



# Comune di GROSIO

Provincia di Sondrio

CF: 00118960145 – Via Roma, 34– 23033 – Grosio

Tel. 0342/8412 – FAX: 0342/841231 – [www.comune.grosio.so.it](http://www.comune.grosio.so.it)

Posta Elettronica Certificata: [protocollo.grosio@cert.provincia.so.it](mailto:protocollo.grosio@cert.provincia.so.it)

## **CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI PER L'AFFIDAMENTO DELLA LOCAZIONE E GESTIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO "LOCANDA VALGROSINA"**

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

Oggetto del presente capitolato è la locazione e la gestione dell'immobile di proprietà comunale denominato "Locanda Valgrosina", ubicato in località Fusino, destinato allo svolgimento dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti, di bevande e al pernottamento (bar-ristorante-alloggio), meglio identificato nella planimetria allegata al presente capitolato sotto la lettera "A".

L'immobile di proprietà comunale ha una superficie di:

- m<sup>2</sup> 271,60 – locali principali
- m<sup>2</sup> 98,40 – accessori
- m<sup>2</sup> 84,00 – terrazzo

L'immobile è destinato esclusivamente all'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e al pernottamento (bar-ristorante-alloggio), sarà gestito per tutta la durata del presente affidamento, con l'obbligo di riconsegnarlo perfettamente funzionante e dotato di tutte le attrezzature fisse e mobili come risultanti da apposito verbale che verrà allegato al contratto di locazione sottoscritto tra le parti.

L'unità immobiliare sarà assegnata a corpo e non a misura, pertanto non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento né a diminuzione del canone, od altre pretese, per qualunque errore/omissione nella descrizione dei beni stessi, degli impianti, attrezzature e/o pertinenze e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso dall'aggiudicatario.

È esclusa sin d'ora possibilità di rimborso, anche parziale ed anche a titolo di compensazione con canoni o somme eventualmente dovute, delle spese sostenute dal conduttore per l'allestimento dei locali od attrezzature, nonché per eventuali opere eseguite, anche in caso di cessazione anticipata della locazione, per qualsivoglia causa.

È fatto obbligo a ciascun concorrente di prendere visione dei locali, mediante sopralluogo, prima di presentare l'offerta, così come previsto nel bando di gara.

## **ART. 2 – DURATA**

La gestione ha la durata di **anni 6 (sei)** con decorrenza dall'avvio del servizio che dovrà avvenire nel termine massimo del 15.04.2025, con possibilità di proroga per altri anni 6 (sei) alle medesime condizioni.

È facoltà del concessionario interrompere in maniera anticipata la durata del contratto con preavviso minimo di almeno 180 giorni (6 mesi) da comunicare per iscritto mediante Pec o raccomandata A/R.

## **ART. 3 – GESTIONE PROVVISORIA**

Il Concessionario 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.

In caso di rifiuto ingiustificato da parte del conduttore è facoltà dell'amministrazione trattenere, per intero, la somma depositata a titolo di deposito cauzionale.

## **ART. 4 – OBBLIGHI DEL COMUNE**

Il Comune, a seguito dell'affidamento del servizio di gestione, si impegna a:

- a) effettuare la manutenzione straordinaria dell'immobile.

Nel caso in cui si rendano necessari lavori di straordinaria manutenzione, il Concessionario lo segnala per iscritto al Comune, il quale, verificata la necessità dell'intervento, provvederà nel minor tempo possibile al rilascio delle necessarie autorizzazioni, oppure all'esecuzione in proprio degli interventi necessari.

## **ART. 5 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario all'atto dell'assunzione della gestione di cui si tratta si impegna a:

- a. effettuare a propria cura e spese la fornitura e posa degli arredi e delle attrezzature fisse e mobili ritenuti necessari o opportuni per l'esercizio dell'attività di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande oltre a quelli già di proprietà comunale;
- b. assumere la conduzione dell'esercizio pubblico; a tale fine si impegna a presentare, con modalità telematica, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività utilizzando la modulistica reperibile sul sito del Comune alla voce Suap, la comunicazione degli orari di apertura e chiusura dell'esercizio, la segnalazione di chiusura dell'attività per periodi superiori a 30 giorni;
- c. tenere esposto in modo visibile al pubblico gli orari di apertura e chiusura dell'esercizio;
- d. assumere la manutenzione ordinaria dell'immobile e di tutte le strutture ed attrezzature, atta a conservarli nelle condizioni migliori e a garantire il buon funzionamento di tutte le attività e la sicurezza degli utilizzatori, così come definita dall'art. 31, lettera a) della legge 5 agosto 1978, n. 457, in analogia a quanto stabilito dagli articoli 1576 e 1602 del codice civile.

## **ART. 6 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'USO DEGLI IMMOBILI**

1. L'esercizio dovrà essere tenuto aperto per un minimo di 6 giorni su 7.
2. L'esercizio pubblico deve sottostare alle regole che l'Amministrazione Comunale impartisce ai locali pubblici sul territorio comunale.
3. È espressamente vietato, all'interno e all'esterno del bar, l'uso di qualsiasi dispositivo di gioco che preveda vincite in denaro o beni (slot machine, video poker, ecc.).
4. Il Concessionario è comunque tenuto ad assicurare l'efficienza della struttura e dei relativi arredi, anche in occasione di guasti o inefficienze, fatte salve le inefficienze imputabili all'ente

- proprietario ed assimilate a manutenzioni di carattere straordinario.
5. Sono a carico del Concessionario tutte le forniture di attrezzature, utenze e materiali di consumo necessari per un corretto svolgimento del servizio.

#### **ART. 7 – OPERE DI MANUTENZIONE**

Al locatore non è consentito eseguire alcun lavoro di modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali e alle loro destinazioni, ovvero agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Comune, comunicato in seguito ad espressa deliberazione che approvi il progetto di esecuzione dell'opera, la quantificazione della spesa, le modalità e le corrispondenti operazioni contabili.

Il Comune ha la facoltà di accettare, senza in alcun modo indennizzare o compensare il locatore, che espressamente fin d'ora a ciò rinuncia, le eventuali migliorie o addizioni comunque eseguite dal locatore. In ogni caso non saranno ammesse compensazioni con i corrispettivi di locazione che dovranno essere comunque corrisposti alle scadenze indicate.

Sono a carico del locatore tutti gli interventi di ordinaria manutenzione, idonei a garantire il completo funzionamento degli impianti e il decoro degli immobili e delle pertinenze, così come definiti dall'art. 3, lettera a) del D.P.R. 380/2001, in analogia a quanto stabilito dagli articoli 1576 e 1602 del codice civile.

Il Comune ha la facoltà di verificare che gli interventi di manutenzione siano effettivamente eseguiti, e in caso contrario, di intervenire in danno addebitandone le spese al locatore.

#### **ART. 8 – GARANZIE OBBLIGAZIONARIE E CONDIZIONI DI SICUREZZA**

Come previsto dal Titolo 10° del bando di gara, l'aggiudicatario ha l'obbligo di costituire e presentare, alla sottoscrizione del contratto:

- a) una polizza fideiussoria, rilasciata da primario istituto di credito o primaria compagnia assicuratrice a copertura di eventuali danni causati all'immobile ed alle attrezzature di proprietà del comune di importo pari a €20.000 (ventimila);
- b) una polizza fideiussoria/deposito cauzionale, rilasciata da primario istituto di credito o primaria compagnia assicuratrice, pari ad 1 (una) annualità del canone aggiudicato, a garanzia del regolare adempimento di tutte le obbligazioni indicate nel contratto e di tutti gli oneri comunque posti a carico del locatore, al fine del risarcimento di eventuali danni derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni stesse, a copertura di eventuali inadempienze contrattuali, ivi compresi l'affitto o la rivalutazione ISTAT.

Il locatore si obbliga a reintegrare entro 10 giorni il deposito in relazione alle eventuali somme escusse dal Comune, pena la sospensione o la revoca della locazione.

Il deposito cauzionale verrà restituito solo al termine della locazione e dopo il saldo di ogni debito residuo, nonché dopo la definizione di ogni controversia.

#### **ART. 9 – OBBLIGHI ASSICURATIVI**

Il locatore assume l'obbligo di stipulare polizza assicurativa per:

- 1) Responsabilità civile verso terzi, considerando terzo anche il Comune, per quanto riguarda la conduzione dell'immobile, con un massimale non inferiore a € 1.500.000 contro danni a terzi, persone cose e animali;
- 2) causale incendio, allagamenti e i rischi diversi (compreso gli atti vandalici) per l'immobile e le relative pertinenze, con un massimale non inferiore a €150.000,00.

Copia delle predette polizze dovrà essere trasmesse annualmente al Comune entro e non oltre 30 giorni dalla data di stipula del contratto per il primo anno e dal pagamento del premio annuale per gli anni successivi.

## **ART. 10 – RAPPORTI ECONOMICI E FINANZIARI**

Il locatore è tenuto al versamento del canone annuo in un'unica soluzione entro il 30 giugno di ogni anno, ad eccezione della prima annualità (2025) in riferimento alla quale il versamento dovrà avvenire entro 30 giorni dall'avvio dell'attività, come indicato nella SCIA.

L'importo relativo al corrispettivo di gestione sarà revisionato annualmente, a partire dal secondo anno, applicando il 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT. Tali variazioni saranno applicate automaticamente e senza obbligo di avviso da parte del Comune.

Il locatore non può, adducendo pretese o eccezioni di qualsivoglia genere, ritardare o sospendere il pagamento del corrispettivo o delle altre somme dovute anche per oneri accessori. Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del corrispettivo di gestione, entro 30 giorni dalla scadenza produrrà, ipso-jure, la risoluzione del contratto.

Sono a carico esclusivo del locatore gli oneri dovuti per:

1. il pagamento di tutte le utenze di qualsiasi genere e tipo (energia elettrica, gas, telefono, rifiuti, acquedotto) comprese le eventuali spese di volturazione e di intestazione delle stesse.
2. il corrispettivo annuo di gestione da corrispondere al Comune secondo quanto stabilito dal contratto;
3. il versamento dell'imposta di registro dovuta alla registrazione del contratto (anche in caso di cessazione anticipata), nonché il totale delle spese inerenti la stipula del contratto, compresi eventuali diritti di segreteria, marche da bollo ecc;
4. la manutenzione ordinaria dell'immobile e delle relative pertinenze in grado di garantire un elevato standard di igiene sino alla restituzione;
5. le spese del contratto di assicurazione dell'immobile e degli impianti di cui all'art. 1 del presente capitolato.

## **ART. 11 – DIVIETO DI SUB LOCAZIONE**

È fatto divieto al locatore sub locare/concedere, anche solo in parte, la gestione dell'immobile. L'eventuale elusione di fatto del divieto costituisce causa di immediata revoca della locazione.

## **ART. 12 – CONSEGNA E RILASCIO AUTORIZZAZIONE**

I locali verranno consegnati con arredi ed attrezzature di proprietà comunale per i quali verrà predisposto apposito verbale.

Gli eventuali danni saranno posti a carico del locatore con rivalsa sulle garanzie di cui al precedente art.8.

L'attività di somministrazione dovrà essere esercitata esclusivamente e direttamente dal locatore, previa presentazione della SCIA.

## **ART. 13 – CONTROVERSIE**

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il Comune e il locatore circa la validità, l'interpretazione e l'esecuzione del presente atto sarà deferita all'autorità giudiziaria.

In caso di ricorso al Giudice ordinario sarà competente esclusivamente il Foro di Sondrio.

## **ART. 14 – DIRITTO DI PRELAZIONE**

Al Concessionario non spetta alcun diritto di prelazione, né in caso di cessione, né in caso di nuovo affidamento, né alla scadenza della gestione. Il Concessionario non ha inoltre diritto all'indennità di avviamento al termine del contratto.

## **ART. 15 – REVOCA DELLA GESTIONE**

L'Amministrazione Comunale può revocare la locazione per motivate ragioni di ordine pubblico. In tal caso, l'Amministrazione comunale regolerà con il concessionario i profili economici finanziari relativi al periodo intercorrente tra la data della revoca e quella della naturale scadenza della locazione.

## **ART. 16 – DOMICILIO DEL CONCESSIONARIO**

Per tutti gli effetti del presente capitolato il Concessionario elegge domicilio presso la sede municipale in Via Roma n. 34 - Grosio.

## **ART. 17 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Il Comune ha diritto, nel modo e nelle forme di legge, alla risoluzione anticipata del contratto nei seguenti casi:

- a) per reiterati e/o gravi inadempimenti rispetto agli obblighi della locazione e agli impegni contrattuali;
- b) quando il Concessionario si renda colpevole di frode o di gravi negligenze nell'adempimento degli obblighi contrattuali;
- c) quando il Concessionario ceda ad altri, in tutto o in parte, sia direttamente che per interposta persona, i diritti e gli obblighi inerenti il presente contratto;
- d) per motivi di pubblico interesse, in qualunque momento;
- e) in caso di cessione di azienda, di cessazione di attività, oppure nel caso di concordato preventivo e di fallimento;
- f) per il mancato pagamento del corrispettivo di gestione nei termini di cui al presente atto;
- g) alla scadenza della gestione.

## **ART. 18 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO**

Per tutta la durata del servizio è vietata la cessione anche parziale del contratto, o il ricorso a modifiche soggettive, a pena di nullità.

Per tutte le vicende che dovessero interessare l'esecutore del contratto si applica il D.Lgs. n. 36/2023.

## **ART. 19 – DIVIETO DI CESSIONE DEI CREDITI**

È vietato al concessionario cedere in tutto o in parte i crediti derivanti dall'avvenuta esecuzione delle attività previste dal presente contratto, senza l'espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

## **ART. 20 - CONTRATTO E SPESE CONTRATTUALI**

Il contratto di locazione verrà stipulato nei termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale e comunicati al soggetto aggiudicatario con apposita convocazione. All'atto della sottoscrizione dovranno essere costituite e presentate le fidejussioni/garanzie di cui all'art. 8 e le polizze assicurative di cui all'art. 9. Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione del contratto, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario comprese le spese di registrazione del contratto, nonché quelle di eventuale recesso anticipato.

## **ART. 21 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Ai sensi del D. Lgs. 30.06.2003 n. 196 e del GDPR in materia di protezione dei dati personali, i dati

forniti dalle ditte in occasione della partecipazione alla gara, saranno raccolti presso Amministrazione Comunale per le finalità di gestione della gara e per quanto riguarda l'aggiudicatario saranno trattenuti anche successivamente alle eventuale instaurazione del rapporto contrattuale per le finalità del rapporto medesimo.

Il Comune, titolare del trattamento dei dati personali designa l'appaltatore quale responsabile del trattamento dei dati che, in ragione dello svolgimento del servizio, necessariamente lo stesso acquisirà.

#### **ART. 22 – RINVIO AD ALTRE NORME**

Per quanto non previsto dal presente capitolato si rimanda alla disciplina civilistica.

**Il Responsabile Unico del Progetto**

*(Dott. Adriano Pezzotti)*

F.to digitalmente

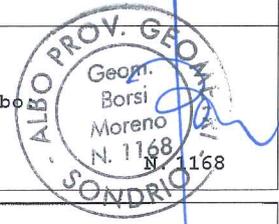
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
**Sondrio**

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosio  
 Localita' Fusino

civ. SNC

Identificativi Catastali:  
 Sezione:  
 Foglio: 39  
 Particella: 191  
 Subalterno: 2

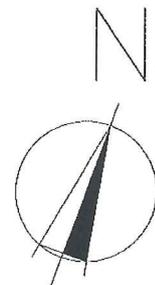
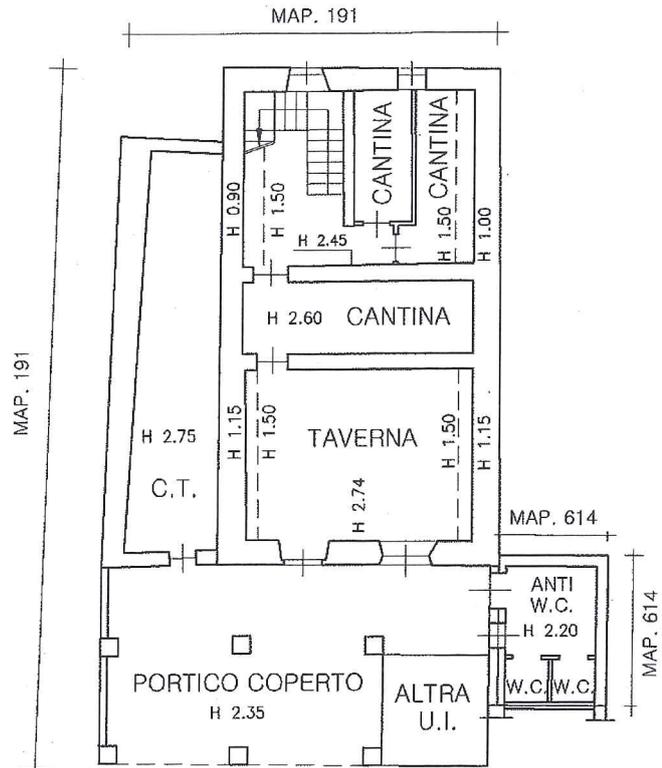
Compilata da:  
 Borsi Moreno  
 Iscritto all'albo  
 Geometri  
 Prov. Sondrio



Scheda n. 1      Scala 1:200

# PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

# PIANO TERRA H 3.02



Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosio

Localita' Fusino

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
 Foglio: 39  
 Particella: 191  
 Subalterno: 2

Compilata da:  
 Borsi Moreno

Iscritto all'albo  
 Geometri

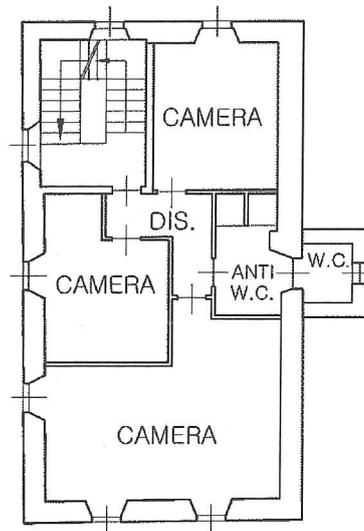
Prov. Sondrio



Scheda n. 2      Scala 1:200

# PIANO PRIMO

H 2.98



# PIANO SECONDO

