



**COMUNE DI GIANO DELL'UMBRIA**  
PROVINCIA DI PERUGIA

---

**CAPITOLATO**  
**PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI**  
**PROPRIETA' COMUNALE DESTINATO A**  
**RISTORANTE TIPICO LOCALE DENOMINATO**  
**"RIFUGIO SAN GASPARE"**

---

## Sommario

Art. 1 -	Oggetto Del Capitolato .....	4
Art. 2 -	Immobile Oggetto Della Locazione .....	4
Art. 3 -	Destinazione D'uso Dell'immobile Locato .....	4
Art. 4 -	Decorrenza E Durata Della Locazione .....	5
Art. 5 -	Canone Di Locazione .....	5
Art. 6 -	Caratterizzazione Dell'attivit� Di Ristorazione .....	5
Art. 7 -	Definizioni Dei Prodotti Certificati.....	6
Art. 8 -	Periodi Ed Orari Di Apertura Al Pubblico.....	6
Art. 9 -	Personale.....	7
Art. 10 -	Menu' .....	7
Art. 11 -	Pagamenti Elettronici.....	7
Art. 12 -	Divieto Gioco D'azzardo .....	7
Art. 13 -	Manutenzione Ordinaria E Straordinaria .....	8
Art. 14 -	Pulizia Degli Spazi Ed Aree Esterne .....	8
Art. 15 -	Utenze .....	8
Art. 16 -	Disposizioni In Materia Di Sicurezza .....	9
Art. 17 -	Responsabilit� Del Conduttore E Obblighi Assicurativi .....	9
Art. 18 -	Cauzione Provvisoria E Garanzia Definitiva.....	9
Art. 19 -	Contratto .....	10
Art. 20 -	Divieto Di Cessione Del Contratto .....	10
Art. 21 -	Divieto Di Sub-Locazione .....	10
Art. 22 -	Risoluzione E Recesso Del Contratto .....	11
Art. 23 -	Controversie.....	11
Art. 24 -	Verifiche E Controlli .....	11
Art. 25 -	Trattamento Dei Dati Personali.....	11
Art. 26 -	Norme Finali .....	12

## PREMESSE

Il Comune di Giano dell'Umbria è proprietario dell'immobile denominato "Rifugio San Gaspare" sito in Loc. Monti Martani e censito al N.C.U. al Foglio n.34 part.lla n.358 sub 4-5-6, da sempre adibito ad attività turistico-ricettiva (ristorazione).

Il suddetto ristorante è stato gestito da impresa privata a seguito di contratto di locazione commerciale rep.n.246 del 09/12/1995. Con appendice contrattuale rub.n.821 del 28/08/2019 si è dato reciprocamente atto tra le parti che alla data del 31/12/2024 si avrà la cessazione della locazione senza ulteriore possibilità di rinnovo.

Nell'ottica di garantire il rispetto dei principi di concorrenza e libertà economica si è disposto di procedere, ai fini dell'affidamento della successiva locazione, mediante svolgimento di una procedura comparativa ad evidenza pubblica previa predisposizione di un bando di gara.

Il "Rifugio San Gaspare" è da anni conosciuto, anche a livello regionale, come ristorante tipico con alcune tipologie di prodotti gastronomici locali molto interessanti che incentivano il turismo enogastronomico attraendo turisti che ne approfittano per visitare il territorio con particolare riferimento alla parte naturalistica rappresentata dalla zona dei Monti Martani e la parte culturale e storica rappresentata dalla rete dei castelli (*centri storici di Giano Capoluogo, Castagnola, Montecchio e Morcicchia*).

E' pertanto interesse dell'Amm.ne Com.le mantenere attiva questa realtà e quindi indirizzare la nuova gestione, attraverso specifici criteri, verso una ristorazione locale tipica di qualità.

Detti criteri sono stati definiti con delibera di G.C. n.89 del 10/09/2024 e sono contenuti in parte nel Bando di gara ed in parte nel presente Capitolato.

Pertanto la locazione, pur se disposta ai sensi della Legge 29 luglio 1978, n.392 "*Disciplina delle locazioni di immobili urbani*" e ss.mm.ii., sarà anche disciplinata dai contenuti del presente Capitolato e dell'offerta tecnico-economica del conduttore, che saranno allegati/integrati nel contratto di locazione commerciale.

## **ART. 1 - OGGETTO DEL CAPITOLATO**

1. Il presente Capitolato regola, unitamente al contratto di affitto, la locazione, ai sensi della Legge 29 luglio 1978, n.392 "Disciplina delle locazioni di immobili urbani" e ss.mm.ii. di parte dell'immobile di proprietà comunale denominato "Rifugio San Gaspare" sito in Loc. Monti Martani.

## **ART. 2 - IMMOBILE OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

1. Oggetto del contratto di locazione è l'immobile di proprietà comunale denominato "Rifugio San Gaspare", censito al N.C.U. al Foglio n.34 part.lla n.358, limitatamente al piano terra (sub 5 - *allegato "A"*), compresi piazzale, parcheggi e portico (sub 4 - *allegato "B"*) nonché un'area verde attrezzata posta a ridosso della struttura censita al N.C.T. al Foglio n.38 part.lla n.9/parte (*allegato "C"*), il tutto come meglio evidenziato nelle allegate planimetrie (*A, B e C*).

2. E' escluso dalla locazione il piano primo dell'immobile (sub 6) destinato a sala polifunzionale e sala documentazione, con annessi servizi igienici e terrazzi, che potrà essere eventualmente inserito nel contratto, anche in corso di locazione, a discrezione dell'Amm.ne Com.le, previa certificazione di agibilità. 3. Nel caso di cui al precedente punto 2 scatterà, dalla data di integrazione del contratto, un aumento del 40% dell'importo del canone di affitto al momento applicato.

4. L'unità immobiliare viene locata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della pubblicazione del bando di gara per cui il conduttore dovrà provvedere direttamente ad effettuare la fornitura e posa all'interno dei locali di tutti gli arredi e le attrezzature fisse e mobili necessarie e/o opportune per l'esercizio dell'attività di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande (ristorazione) così come proposti in sede di gara.

5. Tuttavia, all'interno dei locali dell'unità immobiliare oggetto di locazione sono attualmente presenti gli arredi e le attrezzature di cui all'allegato elenco (*vedi allegato D*) non di proprietà comunale ma appartenenti al gestore uscente ed oggetto di perizia di stima di parte che ne quantifica il valore attuale; il loro eventuale acquisto/locazione andrà concordato con il gestore uscente; in ogni caso, il Comune rimarrà del tutto estraneo all'eventuale trattativa; nel caso non si opti per l'acquisizione degli arredi presenti questi saranno trasferiti dal gestore uscente e l'unità immobiliare sarà consegnata al nuovo conduttore al momento della firma del contratto di locazione, priva di qualunque tipo di arredo ed attrezzatura.

6. Ai fini dell'attribuzione dei punteggi di cui all'art.5, comma 5, lettera C) del bando di gara, non possono essere presi in considerazione gli investimenti relativi all'acquisto delle forniture di base di cui ai precedenti commi 4 e 5.

## **ART. 3 - DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE LOCATO**

1. L'unità immobiliare da concedere in locazione, come descritta al precedente art.2, ha destinazione d'uso di tipo "direzionale" con riferimento all'art.155 della L.R. 1/2015 ed in particolare a "servizi per somministrazione di cibi e bevande - ristorazione" di cui all'art.7, comma 1, lettera l), della L.R. 1/2015 ed è dotata di certificato di agibilità rilasciato in data 24/07/2008 per "ristorazione e servizi".

2. L'unità immobiliare dovrà pertanto essere obbligatoriamente destinata a tale attività per tutta la durata della locazione, con l'obbligo di riconsegnarlo perfettamente funzionante e dotata di tutte le attrezzature fisse ivi presenti.

3. In ogni caso l'esercizio dell'attività di ristorazione ivi prevista è subordinato all'acquisizione, da parte del conduttore (o dell'eventuale institore o preposto ovvero taluna delle figure previste dall'art.2203 all'art.2213 del c.c.) di tutte le abilitazioni previste dalla legge. A tal fine è fatto obbligo al conduttore di dare avvio all'attività di ristorazione entro 60 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione, previo deposito presso il SUAPE della SCIA di avvio attività corredata di tutta la necessaria documentazione.

4. Il servizio di ristorazione deve essere espletato dal conduttore aggiudicatario a proprio rischio e con propria autonoma organizzazione e nel rispetto di quanto definito dal presente capitolato.

#### **ART. 4 - DECORRENZA E DURATA DELLA LOCAZIONE**

1. Il contratto di locazione avrà decorrenza dal 1° gennaio 2025 se sottoscritto antecedentemente a detta data, altrimenti avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione che dovrà avvenire entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva.
2. La durata del contratto è di 6 anni dalla data di decorrenza, come sopra precisata.
3. Per i rinnovi successivi alla suddetta scadenza si applicano gli artt.27, 28 e 29 della Legge 29 luglio 1978, n.392 "Disciplina delle locazioni di immobili urbani" e ss.mm.ii.; la medesima normativa si applica per gli eventuali recessi anticipati.
4. Al fine di consentire senza interruzione la prosecuzione dell'attività di ristorazione, il locatario è tenuto ad assicurare le prestazioni contenute in questo capitolato oltre il termine di scadenza del contratto, per un periodo di tempo non superiore a 180 giorni (6 mesi), alle stesse condizioni contrattuali, qualora ciò sia richiesto in forma scritta dall'Amministrazione comunale con un preavviso di almeno 90 giorni rispetto alla scadenza del contratto stesso.

#### **ART. 5 - CANONE DI LOCAZIONE**

1. Il canone annuale di locazione posto a base di gara è di € 20.280,00 (diconsi ventimiladuecentottanta/00) che sarà oggetto di aumento a seguito del "rialzo" obbligatorio previsto in sede di gara. La locazione è esente IVA ex art.10, n.8, del DPR n.633/72, salvo il Comune poter optare per l'imponibilità IVA 22% in sede contrattuale; in tal caso l'imposta di registro sarà dell'1% (anziché 2%) a carico del locatario.
2. Ai sensi dell'art.32 della Legge 392/1978 il canone di locazione determinato a seguito di gara sarà automaticamente adeguato ogni anno, a partire dal secondo anno di locazione, senza obbligo di avviso da parte del Comune, nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente.
3. Il canone di locazione dovrà essere corrisposto al Comune in rate mensili anticipate da pagarsi entro il 10° giorno di ogni mese mediante bollettino di PagoPA oppure bonifico bancario intestato alla Tesoreria Comunale.
4. Il conduttore non può, adducendo pretese o eccezioni di qualsivoglia genere, ovvero eventuali contestazioni mosse nei confronti del Comune, ritardare o sospendere il pagamento del canone, per cui il mancato puntuale pagamento, anche di una sola rata, potrà costituire messa in mora del locatario e dà diritto al Comune agli interessi calcolati al tasso legale maggiorato del 5% e maturati dal primo giorno di ritardo nel pagamento.
5. Nel caso del reiterarsi del ritardo per oltre due mensilità o del mancato pagamento per almeno cinque volte nel corso del periodo contrattuale (*sei anni*) il Comune ha diritto di attivare, nel modo e nelle forme di legge, le procedure per la risoluzione anticipata del contratto di locazione.

#### **ART. 6 - CARATTERIZZAZIONE DELL'ATTIVITA' DI RISTORAZIONE**

1. Considerato che il "Rifugio San Gaspare" è da anni conosciuto, anche a livello regionale, come ristorante tipico con un'offerta gastronomica incentrata prevalentemente su prodotti locali e comunque tipici dell'Umbria e che è volontà dell'Amm.ne Com.le mantenere attiva questa realtà e quindi indirizzare la gestione verso una ristorazione locale tipica di qualità, il conduttore aggiudicatario con la sottoscrizione del contratto di locazione si impegna direttamente o per l'eventuale institore o preposto ovvero taluna delle figure previste dall'art.2203 all'art.2213 del c.c. ad

orientare e caratterizzare l'attività come **ristorazione locale tipica di qualità** garantendo un menù che preveda la somministrazione di:

A1) prodotti di cui all'**allegato** "Elenco Nazionale prodotti agroalimentari della Regione Umbria" per almeno il 40% (corrispondente a n.4 prodotti di almeno tre categorie diverse) per quanto concerne la prima parte dell'elenco (*categorie Carni, Formaggi, Olio, Ortofrutticoli e Cereali, Preparazione Carni*) e per almeno il 30% (corrispondente a n.6 prodotti di cui almeno uno per categoria) per quanto concerne la seconda parte dell'elenco (*categorie Vini DOCG, Vini DOC e Vini IGT*);

A2) prodotti di cui all'**allegato** "Elenco dei prodotti certificati DOP, IGP, IGT, DOC e DOCG della Regione Umbria" per almeno il 35% (corrispondente a n.24 prodotti);

A3) almeno il 30% dei prodotti di cui alle precedenti lettere A1 e A2 a "Km zero" (*come meglio definito all'art.7, comma 1, lettera c*);

A4) almeno il 10% dei prodotti di cui alle precedenti lettere A1 e A2 a "Filiera Corta" (*come meglio definito all'art.7, comma 1, lettera b*);

2. Le suddette quantità devono intendersi integrate da quelle aggiuntive eventualmente proposte con l'offerta tecnica in sede di gara ai fini dell'attribuzione di punteggio.

3. Il conduttore, ai fini del rispetto degli obblighi di cui al presente articolo dovrà esibire, su richiesta del Comune, l'elenco dei fornitori, le certificazioni e la documentazione probatoria per la rintracciabilità dei prodotti utilizzati.

#### **ART. 7 - DEFINIZIONI DEI PRODOTTI CERTIFICATI**

1. Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni contenute in questo Capitolato in relazione alla caratterizzazione dell'attività di ristorazione come "locale tipica di qualità" vengono fornite le seguenti definizioni di prodotti:

a) per **prodotti "tipici"** s'intendono i prodotti precisamente identificati come "DOP" (*Denominazione di Origine Protetta*), "IGP" (*Indicazione Geografica Protetta*), così come definiti dal Reg. CE n.510/2006 (*come da ultimo modificato dal Regolamento CE n.417/2008*), e "STG" (*Specialità tradizionali garantite*), così come definite dal Regolamento UE n.1143/2024;

b) per **filiera corta** si intendono quei prodotti la cui commercializzazione è caratterizzata dall'assenza di intermediari commerciali o dalla presenza di un solo intermediario tra produttore e consumatore finale.

c) per **prodotto a chilometro zero** si intendono quei prodotti che provengono da luoghi di produzione e di trasformazione della materia prima agricola posti a una distanza non superiore a 70 chilometri dal luogo di vendita, o comunque provenienti dalla stessa provincia del luogo di vendita, dal luogo di consumo in caso di servizi di ristorazione.

2. Per i prodotti agricoli e alimentari a chilometro zero e per quelli provenienti da filiera corta si fa riferimento alla Legge 17 maggio 2022, n. 61.

#### **ART. 8 - PERIODI ED ORARI DI APERTURA AL PUBBLICO**

1. Il conduttore aggiudicatario con la sottoscrizione del contratto di locazione assume l'obbligo, direttamente o per l'eventuale institore o preposto ovvero taluna delle figure previste dall'art.2203 all'art.2213 del c.c. a rispettare i seguenti periodi ed orari di apertura al pubblico:

- l'attività dovrà avere carattere annuale (cioè restare aperta per tutto l'arco dell'anno secondo frequenze ed orari di cui al presente punto) e garantire il servizio tutti i weekend e festività (salvo cause di forza maggiore adeguatamente giustificate) ed almeno 2 giorni feriali nell'arco della settimana; nei weekend e festività il servizio dovrà garantire sia il pranzo che la cena; negli altri giorni feriali dovrà essere garantita almeno l'apertura per la cena.

2. I suddetti periodi ed orari devono intendersi integrati da quelli aggiuntivi eventualmente proposti con l'offerta tecnica in sede di gara ai fini dell'attribuzione di punteggio.

3. E' fatto obbligo di tenere esposti in modo visibile al pubblico i periodi ed orari di apertura di cui sopra.

#### **ART. 9 - PERSONALE**

1. Il conduttore è tenuto ad assicurare il servizio di ristorazione mediante l'impiego di personale idoneo ed in numero sufficiente, in possesso di adeguate professionalità e conoscenza delle norme di igiene e di sicurezza e prevenzione degli infortuni sul lavoro, nel pieno rispetto delle disposizioni vigenti in materia, nonché in possesso dell'apposita certificazione igienico-sanitaria prevista per legge.

2. Qualora sia stato attribuito in sede di gara un punteggio in relazione alla lettera "D" dell'art.5 del bando, il piano organizzativo del personale dovrà obbligatoriamente attenersi a quanto proposto nell'offerta tecnica in relazione al *numero complessivo del personale impiegato e/o ai profili professionali previsti e alle specializzazioni e/o al monte ore di attività.*

3. Analogamente, qualora sia stato attribuito in sede di gara anche un punteggio a fronte dell'adozione di un *piano degli interventi formativi aggiuntivi del personale impiegato* dovrà essere messa a disposizione del Comune, in caso di eventuali controlli, la documentazione probatoria sull'esistenza e l'attuazione di detto piano di formazione professionale.

4. Il conduttore deve in ogni caso applicare nei confronti dei propri dipendenti e degli eventuali soci lavoratori impiegati nell'esecuzione del servizio, un trattamento economico e normativo conformemente a quello risultante dal CCNL di appartenenza.

3. Infine dovranno essere osservati nei confronti dei dipendenti tutti gli obblighi assicurativi, antinfortunistici, assistenziali e previdenziali a carico del datore di lavoro.

#### **ART. 10 - MENU'**

1. Ferma restando la più ampia autonomia del conduttore sull'elaborazione, articolazione e composizione del menù relativo alla propria attività di ristorazione, qualora sia stato attribuito in sede di gara un punteggio in relazione alla lettera "F" dell'art.5 del bando, il menù dovrà obbligatoriamente contenere, oltre alle normali indicazioni e a quelle prescritte per legge, anche le informazioni proposte nell'offerta tecnica relativamente al *"luogo di provenienza dei prodotti somministrati"* e/o alla *"descrizione essenziale delle caratteristiche e qualità dei prodotti somministrati"* oltre alla eventuale previsione della sua traduzione in lingua inglese.

#### **ART. 11 - PAGAMENTI ELETTRONICI**

1. E' fatto obbligo al conduttore di garantire nel ristorante la presenza di sistemi e/o soluzioni per pagamenti elettronici (POS e carte di credito, sistemi contactless, phone payment ecc.) e di accettare in ogni caso pagamenti elettronici da parte dei clienti.

#### **ART. 12 - DIVIETO GIOCO D'AZZARDO**

1. E' fatto divieto all'interno e all'esterno dell'immobile dato in locazione, l'installazione e l'uso di qualunque apparecchio automatico, semiautomatico ed elettronico per il gioco d'azzardo che preveda vincite in denaro o beni (*slot machine, video poker, ecc.*) di cui ai commi 5 e 6 dell'art.110 del TULPS.

### **ART. 13 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

1. Al conduttore spetta di provvedere alla manutenzione ordinaria dell'immobile dato in locazione e a tutti gli interventi idonei a garantire il completo funzionamento degli impianti (*comprese le verifiche di legge e la nomina dei responsabili dei controlli come ad esempio controllo fumi e terzo responsabile per gli impianti termici, etc.*) e il decoro dell'immobile e delle pertinenze, così come definiti dall'art. 3, lettera a) del D.P.R. 380/2001 e dall'art.7, comma 1, lettera a) della L.R. 1/2015, in analogia a quanto stabilito dall'art.1576 del codice civile, comprese tutte le opere connesse e necessarie all'esercizio dell'attività in quanto imposte dalla legge o da enti ed organi dello stato e delle pubbliche amministrazioni.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile e delle relative pertinenze devono essere in grado di garantire un elevato standard di qualità sino alla restituzione e perciò il conduttore è comunque tenuto ad assicurare l'efficienza della struttura e dei relativi arredi, anche in occasione di guasti o inefficienze, provvedendo all'immediata sostituzione delle apparecchiature non funzionanti, anche per motivi di obsolescenza, alle riparazioni e ai ripristini.
3. Il Comune ha la facoltà di verificare che gli interventi di manutenzione a carico del conduttore siano effettivamente eseguiti, e in caso contrario, di sollecitare gli interventi ovvero di intervenire in danno addebitandone le spese al locatario.
4. Eventuali interventi di modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali e alle loro destinazioni, ovvero agli impianti esistenti, o anche opere urgenti sull'immobile, che non riguardino l'ordinaria manutenzione dello stesso o quanto indicato al comma 1, potranno essere eseguiti dal conduttore solo previa autorizzazione del Comune.
5. Non sarà in ogni caso riconosciuto al conduttore alcun rimborso di spesa eventualmente sostenuta per interventi eseguiti sull'immobile, in assenza della suddetta autorizzazione da parte del Comune, da richiedersi sempre "preliminarmente" alla esecuzione degli interventi stessi.
6. Il Comune si farà carico, in analogia a quanto stabilito dagli artt.1576-1621 del codice civile, della manutenzione straordinaria dell'immobile qualora necessaria per la corretta utilizzazione dello stesso secondo la destinazione prevista.
7. Spetta in ogni caso al conduttore vigilare affinché non siano arrecati danni di sorta da parte di terzi ai locali di proprietà comunale sia quelli concessi in locazione, sia quelli posti al piano primo la cui utilizzazione è esclusa al conduttore fatto salvo quanto previsto al comma 2 dell'art.2.

### **ART. 14 - PULIZIA DEGLI SPAZI ED AREE ESTERNE**

1. E' fatto obbligo al conduttore di provvedere a propria cura e spese alla costante pulizia e al decoro degli spazi esterni all'immobile oggetto di locazione, sia quelli antistanti che retrostanti, ivi compresa l'area a parcheggio a servizio dell'attività e utilizzata dai clienti.
2. Il conduttore deve altresì garantire una corretta gestione della raccolta differenziata dei rifiuti, coerente con le modalità di raccolta dell'Amministrazione Comunale.
3. Spetta l'obbligo al conduttore di provvedere anche ad una regolare manutenzione, pulizia e sistemazione dell'area verde attrezzata con tavoli e panche in legno, posta a ridosso del della zona antistante al ristorante (*vedi allegato C*), area che è ricompresa nella locazione.

### **ART. 15 - UTENZE**

1. E' a carico del conduttore il pagamento di tutte le utenze di qualsiasi genere e tipo (*energia elettrica, gas, telefono, rifiuti, acquedotto, etc.*) comprese le eventuali spese di volturazione e di intestazione delle stesse.

2. A tal fine il conduttore si impegna a provvedere ad intestare a proprio nome tutte le utenze relative alla parte di immobile concesso in locazione, ivi comprese le volture delle necessarie autorizzazioni (AUA, scarichi, etc.), entro 30 giorni dalla data di stipula del contratto.

#### **ART. 16 - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA**

1. Il conduttore è obbligato alla integrale osservanza delle disposizioni in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro contenute, in particolare, nel D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii. nonché di quelle che dovessero essere emanate nel corso di validità del contratto di locazione, in quanto applicabili.
2. L'aggiudicatario dovrà parimenti comunicare il nominativo del proprio Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione e delle altre figure previste dal citato decreto legislativo.

#### **ART. 17 - RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE E OBBLIGHI ASSICURATIVI**

1. Il conduttore risponderà direttamente dei danni alle persone o cose, comunque provocati durante l'utilizzo dell'immobile dato in locazione e lo svolgimento dell'attività ivi prevista, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del Comune, rimanendo così sollevato il Comune stesso nonché l'eventuale personale preposto alla sorveglianza dell'esecuzione del contratto.
  2. Il conduttore è altresì responsabile per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al personale, ai clienti o alle cose ivi presenti e per eventuali danni a terzi di qualsiasi natura, restando pertanto esonerato da responsabilità il Comune.
  3. Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali e previdenziali sono a carico del conduttore e titolare dell'attività, il quale ne è il solo responsabile anche in deroga alle norme che disponessero l'obbligo del pagamento e l'onere a carico del Comune o in solido con il Comune, con esclusione di ogni diritto di rivalsa nei confronti dell'Ente medesimo e di ogni indennizzo.
  4. Inoltre, il Comune è esonerato da ogni responsabilità per danni, infortuni o altro che dovesse occorrere al personale tutto impegnato nell'attività svolta all'interno dell'immobile locato.
  5. In considerazione delle suddette responsabilità il conduttore è tenuto a stipulare con una primaria Compagnia di Assicurazione, alla firma del contratto di locazione, una polizza di responsabilità civile verso terzi (R.C.T.), considerando terzo anche il Comune, con massimale non inferiore a € 2.000.000,00 ed una polizza incendio, allagamenti e i rischi diversi (*compreso gli atti vandalici*) per l'immobile e le relative pertinenze, con massimale non inferiore a € 500.000,00. per quanto riguarda la conduzione dell'immobile.
- Copia delle predette polizze dovrà essere trasmessa annualmente al Comune. Il primo anno la polizza dovrà essere presentata alla sottoscrizione del contratto.

#### **ART. 18 - CAUZIONE PROVVISORIA E GARANZIA DEFINITIVA**

1. All'atto di partecipazione alla gara, la ditta concorrente dovrà produrre, a copertura della eventuale mancata sottoscrizione del contratto per colpa dell'aggiudicatario, così come stabilito all'art.8, comma 1.4, lettera e), e all'art.11, comma 1, del Bando di gara, una garanzia provvisoria, pari a due mensilità del canone posto a base d'asta, dell'importo di € 3.380,00 (diconsi euro tremilatrecentottanta/00) costituita, pena l'esclusione, tramite assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Giano dell'Umbria, che sarà pertanto restituita all'aggiudicatario solo al momento della firma del contratto, mentre le cauzioni prodotte dai soggetti non risultati aggiudicatari saranno svincolate e restituite con il provvedimento di aggiudicazione definitiva.

2. Al momento della stipula del contratto l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente costituire una garanzia definitiva a mezzo fidejussione o deposito (*in quest'ultimo caso potrà richiedere di far incassare al Comune la cauzione provvisoria e versare la differenza*), a garanzia delle obbligazioni assunte con il contratto di locazione, dell'importo pari a 6 (sei) mensilità del canone di locazione contrattuale.

3. Lo svincolo/restituzione della cauzione/deposito avverrà solo a seguito del rilascio dell'immobile da parte del conduttore e previo accertamento del rispetto degli obblighi contrattualmente assunti; in caso di inadempienze accertate e contestate all'interessato, detta cauzione sarà definitivamente incamerata dal Comune a titolo di parziale risarcimento, fatte salve ulteriori azioni di legge che il Comune si riserva di compiere nei confronti dell'inadempiente.

4. Nel caso in cui si opti di costituire la garanzia definitiva a mezzo fidejussione questa potrà essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondono ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività ovvero da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'art.106 del D.Lgs. 385/1993 che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie a ciò autorizzato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze; in ogni caso la fidejussione deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2 del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta del Comune e validità pari alla durata contrattuale.

#### **ART. 19 - CONTRATTO**

1. La stipula del contratto avverrà ai sensi della Legge 29 luglio 1978, n.392 "*Disciplina delle locazioni di immobili urbani*" e ss.mm.ii. entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, previo invito scritto da parte del Comune.

2. Il contratto sarà stipulato sottoforma di scrittura privata rubricata dalla segreteria comunale e successivamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate a cura del Comune e a spese del conduttore.

3. Nel caso in cui l'aggiudicatario previamente invitato non proceda alla sottoscrizione del contratto il Comune procederà all'incameramento della cauzione provvisoria di cui all'art.18, comma 1.

4. All'atto della stipula dovranno essere presentate le polizze assicurative di cui all'art.17 e la cauzione di cui all'art.18, comma 2, del presente capitolato.

5. Le clausole essenziali del contratto sono quelle contenute nel bando e nel presente Capitolato per cui quest'ultimo sarà parte integrante del contratto stesso unitamente all'offerta tecnica laddove contenga ulteriori specifici impegni cui il concorrente si è obbligato in sede di gara ai fini dell'attribuzione di punteggio.

6. Le spese contrattuali, nessuna esclusa, nonché ogni altra accessoria e conseguente, comprese quelle per l'imposta di bollo e di registrazione per l'intera durata contrattuale, sono a completo ed esclusivo carico del conduttore.

#### **ART. 20 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO**

1. Per tutta la durata della locazione è vietata la cessione anche parziale del contratto, a pena di nullità.

2. Al verificarsi di quanto sopra si applica quanto previsto all'art.22, comma 2.

#### **ART. 21 - DIVIETO DI SUB-LOCAZIONE**

1. È fatto divieto di sub locare a terzi l'immobile locato e le relative pertinenze.

2. L'eventuale elusione di fatto del presente divieto costituisce causa di immediata risoluzione del contratto, secondo quanto previsto dall'art.22 e si procede ai sensi del comma 2 dello stesso articolo.

## **ART. 22 - RISOLUZIONE E RECESSO DEL CONTRATTO**

1. Le parti convengono che, oltre a quanto è previsto dall'art.1453 del Codice Civile per i casi di inadempimento alle obbligazioni contrattuali, costituiscono motivo per la risoluzione espressa del contratto per inadempimento a danno e a spese del conduttore, ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile, le seguenti ipotesi:

- a) mancato pagamento dei canoni di locazione, quando l'importo non pagato e quindi il debito per morosità superi quello di tre mensilità del canone;
- b) cessione totale o parziale del contratto a terzi (*art.11, comma 6, bando e art.20 capitolato*), ovvero sub-locazione (*art.12 bando e art.21 capitolato*);
- c) apertura di una procedura concorsuale o di fallimento o di messa in liquidazione del conduttore;
- d) gravi violazioni e/o inosservanze delle disposizioni legislative e regolamentari addebitate ad un comportamento configurabile come doloso e/o derivante da colpa grave del conduttore (*con particolare riferimento a quelle in materia igienico-sanitaria, di sicurezza e prevenzione, e quelle relative al personale dipendente per mancata applicazione dei contratti collettivi, ritardi reiterati dei pagamenti, etc.*) nonché delle norme del presente capitolato e/o violazioni degli obblighi contrattuali, qualora non eliminate dal conduttore previamente diffidato dal Comune;

2. Il conduttore riconosce al Comune, ove si verifichi uno solo dei casi previsti nel presente articolo, di risolvere "ipso iure" il contratto mediante comunicazione notificata, anche a mezzo PEC, al domicilio digitale eletto dal conduttore, nonché di incamerare la cauzione definitiva di cui all'art.18 a titolo di penale, oltre al risarcimento di tutti i danni diretti e indiretti ed alle maggiori spese a carico del Comune conseguenti alla risoluzione contrattuale.

## **ART. 23 - CONTROVERSIE**

1. Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il Comune e il Conduttore circa la validità, l'interpretazione e l'esecuzione del contratto, del capitolato e degli atti ad essi allegati, sarà deferita all'autorità giudiziaria. In caso di ricorso al Giudice ordinario sarà competente esclusivamente il Foro di Spoleto.

## **ART. 24 - VERIFICHE E CONTROLLI**

1. È facoltà del Comune effettuare, periodicamente controlli al fine di verificare la rispondenza della locazione da parte del conduttore alle prescrizioni contrattuali e del presente Capitolato.

2. Il conduttore dovrà garantire l'accesso agli incaricati del Comune per esercitare detto controllo, che sarà effettuato in contraddittorio tra le parti.

## **ART. 25 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

1. Il trattamento di tutti i dati personali del conduttore e degli altri soggetti a lui collegati ai fini della locazione e dello svolgimento dell'attività di ristorazione ivi connessa, avverrà conformemente alle disposizioni del Codice in materia di protezione dei dati personali, D.lgs. n. 196/2003 (Codice Privacy), del Regolamento (UE) n. 679/2016 e delle Autorizzazioni e Provvedimenti emessi dall'Autorità Garante per la protezione dei dati personali.

2. A tal proposito si informa che i dati personali forniti e raccolti saranno trattati ed utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini conseguenti agli adempimenti richiesti dal contratto e dal capitolato, consentiti dalla legge e dai provvedimenti del garante; il conferimento dei dati è obbligatorio; i dati raccolti possono essere oggetto di comunicazione al personale dipendente

dell'amministrazione coinvolto per ragioni di servizio e ai soggetti esterni incaricati di compiti inerenti la stipulazione e la gestione del contratto, a tutti soggetti aventi titolo ex legge n. 241/1990 e D.Lgs. n. 267/2000, ai soggetti destinatari delle comunicazioni e della pubblicità previste dalla legge in materia di procedimenti di pubblica evidenza, agli organi dell'autorità giudiziaria e di altra autorità competente in materia di vigilanza sugli enti pubblici; titolare del trattamento è il Comune di Giano dell'Umbria. I concorrenti e gli interessati hanno facoltà di esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del D.Lgs. 30/06/2003, n. 196.

#### **ART. 26 - NORME FINALI**

1. Per tutto quanto non espressamente citato nel presente capitolato si fa riferimento alle leggi e regolamenti nel tempo vigenti in materia, in quanto applicabili alla locazione in questione.

Giano dell'Umbria, lì 07 Novembre 2024

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

Dott. Massimo Zampedri