



COMUNE DI SAN NAZZARO VAL CAVARGNA **- Provincia di Como -**

Via Don Luigi Gabbani n° 168 C – 22010 SAN NAZZARO VAL CAVARGNA (CO)
Codice Fiscale / Partita Iva 00709680136
Tel. 0344/66113 fax 0344/79097 E-mail segreteria@comune.sannazzarovalcavargna.co.it
PEC comune.snazzarovc@pec.regione.lombardia.it

BANDO DI PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE AD USO BAR, DENOMINATO "BAR PINCHIN"

PREMESSO CHE:

- con delibera di Giunta Comunale n° 29 del 18/08/2022, è stato approvato il bando di gara per la concessione in locazione dell'immobile ad uso bar denominato "Bar Pinchin", di proprietà comunale, per un periodo di anni 6 (sei) dal 2022 al 2027;

- con delibera di Giunta Comunale n. 31 del 25/08/2022 sono state fornite linee di indirizzo e nomina del RUP per l'affidamento del Bar Pinchin;

- nel bando di gara ad evidenza pubblica, con pubblico incanto ai sensi artt. 63 s.s. R.D. 827/24 e relativa offerta economica a rialzo, è stato fissato un importo a base d'asta pari ad euro **4.800,00** annui e che le istanze di partecipazione dovevano pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 10.09.2022;

-a seguito della procedura di gara, svoltasi in data 14.09.2022 come da verbale in pari data, sono stati esclusi tutti i n. 2 (due) partecipanti alla procedura per incompletezza della documentazione allegata alla busta n. 1 – Documentazione Amministrativa;

Il Comune di San Nazzaro V.C. intende indire una nuova procedura per concedere in locazione l'immobile di sua proprietà sito in località Bubegno, ad uso bar a soggetto che sia in grado di fornire garanzie di proficuo svolgimento della attività che vi sarà esercitata e che si proponga di avvalersene in coerenza con gli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione Comunale in ordine alla valorizzazione dell'immobile.

Con determinazione del Responsabile del Servizio n. 90 del 15-09-2022, si prendeva atto del verbale delle procedure di gara e si indicava nuova procedura per la concessione in locazione dell'immobile ad uso bar, denominato "Bar Pinchin";

I locali sono già stati adibiti a bar, sono siti al piano terra con ingresso in Via Don Luigi Gabbani N° 179 e sono meglio indicati nell'elaborato planimetrico, aggiornato con il servizio igienico pubblico.

Possono partecipare alla gara sia imprenditori individuali che società i cui rappresentanti siano in possesso sia dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 38 del D.Lgs. N° 163/2006 che i requisiti morali e professionali previsti dalla L.R. n° 30/2003 e successive modificazioni ed integrazioni, oltre che di adeguati mezzi finanziari.

I requisiti devono essere posseduti alla data di scadenza del presente Bando.

Si procederà alla locazione alle seguenti condizioni

1. La locazione avrà durata di anni sei a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto fatta salva la possibilità di rinnovo prevista per legge.

2. Considerati gli obblighi quale servizio pubblico specificati nell'allegato disciplinare, l'esercizio non potrà rimanere chiuso per ferie all'interno del periodo compreso tra il 1° giugno e il 30 settembre. Il conduttore dovrà garantire un'apertura dell'esercizio non inferiore alle **10 ore giornaliere**, salvo che per il giorno settimanale di chiusura, con apertura a partire almeno **dalle ore 8.00 e chiusura non prima delle ore 20.00**.
Sarà inoltre obbligo del conduttore l'apertura e la chiusura dei servizi pubblici durante gli orari di apertura dell'esercizio, con la pulizia degli stessi e la sostituzione del materiale di consumo ed eventuali accessori; il conduttore dovrà inoltre consentire l'utilizzo dei servizi pubblici, anche quando l'esercizio è chiuso, per manifestazioni organizzate dalla PROLOCO od altri autorizzati dal Comune, in tale caso la pulizia, la sostituzione del materiale di consumo ed eventuali accessori, sarà a carico degli organizzatori.
La chiusura dell'esercizio, per ferie o per altri motivi, dovrà essere preventivamente comunicata all'amministrazione comunale; tale comunicazione, salvo che per urgenze o cause di forza maggiore, deve essere fatta con ampio anticipo rispetto alla prevista chiusura.
3. Il canone annuo posto a base di gara è fissato nel seguente modo, per il primo anno € 4.800,00 oltre I.V.A. di Legge, da aggiornarsi annualmente senza necessità di ulteriore richiesta sulla base del 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi per l'anno precedente, a partire dal secondo anno.
Il canone dovrà essere versato in rate trimestrali anticipate entro la prima decade di ogni trimestre. Nella sua determinazione si è tenuto conto di quanto previsto ai successivi punti 5 e 6.
4. All'atto della stipula del contratto di locazione il conduttore dovrà rilasciare fideiussione bancaria di primaria banca di interesse nazionale, a prima richiesta e con rinuncia ad opporre a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto stesso.
5. L'immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto in cui si trova attualmente e si troverà al momento della consegna. All'atto dell'affidamento, verrà sottoscritto dal locatore e dal conduttore apposito verbale attestante le condizioni della struttura di proprietà comunale. Tale documento sarà redatto dal Responsabile del Servizio Ufficio Tecnico Comunale.
6. L'immobile dovrà essere destinato ad uso bar, con divieto di ogni variazione di destinazione.
7. Sono a carico esclusivo del conduttore l'arredo e le attrezzature al fine di consentire lo svolgimento dell'attività nel rispetto delle norme vigenti in materia di pubblici esercizi.
8. Saranno a carico del conduttore tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione.
9. Il conduttore rinuncerà, con la sottoscrizione del relativo contratto, a qualsiasi diritto azione e pretesa per le migliorie apportate all'immobile oggetto di locazione, anche con il consenso del locatore, e per le eventuali addizioni che si obbliga comunque a lasciare alla scadenza del contratto.
10. Il conduttore rinuncerà, con la adozione del codesto, all'indennità di cui all'art. 34 della L. 392/1978 non sarà corrisposta al conduttore alcuna indennità per la perdita dell'avviamento.
11. Il conduttore dovrà provvedere alla pulizia piazza e taglio piante, arbusti ecc.
12. Il conduttore dovrà provvedere alla vendita dei permessi per l'utilizzo della strada "agro silvo pastorale "Tecchio – Piazza Vacchera" seguendo le indicazioni fornite dagli Uffici Comunali.
13. Non potranno essere installate, in alcuno spazio, locale o area medesima, slot-machine o similari strumenti per scommesse o giochi d'azzardo.

Termini e modalità di presentazione dell'offerta

L'offerta contenente tutta la documentazione richiesta dovrà essere contenuta in busta chiusa e pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano, negli orari di apertura al pubblico, previo rilascio di apposita ricevuta al comune di San Nazzaro V.C. Via Don Luigi Gabbani N° 168/C (CO) **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 05-11-2022** e che la commissione di gara si riunirà in seduta pubblica, in data 09-11-2022 presso la sede comunale, alle ore 15:00 per l'esame e la valutazione delle offerte.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile.

Oltre il suindicato termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva di altra precedente.

Qualora gli interessati a partecipare alla gara intendessero prendere visione dell'immobile potranno farne richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di San Nazzaro V.C. .

Il plico, contenente la documentazione sottoelencata, controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà essere chiuso e sigillato e, oltre alla denominazione del mittente, dovrà riportare la dicitura **“NON APRIRE” – OFFERTA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE AD USO BAR.**

Il predetto plico dovrà contenere 2 buste, a loro volta chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, pena la non ammissione, riportanti la denominazione del mittente e le seguenti diciture:

BUSTA N. 1 – Documentazione Amministrativa. (Allegato modello 1)

BUSTA N. 2 – Offerta economica. (Allegato modello 2 – con affissa marca da bollo da € 16,00)

Nessun documento, pena la non ammissione, dovrà essere collocato fuori dalle buste 1,2.

La **Busta n° 1 – Documentazione Amministrativa** dovrà contenere l'istanza di ammissione alla gara, indirizzata al Comune di San Nazzaro V.C. debitamente sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata, pena l'esclusione dalla gara, copia fotostatica del codice fiscale e di un documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità, contenente le seguenti dichiarazioni, successivamente verificabili da questo ente:

1) le generalità dell'offerente (nome, cognome luogo e data di nascita, codice fiscale, se trattasi di persona fisica; denominazione, ragione sociale, sede legale, partita IVA e generalità del o dei legali rappresentanti e amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di società);

2) di avere i requisiti morali di cui all'art. 5 della Legge Regionale Lombardia 30/2003 per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, e pertanto:

- Di non essere stato dichiarato fallito;
- Di non avere riportato una condanna a pena restrittiva della libertà superiore a due anni;
- Di non aver riportato una condanna per reati contro la moralità pubblica e il buon costume o contro l'igiene e la sanità pubblica, compresi i delitti di cui al libro II, titolo VI, del codice penale; per delitti commessi in stato di ubriachezza o in stato di intossicazione da stupefacenti; per reati concernenti la prevenzione dell'alcolismo, le sostanze stupefacenti o psicotrope, il gioco d'azzardo, le scommesse clandestine e la turbativa di competizioni sportive; per infrazioni alle norme sul gioco del lotto;
- Di non aver riportato due o più condanne nel quinquennio precedente per delitti di frode nella preparazione o nel commercio degli alimenti compresi i delitti di cui al libro II, titolo VIII, capo II del codice penale;
- Di non essere sottoposto a una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della Legge 27 dicembre 1956, n. 1423 (misure di prevenzione nei confronti delle persone pericolose per la sicurezza e per la pubblica moralità) e successive modificazioni o nei cui confronti è stata applicata una delle misure previste dalla legge 31 maggio 1965 n. 575 (disposizioni contro la mafia) e successive modificazioni ed integrazioni, ovvero sottoposto a misure di sicurezza o essere stato dichiarato delinquente abituale, professionale o per tendenza; che non sussistono nei propri confronti e se, legale rappresentante, anche nei confronti delle società che rappresenta “ cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 10 della Legge 31.05.1965, n. 575, in riferimento all'art.5 del D.P.R. 03.06.1998 n. 252” (antimafia); che non sussistono nei propri confronti le cause di divieto, di decadenza o di sospensione indicate nell'allegato 1 al D.Lgs N. 490/1994 (divieto di ottenere licenze in conseguenza di uno dei provvedimenti definitivi indicati nell'Art. 10 della Legge n. 575/1965), e di non essere a conoscenza dell'esistenza di tali cause nei confronti dei propri conviventi;
- Di non aver riportato condanna per delitti contro la personalità dello Stato o contro l'ordine pubblico, ovvero per delitti contro la persona commessi con violenza, o per furto, rapina, estorsione, sequestro di persona a scopo di rapina o estorsione;

3) di essere in possesso di uno dei seguenti requisiti professionali di cui all'art. 6 della Legge Regionale Lombardia 30/2003 per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande:

- Aver frequentato con esito positivo un corso professionale per la somministrazione di alimenti e bevande istituito o riconosciuto dalla Regione Lombardia o da un'altra Regione o dalle Province autonome di Trento e Bolzano ovvero essere in possesso di un diploma di scuola alberghiera o titolo equivalente legalmente riconosciuto;
- Aver prestato la propria opera, per almeno due anni nell'ultimo quinquennio, presso imprese esercenti la somministrazione al pubblico di bevande e alimenti, in qualità di dipendente qualificato addetto alla somministrazione oppure, se trattasi coniuge, parente o affine entro il terzo grado dell'imprenditore in qualità di coadiutore familiare comprovata dall'iscrizione all'INPS;
- Essere stato iscritto nel quinquennio antecedente all'entrata in vigore della L.R. Lombardia n. 30 del 24.12.2003 al registro Esercenti il Commercio (REC) per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla Legge 11.06.1971 n. 426 (Disciplina del Commercio) e successive modificazioni;
- Aver superato davanti ad apposita commissione costituita presso la C.C.I.A.A. un esame di idoneità all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

4) di essere in possesso dei requisiti generali di cui all'art. 80 D.Lgvo n. 50/2016 e successive modificazioni ed integrazioni e che nei propri confronti non sussiste alcuna delle esclusioni di cui all'art. 80 stesso;

5) di avere adeguati mezzi finanziari, provati da idonea dichiarazione di affidabilità del richiedente così come risultante dalla dichiarazione, in originale, rilasciata da n° 1 Istituti di Credito e allegata all'istanza di ammissione alla gara;

6) di aver preso visione e di accertare tutte le condizioni previste dal Bando;

7) di aver assunto tutti i dati e gli elementi necessari alla corretta determinazione dell'offerta nonché di aver preso piena conoscenza dei luoghi, dell'immobile, nonché delle circostanze ed esigenze sia generali che particolari che possano influire sia sulla formazione dell'offerta stessa, sia sotto il profilo economico che sotto quello tecnico, gestionale e funzionale;

8) di assumersi a suo carico esclusivo, previo ottenimento dei necessari permessi, tutti i lavori;

9) di assumersi tutte le spese di ordinaria manutenzione dell'immobile in corso di locazione;

10) di rinunciare a qualsiasi diritto azione e pretesa per le migliorie apportate all'immobile oggetto di locazione, anche con il consenso del locatore, e per le eventuali addizioni che si obbliga comunque a lasciare alla scadenza del contratto;

11) di obbligarsi a rilasciare alla sottoscrizione del contratto fideiussione bancaria a favore de Comune di San Nazzaro V.C. di primaria banca di interesse nazionale, a prima richiesta e con rinuncia ad opporre tutte le eccezioni che spettano al debitore principale, dell'importo pari a due anni di canone a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto stesso;

12) che non sussistono a proprio carico nè a carico di altri soci o rappresentanti legali o procuratori della Ditta sentenze definitive di condanna ovvero sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del C.P.P. per i reati che incidono sulla moralità professionale;

13) di essere cittadino italiano (o di altro stato appartenente all'Unione Europea), ovvero di essere residente in Italia (per gli stranieri appartenenti a Stati che concedono trattamento di reciprocità nei riguardi di cittadini italiani);

14) l'inesistenza di violazioni gravi, definitive accertate, alle norme poste a tutela della prevenzione e della sicurezza sui luoghi di lavoro;

Per la predetta istanza di ammissione, corredata dalla relativa documentazione, può essere utilizzato l'allegato modello 1.

La **BUSTA N° 2 – Offerta economica** dovrà contenere l'offerta economica espressa in cifre e lettere superiore a quella a base di gara di **€ 4.800,00** oltre I.V.A. di legge. Non saranno ammesse alla gara offerte economiche inferiori a quella a base di gara di € 4.800,00 oltre I.V.A. di legge.

Tutti i documenti sopra richiesti devono essere sottoscritti, pena l'esclusione dalla gara, dal Titolare o Legale rappresentante della Ditta offerente.

PROCEDURA E MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di unica offerta ritenuta valida e congrua dalla Commissione di gara.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare, nè alcuna cessione dell'aggiudicazione.

All'Amministrazione è riservata la più ampia facoltà di non aggiudicare la locazione in presenza di offerte ritenute non convenienti o non idonee.

L'aggiudicazione sarà definitiva, ad unico incanto, e verrà fatta a favore del concorrente che ha presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello di base di gara, con esclusione delle offerte in ribasso.

La scelta del contraente avverrà mediante esperimento di asta pubblica, a norma del combinato disposto dagli art. 73, lettera "c", e 76, primo e secondo comma del R.D. 23/5/1924 n. 827, per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta.

Non sono ammesse offerte in diminuzione o pari all'importo posto a base di gara.

Si procederà all'aggiudicazione della gara anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di parità si procederà al sorteggio delle offerte uguali alla presenza degli interessati.

INFORMAZIONE TRATTAMENTO DATI

Ai sensi del D.Lgs n. 196/2003 e successive modificazioni si precisa che il trattamento dei dati personali è svolto con l'unica finalità di espletare le procedure di gara e per l'eventuale stipula e gestione del contratto e sarà effettuato mediante il supporto di strumenti informatici. I dati non saranno comunicati ad altri soggetti, se non richiedono espressamente il consenso dell'interessato.

ESCLUSIONI DALLA GARA

Determina di esclusione dalla gara :

- 1 Il fatto che il plico esterno contenente le buste 1 e 2
 - Non sia chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura;
 - Non sia riportata la denominazione del mittente;
 - Non compaia la dicitura prevista;
- 2 Il fatto che le buste n. 1 e 2;
 - Non siano chiuse e controfirmate
 - Non riportino all'esterno l'indicazione del mittente;
 - Non riportino all'esterno la dicitura per ciascuno prevista;
- 3 Il fatto che qualsiasi documento sia posto al di fuori delle buste n. 1 – 2.

In tutti questi casi il plico o busta resta sigillato e debitamente controfirmato dal Presidente della Commissione di Gara con indicate le irregolarità – che saranno riportate nel Verbale - e rimane acquisito agli atti della gara.

Determina inoltre esclusione dalla gara :

- Il fatto che la documentazione richiesta non sia stata prodotta integralmente;
- Il fatto che la documentazione da produrre non sia stata sottoscritta dal Titolare o Legale Rappresentante della Ditta offerente.

La documentazione qualora non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 30.10.1982 n° 955.

AVVERTENZE E DISPOSIZIONI VARIE

- L'immobile oggetto del presente bando potrà essere preventivamente visionato dagli interessati negli orari di apertura al pubblico degli uffici;
- La mancata o incompleta presentazione dei documenti richiesti determinerà l'esclusione dalla gara;
- Si farà luogo ad esclusione qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con firma dallo stesso sottoscrittore dell'offerta;

- Le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta devono essere in lingua italiana o corredati di traduzione giurata;
- L'amministrazione aggiudicatrice si riserva la facoltà di non procedere ad alcuna aggiudicazione quand'anche vi fossero offerte valide, di non far luogo alla gara o di prorogarne i termini senza che i partecipanti possano accampare diritti di sorta.
- Le spese di bollo per il contratto e le spese per la sua registrazione sono interamente a carico del conduttore, ma con formalità da eseguirsi a cura del locatore;
- Nel caso di discordanza tra il numero indicato in cifre e quello in lettere sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione;
- E' fatto inoltre divieto al conduttore di destinare l'immobile stesso ad usi diversi da quelli consentiti;
- La consegna dell'unità immobiliare è subordinata alla stipulazione del contratto di locazione;
- I miglioramenti e le addizioni eseguite dal conduttore, anche se autorizzati dal Comune, al termine del rapporto rimarranno di proprietà di quest'ultimo, senza che esso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1576, 1577, comma 2, 1592 e 1593 del Codice Civile. Al locatore è riservato il diritto di pretendere la restituzione della cosa locata nello stato di fatto in cui fu concesso;
- L'amministrazione Comunale si riserva la facoltà di recedere unilateralmente dal contratto di locazione qualora l'assuntore non adempia agli obblighi contrattuali o per comprovate esigenze di interesse pubblico;
- Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche e integrazioni, si informa che i dati personali verranno acquisiti dall'Amministrazione appaltante e trattati anche con l'ausilio di mezzi elettronici esclusivamente per le finalità connesse alla procedura concorsuale ovvero per dare esecuzione ad obblighi previsti dalla legge.
- Del presente Avviso sarà data conoscenza tramite pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di San Nazzaro V.C. www.comune.sannazzarovalcavargna.co.it nonché, pubblica affissione sul territorio comunale e pagina facebook ufficiale.
- Copia del presente Avviso, dello schema di contratto, della planimetria dei locali interessati, e di tutta la documentazione inerente alla procedura, sono in pubblica visione presso gli uffici Comunali.

San Nazzaro V.C., 05-10-2022

IL SINDACO
Tiziana Rita Guidi

DISCIPLINARE PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PRORIETA' COMUNALE AD USO BAR IN LOCALITA' BUBEGNO, DENOMINATO "BAR PINCHIN"

ART. 1 - OGGETTO

Il Comune di San Nazzaro Val Cavargna affida in locazione l'immobile sito in località Bubegno, Via Don Luigi Gabbani n. 179, denominato "Bar Pinchin", costituito dai locali, servizi igienici e l'area adiacente (così come individuati nella planimetria).

ART. 2 – FINALITA' E NATURA DELLA CONCESSIONE

Quale unico "bar" nel territorio comunale e per il servizio igienico pubblico collegato, la presente concessione ha la finalità di assicurare tali servizi alla comunità ed ai visitatori. A tal fine il concessionario si obbliga a custodire e preservare da ogni danno quanto oggetto della presente concessione, oltre che alla rigorosa pulizia e manutenzione degli spazi affidati alla sua cura ed in particolar modo del servizio igienico pubblico.

ART. 3 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La locazione dell'immobile ha la durata di 6 anni con decorrenza dalla data di stipula del contratto. Qualora per volontà del conduttore la locazione terminasse prima della scadenza stabilita, questi non può pretendere né ottenere rimborsi o sgravi di tassa o di canone, né indennizzi di qualsiasi natura. E' obbligo, comunque, del medesimo far pervenire all'Amministrazione un preavviso non inferiore a 3 mesi. In caso di interruzione della locazione senza che sia comunicato il preavviso, il conduttore è tenuto a corrispondere il canone relativo alle 3 (tre) mensilità previste. Per sopravvenuti motivi di interesse pubblico il Comune si riserva la facoltà di recedere dal contratto dandone preavviso di 6 (sei) mesi.

ART. 4 – CORRISPETTIVO

A titolo di canone annuo della locazione, il conduttore si obbliga a corrispondere la somma offerta in sede di gara pari ad Euro _____ oltre IVA di legge, per un totale di Euro _____. Il canone è da aggiornarsi annualmente senza necessità di ulteriore richiesta sulla base del 100% della variazione accertata dall' ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati per l'anno precedente, a decorrere dal secondo anno di locazione.

Il canone dovrà essere versato in rate trimestrali anticipate entro la prima decade del mese di scadenza, con pagamento alla Tesoreria del Comune presso la Banca Popolare di Sondrio sportello di San Bartolomeo Val Cavargna.

ART. 5 - APERTURA ED ORARIO DELL'ESERCIZIO

Considerati gli obblighi quale servizio pubblico specificati nell'allegato disciplinare, l'esercizio non potrà rimanere chiuso per ferie all'interno del periodo compreso tra il 1° giugno e il 30 settembre. Il conduttore dovrà garantire un'apertura dell'esercizio non inferiore alle 10 ore giornaliere, salvo che per il giorno settimanale di chiusura, con apertura a partire almeno dalle ore 8.00 e chiusura non prima delle ore 20.00.

Sarà inoltre obbligo del conduttore l'apertura e la chiusura dei servizi pubblici durante gli orari di apertura dell'esercizio, con la pulizia degli stessi e la sostituzione del materiale di consumo ed eventuali accessori; il conduttore dovrà inoltre consentire l'utilizzo dei servizi pubblici, anche quando l'esercizio è chiuso, per manifestazioni organizzate dalla PROLOCO od altri autorizzati dal Comune, in tale caso la pulizia, la sostituzione del materiale di consumo ed eventuali accessori, sarà a carico degli organizzatori.

La chiusura dell'esercizio, per ferie o per altri motivi, dovrà essere preventivamente comunicata alla amministrazione comunale; tale comunicazione, salvo che per urgenze o cause di forza maggiore, deve essere fatta con ampio anticipo rispetto alla prevista chiusura.

E' fatto obbligo provvedere ad esporre, all'esterno dei locali, il cartello indicante gli orari praticati.

ART. 6 – OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

6.1 L'immobile è concesso in locazione nello stato di fatto in cui si trova attualmente ed il conduttore lascerà l'immobile alla scadenza in perfette condizioni senza che l'ente debba farsi carico di oneri derivanti dall'ordinaria manutenzione.

6.2 L'immobile dovrà essere destinato ad uso bar, con divieto di ogni variazione di destinazione.

6.3 Sono a carico esclusivo del conduttore l'arredo e le attrezzature al fine di consentire lo svolgimento delle attività sul rispetto delle norme vigenti in materia di pubblici esercizi.

6.4 Saranno a carico del conduttore oltre le riparazioni di piccola manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 del codice civile, le riparazioni inerenti gli impianti idraulici, elettrici, la verniciatura di porte, stipiti, finestre, insegne e vetri, gli interventi alle serrature (compresa la sostituzione delle chiavi), ai cardini e cerniere degli infissi, ai pavimenti e ai rivestimenti, alle superficie dei muri e dei soffitti, e tutte le spese di ordinaria amministrazione.

6.5 Il conduttore è tenuto a richiedere le eventuali autorizzazioni, concessioni e/o nulla osta.

6.6 A garanzia dell'esatta osservanza delle obbligazioni assunte, il Conduttore versa deposito cauzionale, mediante accredito presso la Tesoreria Comunale Banca Popolare di Sondrio – Sportello di San Bartolomeo Val Cavargna, di euro _____ pari a tre mensilità della locazione, alla sottoscrizione della presente scrittura privata. Il deposito cauzionale potrà essere incamerato interamente dal Locatore nei casi previsti di cui all'articolo 7.

6.7 Il conduttore assume a proprio carico gli oneri accessori (allacciamenti, consumi, acqua, luce, gas, telefono, riscaldamento).

6.8 Il conduttore assume a proprio carico le spese di assicurazione contro i danni di qualsiasi natura arrecati all'immobile (furto, scasso, incendio) e gli eventuali danni arrecati a terzi in relazione all'esecuzione del servizio o derivanti da beni in dotazione.

6.9 Il conduttore si impegna a non cedere l'attività se non previa autorizzazione da parte dell'amministrazione, pena la risoluzione del presente contratto

6.10 Le attrezzature e l'arredo dei locali sono ad esclusivo carico del conduttore, conseguentemente questi si impegna a provvedere alla loro manutenzione e sostituzione, qualora non più efficienti e decorosi. Alla scadenza della locazione o in caso di sua risoluzione anticipata, ovvero di decadenza della locazione, il conduttore asporta tutte le attrezzature e gli oggetti connessi all'attività esercitate. Resta a carico del conduttore la chiusura delle utenze e la risoluzione dei contratti di allacciamento delle utenze di energia elettrica, acqua, telefono, riscaldamento, ecc.

6.11 Il presente contratto si risolverà per scadenza contrattuale ed inoltre decadrà di diritto per inadempimento agli obblighi previsti. L'amministrazione, per pubblico interesse, potrà disporre la risoluzione anticipata dal presente contratto con preavviso di almeno 6 mesi, da comunicarsi mediante raccomandata con avviso di ricevimento. In tal caso l'amministrazione rimborserà al Conduttore la differenza fra le spese sostenute per gli arredi ed attrezzature ed i canoni versati a quella data. Tale somma dovrà essere considerata priva di interessi. Il Conduttore potrà recedere dal contratto con preavviso di tre mesi solo a decorrere dal terzo anno di sottoscrizione dello stesso e per comprovati motivi certificabili ed oggettivi, causati da fattori sopravvenuti, non prevedibili normalmente.

6.12 I servizi igienici, di pertinenza del bar, come già citato all'art. 5, sono da considerarsi di uso pubblico e sarà obbligo del conduttore l'apertura e la chiusura dei servizi pubblici a chiunque ne faccia richiesta durante gli orari di apertura dell'esercizio, siano o non siano frequentatori del bar; il conduttore dovrà anche consentire l'utilizzo dei servizi pubblici, anche quando l'esercizio è chiuso, per le manifestazioni autorizzate dal Comune.

L'affittuario ha inoltre l'onere di effettuare i seguenti interventi di manutenzione ordinaria della Piazza Pinchin:

- pulizia settimanale di cartacce, mozziconi, foglie etc.;
- taglio erba nel periodo primaverile-estivo della porzione di prato ogni 15 giorni;
- potatura delle aiuole ed estirpazione erbacce almeno 2 volte l'anno;
- vuotatura dei cestini gettacarte;
- sgombero neve nel periodo invernale (formazione di eventuale passaggio) con **DIVIETO ASSOLUTO** di utilizzare sale ad uso disgelo stradale per i trattamenti antighiaccio (utilizzare solo prodotti che non intaccano il cemento).

6.13 Il conduttore dovrà provvedere alla vendita dei permessi per l'utilizzo della strada "agro silvo pastorale" Tecchio – Piazza Vacchera" seguendo le indicazioni fornite dagli Uffici Comunali.

6.14 Non potranno essere installate, in alcuno spazio, locale o area medesima, slot-machine o similari strumenti per scommesse o giochi d'azzardo.

6.15 L'affitto della azienda s'intende accordata sotto l'osservanza delle disposizioni di legge e di quanto contemplato nella presente Scrittura Privata;

6.16 Dalla data di cessazione della presente scrittura e sino al giorno della riconsegna dell'immobile alla proprietà locatrice, il conduttore, oltre il pagamento del corrispettivo nella misura pattizamente convenuta, dovrà corrispondere, a titolo di responsabilità contrattuale per il ritardo nell'adempimento, quale penale, e/o parziale ristoro del danno subito dal locatore in conseguenza della ritardata restituzione del bene, una somma riferita ad anno, pari all'ultimo canone dovuto in applicazione del presente contratto.

ART. 7 – PENALITA' APPLICABILI

Il mancato pagamento, per qualsiasi causa o motivo, anche di una sola rata del canone di affitto di cui all'art.4, decorso il termine massimo di tolleranza di dieci giorni dalla convenuta scadenza dell'art 4, costituisce inadempimento contrattuale. Il locatore potrà pertanto costituire in mora il conduttore, intimandogli il pagamento di quanto dovuto entro termine fisso comunque non inferiore a quindici giorni. Decorso inutilmente tale termine, il presente contratto si intenderà risolto per inadempimento del conduttore ed il locatore incamererà totalmente le somme depositate a cauzione.

La violazione della clausola di cui al punto 6.9 produrrà di diritto la risoluzione del contratto. Anche in questo caso si avrà la perdita, per risarcimento danni, del deposito cauzionale, salva la facoltà attribuita al locatore di richiedere il risarcimento dell'eventuale maggiore danno subito.