



# Comune di Pordenone

LOCAZIONE DI LOCALI DA ADIBIRE  
A ESERCIZIO PUBBLICO PER LA SOMMINISTRAZIONE  
DI ALIMENTI E BEVANDE  
IN PIAZZA MONSIGNOR LOZER 2 A TORRE – ID\_61\_3

## FOGLIO D'ONERI E CONDIZIONI



## **1 – SCOPO E OGGETTO**

Scopo della presente locazione è quello di garantire la presenza di un pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande come di seguito meglio, nella piazza principale di Torre al fine di incrementare la vita di relazione della cittadinanza ed in particolare di quella che si relaziona con Torre.

L'immobile di proprietà comunale è così individuato:

- ubicato in piazza Don Giuseppe Lozer 2, località Torre
- identificato catastalmente al catasto fabbricati foglio 22 - mappale 297 - sub. 3 - Categoria C/1 (negozi e botteghe) - classe 7 - consistenza 74 m<sup>2</sup> - superficie catastale 70 m<sup>2</sup> - rendita € 2.419,19;
- per una superficie commerciale di circa 81,44 m<sup>2</sup> per i locali al piano terra.

da destinare all'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di latte, dolciumi, generi di pasticceria, gelateria e di prodotti di gastronomia, di cui alla tipologia A disciplinata dall'art.67 della Legge Regionale n.29/2005.

Il bene oggetto di locazione è meglio individuato nella planimetria allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale.

Il locale usufruisce della porzione di porticato esterno prospiciente l'esercizio di circa 42 m<sup>2</sup>, da adibire a posa di tavolini e sedie per lo stazionamento degli avventori. Il locatario potrà richiedere, in regime Cosap, un'ulteriore superficie esterna da adibire a superficie di somministrazione esterna con tavoli, sedie e ombrelloni (per una superficie di circa m.10 x 5), da collocarsi nella parte della piazza ove si affaccia il bar.

Se in sede di offerta il concorrente dichiara che provvederà ad allestire una superficie esterna in regime COSAP (tale dichiarazione assume valore di impegno contrattuale), la richiesta dovrà essere inviata formalmente all'Amministrazione Comunale entro 30 giorni dalla consegna dei locali e il dehors realizzato entro 6 mesi (sempre dalla consegna) <sup>1</sup>.

All'interno dei locali non sono presenti arredi e attrezzature per la gestione dell'attività e quindi l'acquisto e installazione/approntamento degli stessi è a totale carico dell'aggiudicatario. Gli arredi e le attrezzature dovranno corrispondere a quanto dichiarato in sede di offerta tecnica.

L'aggiudicatario dovrà effettuare la pulizia profonda, dipintura e stuccatura fori, e approntamento dei locali stessi.

All'atto della consegna dei locali all'aggiudicatario, che avverrà contestualmente alla stipula del contratto, verrà redatto apposito verbale di consegna.

### DOTAZIONE IMPIANTI

I locali sono dotati dei seguenti impianti:

Impianto termico: esistente - i locali sono riscaldati da termoconvettori installati nei locali – da effettuare la verifica annuale

Impianto idraulico: tradizionale/autonomo

Impianto elettrico: autonomo

Impianto d'allarme: esistente

Impianto di condizionamento: presente

Il locatario dovrà provvedere alla volturazione delle utenze.

## **2- CANONE DELLA LOCAZIONE**

Il canone a base di gara, pari ad € 8.350,00 più IVA di legge, dovrà essere versato in rate trimestrali anticipate secondo le modalità indicate dall'Amministrazione Comunale.

Per agevolare l'avviamento del locale il canone di locazione annuo offerto dal locatario aggiudicatario sarà abbattuto in misura del 50 % per i primi due anni dalla data di stipula contratto.

---

<sup>1</sup> Il dehors dovrà essere conforme a quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio

A decorrere dall'inizio del quarto anno dalla stipula del contratto, il canone sarà aggiornato annualmente sulla base del 75 % della variazione ISTAT registrata nell'anno precedente.

In caso di ritardato pagamento saranno applicati gli interessi di mora in ragione del tasso legale in vigore.

In considerazione delle agevolazioni concesse al comma 2, il locatario, alla cessazione del rapporto, anche anticipata e per qualunque causa, non potrà vantare alcun tipo di diritti e/o indennità, ivi compreso l'avviamento commerciale.

Il canone di locazione sarà sospeso sia per cause di forza maggiore, così come in occasione di lavori che dovessero essere effettuati sulla piazza Don Giuseppe Lozer che riguardino la parte della Piazza pavimentata ove si svolge il mercato e che si prolunghino per più di 30 giorni.

### **3 - DURATA DELLA LOCAZIONE – RECESSO ANTICIPATO**

La durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto. La locazione è rinnovabile per non più di due volte per il medesimo periodo su richiesta del locatario (quindi in totale 18 anni), da inviare almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza contrattuale.

Alla data di scadenza del contratto il locatario dovrà provvedere, entro il termine indicato dal Comune, alla riconsegna dei locali liberi da persone e cose di sua proprietà - come da verbale di consistenza redatto in contraddittorio fra le parti - salvo diversi accordi con il Comune.

L'aggiudicatario potrà recedere dalla locazione, per gravi e giustificati motivi, comunicando l'intenzione con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi. In tal caso sarà tenuto a corrispondere all'Amministrazione una penale pari a 3 (tre) mesi del canone di locazione offerto, da versare entro e non oltre la data della comunicazione suddetta.

In caso di recesso entro la fine del secondo anno contrattuale, la riduzione del canone di locazione prevista per i primi due anni all'articolo 2, non è dovuta. L'Amministrazione potrà recuperare tale differenza mediante escussione della cauzione prevista all'art.16 fino alla concorrenza dell'importo. In tale ipotesi non si applica la penale prevista al terzo comma del presente articolo.

### **4 - APERTURA DELL'ATTIVITA'**

Il locatario è tenuto ad aprire l'esercizio al pubblico **entro 30 giorni** successivi alla stipulazione del contratto, salvo proroga per motivata richiesta.

Se in sede di offerta il concorrente dichiarerà che provvederà a chiedere un'ulteriore superficie esterna in regime COSAP da adibire a superficie di somministrazione, tale dichiarazione assume valore di impegno contrattuale e la richiesta deve essere avanzata formalmente all'Amministrazione Comunale **entro 30 giorni dalla consegna dei locali e il dehors realizzato entro 6 (sei) mesi (sempre dalla consegna locali).**

La sottoscrizione della presente locazione dovrà avvenire entro 30 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, salvo proroga per motivate ragioni.

### **5 - USO DEI LOCALI E DELLE PERTINENZE**

I locali dovranno essere destinati all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Il locatario deve osservare le disposizioni di legge, i regolamenti ed i provvedimenti applicabili all'esercizio dell'attività svolta dal medesimo.

Il locatario risponde per gli eventuali danni derivanti da un uso improprio dei locali.

Il locatario si impegna a mantenere i locali con una diligenza non inferiore a quella del buon padre di famiglia in modo da riconsegnarli nello stesso stato di efficienza e conservazione del momento dell'affidamento, fatto salvo il normale deterioramento d'uso.

E' fatto assoluto divieto di apportare ai locali ed al loro esterno qualsiasi modifica, compresa l'installazione di ornamenti od insegne, senza preventiva, espressa, autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Le modifiche e migliorie eventualmente autorizzate non potranno comunque dar luogo ad alcun onere per l'Amministrazione; alla fine del rapporto l'Amministrazione locatrice si riserva la facoltà di acquisirle anche gratuitamente o di disporre la rimessa in pristino a spese del locatario.

## **6 - ORARIO E SOSPENSIONE DELL'ATTIVITA'**

Il locatario dovrà rispettare gli orari e i giorni di chiusura indicati in sede di offerta tecnica, fatte salve le modifiche comunicate e approvate dall'Amministrazione Comunale.

E' consentita la sospensione dell'attività per ferie per un massimo di 30 giorni di calendario all'anno, anche frazionati, previa comunicazione al Comune.

L'Amministrazione, inoltre, a fronte di motivata richiesta del locatario, potrà autorizzare ulteriori sospensioni dell'attività per un periodo massimo di 10 giorni all'anno.

Qualora il locatario, per cause non imputabili all'Amministrazione, non assicuri la continuità del servizio nei termini sopra stabiliti o non rispetti l'orario comunicato all'Amministrazione Comunale, sarà applicata una penale di € 120,00 per ogni giorno di chiusura non autorizzata o di violazione dell'orario, previa contestazione dell'addebito.

Se l'interruzione del servizio è imputabile all'Amministrazione o a cause di forza maggiore opportunamente documentate, il locatario ha diritto esclusivamente all'abbuono del corrispettivo per tutto il tempo dell'impedimento.

E' raccomandato di tenere aperto il locale nelle giornate in cui il Comune organizza/patrocina eventi nel quartiere. L'eventuale giornata di chiusura settimanale non può coincidere con la giornata del mercato agricolo di Torre che si tiene il giovedì.

## **7 - MODALITA' DI EROGAZIONE DEL SERVIZIO E USO DELLE AREE ESTERNE**

Il locatario dovrà gestire il pubblico esercizio con il massimo decoro e scrupolosità e con la piena osservanza della normativa vigente. Dovrà curare la massima pulizia di tutti i locali locati e aree esterne, ed evitare assolutamente di arrecare disturbo alla quiete pubblica. Il locatario è l'unico responsabile dell'andamento della gestione ed esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni a persone e cose conseguenti o inerenti all'esercizio dell'attività. Il locatario si impegna ad installare ed utilizzare nell'attività di gestione eventuali ulteriori arredi, attrezzature e materiali conformi alla normativa vigente in materia di sicurezza ed è responsabile dello scrupoloso rispetto di tutte le norme vigenti in materia di somministrazione di alimenti e bevande.

E' consentita l'attività di allietamento alla clientela tramite esibizioni musicali dal vivo con carattere di complementarietà e sussidiarietà rispetto all'attività esercitata (somministrazione di alimenti e bevande), nel rispetto delle norme previste nei regolamenti comunali. E' concesso l'uso di apparecchi radiofonici, televisivi e similari con volume moderato. Il gestore dovrà esporre adeguata segnaletica informativa in ordine alle disposizioni di legge per la somministrazione di superalcolici. E' fatto divieto assoluto di installare nei locali videogiochi di cui all'art. 110, comma 6, lettera a) del T.U.L.P.S. e di svolgere l'esercizio di attività di cui all'art. 88 del T.U.L.P.S. Il gestore, se richiesto, dovrà appoggiare le iniziative promosse o patrocinate dal Comune nel quartiere. Il locatore inoltre deve attuare quanto dichiarato in sede di offerta tecnica circa: B) Offerta di prodotti e menù C) Organizzazione e modalità operative, D) Proposte migliorative. L'Amministrazione si riserva di effettuare verifiche e controlli nel merito.

I tavolini e le sedie posizionati all'esterno dovranno essere riposti, durante i periodi di chiusura anche di un solo giorno, in modo ordinato e legati in modo da impedirne il prelievo o l'utilizzo.

## **8 - LICENZE ED AUTORIZZAZIONI**

Sarà a cura e spese del locatario ogni necessaria autorizzazione all'avvio dell'attività.

E' inoltre onere del locatario:

- accertare la sussistenza dei requisiti soggettivi richiesti al fine di ottenere le autorizzazioni pubbliche necessarie per l'esercizio dell'attività;

- impegnarsi, comunque a propria cura e spese, a dotarsi di ogni e qualsiasi autorizzazione, permesso o licenza necessaria e prescritta dalla legge e/o regolamenti o provvedimenti della pubblica amministrazione in materia;
- esonerare sin d'ora il locatore da ogni conseguenza relativa all'eventuale diniego, rimanendo a suo carico il rischio relativo.

## **9 - PERSONALE DIPENDENTE**

Il locatario si impegna ad osservare tutte le disposizioni normative vigenti ed i contratti collettivi di lavoro, in tema di assunzione, stato giuridico, orario di lavoro, trattamento economico e previdenziale del personale dipendente.

## **10 - ACCESSO AI LOCALI**

Il locatario si impegna a permettere, in ogni tempo, l'accesso ai locali per l'ispezione di tecnici, funzionari e incaricati dal Comune.

## **11 - ONERI A CARICO DEL LOCATARIO**

Oltre al canone di locazione ed a quanto indicato eventualmente altrove nel presente foglio di condizioni ed oneri, sono interamente a carico del concessionario:

- a) la pulizia dei locali e dell'area esterna di pertinenza dei locali dati in locazione e l'eventuale area in Cosap;
- b) l'attivazione e intestazione delle utenze acqua, gas, corrente, telefono e quant'altro e il pagamento delle relative bollette;
- c) la manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti;
- d) la pulizia delle fosse biologiche;
- e) le spese inerenti la gestione dei locali, comprese imposte, tasse e contributi comunque denominati;
- f) la stipula di adeguata assicurazione come meglio specificato al punto 15 ed il pagamento dei relativi premi.

Inoltre sono a carico del conduttore:

- 1) l'acquisizione di tutte le autorizzazioni, licenze, i pareri e quanto prescritto dalle norme vigenti per lo svolgimento delle attività per le quali l'immobile viene concesso;
- 2) l'acquisizione degli arredi e delle attrezzature necessari per lo svolgimento delle attività per le quali l'immobile è dato in locazione, i quali dovranno essere a norma di legge e non alterare lo stile e l'armonia dei locali;
- 3) il rispetto:
  - dei contratti collettivi di lavoro e degli eventuali integrativi aziendali,
  - delle norme sulla sicurezza sui luoghi di lavoro, con assunzione a proprio carico in qualità di gestore dell'immobile degli adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/2008 e smi;
  - della normativa antincendio, con assunzione a proprio carico in qualità di gestore dell'immobile degli adempimenti specifici previsti;
- 4) la comunicazione al Comune concedente, all'atto dell'avvio dell'attività nella struttura data in locazione, del nominativo del responsabile di tutte le attività oggetto del presente foglio oneri che dovrà assicurare la sua reperibilità H24 in caso di allarmi ed emergenze o per qualsiasi altra situazione che possa arrecare danno all'immobile;
- 5) la tempestiva segnalazione al Comune concedente o agli organi di Polizia, di situazioni che possano arrecare danno o costituire pericolo per il patrimonio comunale o per le persone che frequentano l'immobile avuti in locazione.

## **12 - ONERI A CARICO DEL COMUNE**

E' a carico del Comune la manutenzione straordinaria degli immobili dati in locazione e degli impianti relativi, fatto salvo il diritto di rivalsa per fatti dovuti a incuria o uso non corretto da parte del locatario o del personale da esso dipendente.

## **13 - TRASFERIMENTO DELLA LOCAZIONE**

La presente locazione non potrà essere ceduta o trasferita ad altri, se non nei limiti di legge.

E' altresì vietata la sub locazione totale o parziale.

## **14 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

L'Amministrazione si riserva di dichiarare la risoluzione del contratto allorché il locatario non adempia fedelmente agli obblighi assunti, ovvero qualora lo stesso, anche indipendentemente da colpa, non presenti l'idoneità soggettiva o oggettiva a svolgere l'attività dedotta in locazione.

In particolare, sarà dichiarata la risoluzione del contratto per fatto e colpa del locatario, senza che il locatario stesso possa vantare alcunché a titolo risarcitorio o per rifusione spese sostenute:

- a) gravi e /o reiterate violazioni degli obblighi previsti nel presente Foglio oneri e condizioni, non eliminati dal locatario anche a seguito di diffida;
- b) mancata attuazione di quanto dichiarato in sede di offerta tecnica circa: B) Offerta di prodotti e menù C) Organizzazione e modalità operative, D) Proposte migliorative;
- c) il mancato pagamento del canone anche a seguito di diffida;
- d) la mancata attivazione dell'esercizio di somministrazione entro i 30 giorni successivi alla stipulazione del contratto (salvo proroga per motivata richiesta), o la mancata realizzazione del dehors entro 6 (sei) mesi dalla consegna locali (se dichiarato in sede di offerta);
- e) la sospensione temporanea dell'attività di somministrazione, in assenza di idonea autorizzazione dell'Amministrazione, per un periodo complessivo superiore a 90 (novanta) giorni;
- f) l'esecuzione di opere non autorizzate o l'esecuzione delle stesse in modo difforme da quanto autorizzato;
- g) la destinazione, anche parziale e temporanea, dei locali ad usi e finalità diversi da quelli di cui all'articolo 5, primo comma;
- h) il mancato rispetto delle prescrizioni inerenti le modalità di gestione;
- i) il trasferimento a terzi, a qualsiasi titolo, dell'esercizio dell'attività se non nei limiti di legge.

La locazione è risolta, senza che il locatario possa vantare alcunché a titolo risarcitorio o per rifusione spese sostenute, in caso di:

- a) mancato rilascio dei nullaosta e/o autorizzazioni amministrative prescritti per l'esercizio dell'attività di somministrazione, o la loro successiva revoca o decadenza;
- b) sopravvenute, inderogabili, esigenze di pubblico interesse.

Comporta la risoluzione del contratto di diritto a norma dell'articolo 1456 del Codice Civile l'ipotesi in cui il concessionario si renda responsabile di frode o in caso di dichiarazione di fallimento o di altra procedura concorsuale o di cessione di azienda. In caso di fallimento del concessionario il contratto sarà risolto e tale risoluzione avrà efficacia dal giorno anteriore a quello della sentenza dichiarativa di fallimento, salve le ragioni del Comune concedente relativamente al risarcimento in sede fallimentare, con privilegio sulla cauzione.

Per l'applicazione delle disposizioni del presente articolo il Comune potrà rivalersi su eventuali crediti del locatario, nonché sulla cauzione.

## **15 - COPERTURA ASSICURATIVA**

Il locatario risponderà, senza riserve ed eccezioni, direttamente ed indirettamente, di ogni danno che potrà derivare al Comune, agli utenti, a terzi e a cose durante l'espletamento dell'attività di gestione degli immobili, o a cause ad essa connesse.

Il locatario è tenuto a stipulare e produrre al Comune, prima di sottoscrivere il contratto, pena la decadenza dall'aggiudicazione, una polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile verso terzi, con primaria compagnia di assicurazioni autorizzata dall'IVASS all'esercizio del ramo RCG e regolarmente in vigore alla data della sottoscrizione della convenzione.

La polizza dovrà avere le seguenti caratteristiche: Polizza R.C.T. – R.C.O con un massimale unico e per sinistro non inferiore a € 3.000.000,00 e con validità non inferiore alla durata del servizio. La polizza non dovrà escludere dal novero dei terzi il Concedente (Comune) e tutti i suoi dipendenti e collaboratori.

In alternativa alla stipulazione della polizza che precede, il locatario potrà dimostrare l'esistenza di una polizza di RCT, già attivata, avente le medesime caratteristiche di cui sopra. In tal caso, si dovrà essere in possesso di idonea appendice al contratto (appendice di precisazione), nella quale si espliciti che la polizza in questione è efficace anche per il servizio oggetto del presente accordo, richiamandone l'oggetto, tutte le specifiche ed il massimale, precisando che non vi sono limiti al numero di sinistri né limiti per massimale annuo, fermo il massimale previsto per ciascun sinistro, impegnandosi a mantenerla valida ed efficace per l'intera durata del rapporto.

Il locatario dovrà inoltre stipulare e produrre una polizza per il Rischio Locativo per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile (o della porzione di esso) oggetto della locazione, che corrisponde ad € 110.000,00

L'esistenza di tali polizze non libera il locatario dalle proprie responsabilità avendo le stesse solo lo scopo di ulteriore garanzia.

## **16 – CAUZIONE DEFINITIVA**

A garanzia degli obblighi previsti nel rapporto locatizio il locatario deve costituire, prima della sottoscrizione del contratto, una cauzione definitiva pari ad una annualità del canone di aggiudicazione.

La cauzione potrà essere costituita sotto forma di fidejussione bancaria o polizza assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'elenco speciale di cui all'art. 106 del DLgs 385/1993, autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, prevedendo 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 e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Pordenone.

La cauzione dovrà essere reintegrata nell'importo ogniqualvolta il Comune procede alla sua escussione anche parziale.

La garanzia verrà svincolata alla scadenza o alla cessazione anticipata della locazione qualora gli obblighi assunti siano stati integralmente rispettati.

## **17 - DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI**

Il rapporto fra il Comune di Pordenone ed il locatario si configura come atto di locazione commerciale di locali da destinare ad attività di somministrazione di alimenti e bevande in Piazza Don Giuseppe Lozer 2 a Torre.

Tutte le spese, comprese le imposte, inerenti e conseguenti alla procedura concorsuale, nonché quelle relative alla stipula dell'atto di locazione, con l'eccezione dell'imposta di registro che è pari alla metà a carico di ciascuna delle parti, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Per tutte le controversie che potrebbero insorgere relativamente all'interpretazione ed esecuzione della presente locazione viene dichiarato competente il Foro di Pordenone

IL FUNZIONARIO TECNICO  
Dott.ssa Silvia Cigana

# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: CIGANA SILVIA

CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*

DATA FIRMA: 23/07/2024 15:37:26