e tasse incluse, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo:

1. spese relative alla fornitura ed al consumo dell'energia elettrica relativa al manufatto bar, alla tensostruttura, alla struttura accessoria adiacente nonché alle colonnine del parcheggio area camper, provvedendo a perfezionare, prima della stipula del contratto, l'intestazione della relativa utenza ossia:
 - **contatore energia elettrica trifase, 17kW**
2. spese relative alla fornitura e al consumo di acqua di tutte le strutture oggetto del presente capitolato con intestazione della relativa utenza prima della stipula del contratto;
3. spese relative alla produzione di acqua calda sanitaria inclusa manutenzione annuale della caldaia e rilascio di relativa certificazione nonché acquisto, installazione della bombola di gas propano necessaria per il funzionamento e disponibilità costante di una bombola di back-up. Per eventi non organizzati dal Conduttore ma patrocinati o approvati dal Comune di Lovero che



prevedano un elevato consumo di acqua calda sanitaria la fornitura di propano può essere richiesta all'organizzazione dell'evento tramite il Locatore.

4. le spese relative alla Tassa di raccolta e smaltimento rifiuti (T.A.R.I.) dell'attività con intestazione della relativa utenza;
5. ogni altra imposta che per legge avesse a riguardare l'attività svolta;

Il conduttore è tenuto al rispetto della destinazione d'uso dei beni concessi in locazione commerciale secondo quanto previsto dal presente capitolato senza effettuare modifiche pena la risoluzione per inadempimento del rapporto.

Ogni modifica o miglioria che il Conduttore intendesse attuare dovrà essere autorizzata preventivamente dal Comune che potrà decidere di applicare o meno la riduzione del canone per il valore della stessa (o sua parte). La riduzione applicata non potrà superare i due anni della parte monetaria del canone.

Nel caso venga omessa l'autorizzazione del Comune, questo potrà pretendere il ripristino dello statu quo ante, a spese dell'aggiudicatario o, in alternativa, accettare le opere senza comunque dover corrispondere alcun compenso. L'unità immobiliare e l'ambito circostante risultano vincolati ai sensi del D.lgs.42/2004 e s.m.i. e, pertanto, ogni intervento necessita dei provvedimenti autorizzativi previsti ex D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i..

L'aggiudicatario, senza opporre riserva alcuna, si impegna a dare inizio all'attività entro 10 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione commerciale.

Art. 10) SERVIZIO DI MANUTENZIONE DEL GIARDINO

Il "Parco dell'Adda" comprende una vasta area verde comprensiva di prato, alberi, arredo, siepe, vialetti. L'intera estensione è suddivisa in aree a cui viene attribuito una lettera per facilitarne l'identificazione (vedi allegato H per la planimetria e la nomenclatura).

La gestione delle siepi è esclusa dai doveri del Conduttore e rimane in carico al Locatore.

Sulle aree denominate F,G,H,I il taglio dell'erba e la rimozione della stessa è obbligatoriamente compito ed onere del Conduttore, sulle aree B,C,D,E il Conduttore può decidere a livello di proposta economica se assumersi o meno il suddetto onere. La totalità delle aree in gestione al Conduttore dopo



l'aggiudicazione sarà riportata a Contratto, corredata dalle relative penali per inadempimento agli obblighi.

L'erba non dovrà superare, salvo casi eccezionali, l'altezza (lunghezza degli steli) pari a 10 cm sia in campo aperto sia per quanto riguarda le bordure che dovranno essere rifinite con cura. Eccezioni possono essere concordate con il Locatore in periodi di particolare piovosità.

L'erba tagliata dovrà essere raccolta e smaltita a meno che il taglio e concomitante triturazione (mulching) avvenga in modo continuativo (es. utilizzo di robot autonomo).

Il taglio dell'erba dovrà essere effettuato in modo professionale, utilizzando attrezzature adeguate e idonee protezioni per non danneggiare il personale coinvolto, avventori, mezzi, alberi e manufatti e nel rispetto delle normative di sicurezza. Per l'occasione e limitatamente al tempo di esecuzione delle attività è possibile una interdizione al pubblico di porzioni di parco.

Art.11) OBBLIGHI DEL LOCATORE

Il Comune di Lovero, con la sottoscrizione del contratto di locazione commerciale, si impegna a mettere a disposizione i locali e i beni descritti all'art. 2 riconoscendo a proprio carico le opere di **manutenzione straordinaria** che si renderanno necessarie, ad eccezione di quelle previste in capo al conduttore descritte all'art.9, di quelle che sono generalmente ricomprese nel concetto di manutenzione ordinaria e di quelle che potranno derivare da un utilizzo scorretto da parte dello stesso dei suddetti beni. È a carico del Comune la spesa di energia elettrica relativa all'illuminazione pubblica del Parco dell'Adda, del gazebo identificato con Fg. 13, Mapp. 611 e all'impianto di videosorveglianza.

Art. 12) DIVIETI

Nello svolgimento dell'attività è vietato:

1. Organizzare o collaborare a manifestazioni o ad attività nell'ambito del territorio comunale che provochino disturbo acustico. L'eccedenza dei limiti previsti dal **piano comunale di classificazione acustica** può essere accertata con rilievi strumentali e sanzionata.
2. Organizzare o collaborare a manifestazioni o ad attività nell'ambito del territorio comunale che arrechino danni all'ambiente; l'accertamento e le relative sanzioni sono lasciati agli enti competenti.



3. Usare i locali per finalità diverse da quelle contrattuali;
4. Subaffittare il bar o cedere a terzi la gestione del bar;
5. Subaffittare la tensostruttura o cedere a terzi la gestione prolungata/continuativa della stessa (superiore a 3 giorni continuativi e/o superiore - per Affidatario - 10 giorni/anno) senza il consenso scritto del Locatore;
6. Non rispettare le normative di sicurezza e di igiene;
7. Vendere prodotti alimentari o bevande contraffatti, non certificati o che presentano rischi per la salute (ad esempio, alcolici falsificati, alimenti scaduti o non conformi alle normative di sicurezza alimentare);
8. Servire alcolici ai minorenni;
9. Offrire servizi o attività non autorizzate, e in ogni caso, ogni tipologia di gioco d'azzardo.
10. Organizzare eventi senza gli opportuni permessi o attività non consentite dalla licenza di somministrazione;
11. Consentire/tollerare attività illegali all'interno dell'area denominata "Parco dell'Adda".

Art 13) GARANZIE

Il conduttore provvederà, prima della sottoscrizione del contratto di locazione commerciale, alla stipulazione delle seguenti polizze assicurative:

- a) Assicurazione incendio con copertura danni per atti vandalici e fenomeni atmosferici per un massimale di almeno **750.000,00 Euro**;
- b) Assicurazione RCT con massimale di almeno **3.000.000,00 Euro** per danni subiti dai fruitori dell'ambito, come definito in allegata planimetria, con esplicita rinuncia a qualsiasi rivalsa nei confronti del Comune di Lovero.

Inoltre, a garanzia del corretto, completo e puntuale adempimento degli obblighi contenuti nel presente Capitolato gestionale e d'oneri nonché nel contratto, **il conduttore provvederà a costituire cauzione pari al 20% dell'intero importo contrattuale (importo base cui applicare la percentuale = 6 annualità).** Tale cauzione coprirà anche l'eventuale pagamento delle penali previste all'art.14 qualora non vi provveda il conduttore.



La cauzione potrà venire costituita mediante versamento in contanti presso il Tesoriere comunale Banca Popolare di Sondrio Filiale di Tirano - **IBAN IT62U0569652290000020051X41**.

In alternativa, il conduttore potrà produrre idonea garanzia sotto forma di fidejussione bancaria o assicurativa di pari importo per l'intera durata del contratto con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 c.c. comma 2 nonché operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del locatore.

La garanzia verrà svincolata entro 90 giorni dal termine del contratto, previa verifica dello stato dei beni oggetto della locazione commerciale, da effettuarsi in contraddittorio tra le parti.

Art.14) PENALI E CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Per le infrazioni alle norme precisate negli articoli del contratto e del capitolato, per inadempienze gravi e/o ripetute e/o lesive dell'immagine del Locatore, il Locatore, oltre ai richiami verbali, ammonizioni scritte o richiami formali scritti (riportati in ordine crescente di gravità) potrà applicare le seguenti penalità a suo insindacabile giudizio.

Per il verificarsi di reati imputabili a responsabilità / corresponsabilità / palese negligenza del Conduttore, il Contratto può essere risolto con effetto immediato.



COMUNE DI LOVERO

PROVINCIA DI SONDRIO

Allegato
E

Articolo	Infrazione	Importo penalità *
	Mancato rispetto dei giorni di apertura richiesti all'interno del periodo di apertura garantito	150 € per ogni giorno di chiusura non motivato da cause di forza maggiore (dimostrabile)
	Mancato rispetto dell'orario di apertura indicato a Contratto all'interno del periodo di apertura garantito	100 € al primo accadimento verificato successivo ad ammonizione scritta, poi per ciascun accadimento successivo ad una seconda ammonizione scritta. Qualora il mancato rispetto ecceda le 4 ore sarà considerata la penale per mancato giorno di apertura.
	Mancata esposizione/aggiornamento dell'orario di apertura	100 € se non esposto, 50 € se non disponibile su Google Maps
	Mancata disponibilità al pubblico della totalità dei servizi igienici durante l'orario di apertura del bar o mancanza di sistemi di chiusura dall'interno	50 € al primo accadimento verificato successivo ad ammonizione scritta, poi per ciascun accadimento
Art 8.	Affidamento della tensostruttura a terzi senza compilazione della modulistica di cui all'Art 8.	Da 100 € a 400 € per accadimento, senza necessità di precedente ammonizione scritta
Art. 5 del Contratto	Pagamento effettuato in ritardo sulle scadenze fissate.	Pagamento degli interessi di mora nella misura del 2,5% trattenuti dal deposito cauzionale a seguito di ammonizione scritta
Art. 9.5	Mancata manutenzione ordinaria dei fabbricati e delle infrastrutture: locali ad uso bar, terrazza coperta e pedana esterna, portico, bagni, tensostruttura e struttura accessoria adiacente, area parcheggio camper incluso svuotamento acque grigie/nere	€ 200,00 (duecento/00) oltre al rimborso delle spese per l'esecuzione d'ufficio delle opere se non risolto entro 10 giorni dall'ammonizione scritta.
	Mancato rispetto dei divieti come da art. 12 del Capitolato	Da € 100,00 a 200,00 per ogni divieto non rispettato, a giudizio insindacabile del Locatore.
Art 10	Mancata o inaccurata gestione del manto erboso in aree di pertinenza	150 € per ogni area gestita e se la problematica persiste dopo 5 giorni da ammonizione scritta, oltre al rimborso delle spese per l'esecuzione d'ufficio delle opere



COMUNE DI LOVERO

PROVINCIA DI SONDRIO

Allegato
E

Art 2.	Mancata pubblicizzazione	50 € per mancato aggiornamento di ciascun canale di pubblicizzazione previsto in fase di aggiudicazione dopo una prima ammonizione scritta e per ogni successivo accadimento
	Mancato reintegro del deposito cauzionale entro 15 giorni	200 € a seguito di ammonizione scritta
	Il mancato rispetto di uno dei requisiti dichiarati nella proposta di gestione ai punti K1, K2, K4, K5, K6 inclusi nel bando e da includere nel contratto, fatta salva adeguata dimostrazione di impossibilità	Penale pari a: <i>(canone offerto / totale punti conseguiti nella valutazione) x n° dei punti assegnati al criterio non adempiuto</i> Il minimo della penale non può essere comunque mai inferiore ad € 100 per punto.

La contestazione delle inadempienze e relative penalità, verrà notificata per iscritto e il Conduttore avrà tempo 15 giorni (salvo ove espressamente indicato un altro periodo) per rimediare dove possibile o per versare, tramite apposito bonifico bancario avente il seguente IBAN IT 62U0569652290000020051X41, il corrispettivo delle penalità, dandone tempestiva comunicazione al Locatore.

Decorso infruttuosamente tale termine, il Locatore potrà rivalersi sul deposito cauzionale la cui riduzione dovrà essere tempestivamente reintegrata da parte del Conduttore.

È fatta salva ogni altra ulteriore azione a norma di legge.

Il Comune, dopo tre richiami formali scritti, motivati, avrà facoltà di risolvere il contratto trattenendo per intero il deposito cauzionale costituito con riserva di ulteriore azione a risarcimento di eventuali danni.

ART. 15) VERBALE DI RICONSEGNA BENI

Entro 20 giorni dal termine della locazione commerciale le parti redigeranno in contraddittorio verbale di riconsegna dei beni mobili ed immobili in questione dando atto delle loro condizioni.



COMUNE DI LOVERO

PROVINCIA DI SONDRIO

Allegato
E

Art.16) FORMA DEL CONTRATTO E SPESE

Il contratto è stipulato nella forma della scrittura privata autenticata con spese a carico esclusivo del conduttore.

Art. 17) CONTROVERSIE

In caso di controversie circa l'esecuzione o l'interpretazione del presente contratto verrà adito il competente Tribunale del Foro di Sondrio.

Art. 18) NORME APPLICABILI

Al presente contratto sono applicabili le norme di cui alla Legge 392/78 .

Il Responsabile del Servizio
Affari Generali/ Entrate Comunali

Annamaria Saligari

(atto sottoscritto con firma digitale ex art. 21 e 24 del d.lgs. 82/20)