



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

Settore Educativo Culturale

CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DESTINATO A BAR/RISTORANTE SITO IN VIA LEOPARDI N. 5 A PREGNANA MILANESE – CIG ZC93A11357

Art. 1 FINALITA'

1. Il Comune di Pregnana Milanese (di seguito "Comune") intende affidare in locazione ad un soggetto individuato tramite procedura ad evidenza pubblica (di seguito "aggiudicatario") il locale sito in via Leopardi n. 5 adibito ad uso Bar/Ristorante.
2. Il conduttore avrà il diritto di gestire funzionalmente l'attività commerciale posta in essere introitandone i relativi proventi.
3. Obiettivi del Comune sono: garantire la redditività del patrimonio comunale, implementare l'offerta ristorativa e di intrattenimento nel territorio comunale, favorire il massimo utilizzo del locale da parte di tutti i cittadini.

Art. 2 OGGETTO DELLA LOCAZIONE

1. La presente locazione ha per oggetto la struttura e la gestione dell'immobile, individuato nell'allegata planimetria dei locali al piano rialzato - Allegato B – e del locale caldaia sito nel seminterrato.
2. Il locale risulta attrezzato e provvisto di attrezzature di cucina, il cui elenco costituirà allegato al contratto. L'immobile dispone di n. 3 servizi igienici, di cui 1 ad uso del personale di cucina e sala e 2 ad uso dei clienti. L'immobile è dotato di uno spazio esterno, ad uso dehors, come da allegata planimetria.
3. L'immobile risulta essere di circa 185 mq complessivi dei locali al piano rialzato - vedi planimetria allegata.

I locali sono affidati in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, perfettamente noti all'aggiudicatario. La ricognizione, l'esatta ed attuale consistenza dei beni ed il loro stato saranno fatti risultare da apposito verbale da redigere in contraddittorio da delegati delle parti, a seguito dell'aggiudicazione di gara.

Analogo verbale verrà redatto al termine del rapporto contrattuale e l'aggiudicatario si impegna fin da ora a restituire gli stessi nel medesimo stato in cui sono stati consegnati, salva la normale usura conseguente all'esercizio delle attività svolte, e con le eventuali modificazioni autorizzate in costanza di rapporto.

4. La locazione del bene ha per contenuto:
 - 1) Gestione tecnica ed organizzativa; vigilanza e custodia della struttura in oggetto;
 - 2) Gestione dei servizi di bar/ristorante secondo le indicazioni della normativa vigente in materia e di quanto espressamente contenuto nel presente capitolato;
 - 3) Realizzazione degli interventi di investimento come dettagliatamente descritti al successivo Art. 3.2.

2.1 GESTIONE DEI SERVIZI DI BAR/RISTORANTE

L'aggiudicatario dovrà garantire il funzionamento del bar/ristorante e comunicare l'orario di apertura all'Ufficio comunale competente.

L'aggiudicatario deve garantire la conduzione del locale secondo le normative vigenti in materia.

Nel locale è permessa la somministrazione di alimenti e bevande comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione di cui alla L.R. n. 6 del 2/02/2010 capo III art. 61 e segg. "Testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere".



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

Settore Educativo Culturale

L'aggiudicatario dovrà rivolgersi allo sportello SUAP per dotarsi delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente.

Le autorizzazioni amministrative e sanitarie dovranno essere intestate al legale rappresentante dell'aggiudicatario, che dovrà espletare a propria cura e spese tutte le incombenze amministrative richieste.

Al termine del rapporto contrattuale con il Comune l'aggiudicatario nulla avrà a pretendere rispetto alle autorizzazioni acquisite, dovrà cessare ogni attività, restituendo tutte le strutture, gli immobili e tutti i beni strumentali al Comune.

2

Art. 3 CONDIZIONI ECONOMICHE

La locazione prevede a carico dell'Aggiudicatario **le seguenti condizioni:**

3.1 CANONE DI LOCAZIONE – OFFERTA ECONOMICA

Sull'intera struttura è stabilito un canone di locazione nella misura minima di **€ 15.000,00 annui oltre IVA**, fatta salva la facoltà di rimborso parziale degli investimenti di cui all'art. 3.3.

Il canone di locazione sarà aggiornato a decorrere dal secondo anno secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati (FOI), come previsto dall'Art. 22 c. 2 del Regolamento comunale per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare.

Il pagamento del canone avverrà per **rate trimestrali anticipate**: all'inizio del mese di fatturazione l'Ufficio Ragioneria emetterà regolare fattura ed il pagamento verrà effettuato dall'aggiudicatario entro il giorno 20 dello stesso mese.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda ai pagamenti entro i termini stabiliti, il Comune effettuerà tempestivamente un primo sollecito indicando un termine perentorio per il versamento, secondo quanto stabilito all'art.12 Penali c. 3 lett. b).

3.2 INTERVENTI DI INVESTIMENTO – OFFERTA TECNICA – RIMBORSO DEGLI INVESTIMENTI

L'aggiudicatario, con oneri a proprio carico, dovrà presentare l'offerta corredata da un progetto come di seguito indicato, al fine di adeguare i vari impianti dell'immobile alla normativa vigente e di procedere alla riqualificazione degli interni e degli esterni della struttura.

A) Investimenti obbligatori

L'aggiudicatario dovrà **obbligatoriamente** realizzare interventi di investimento sull'immobile finalizzati riqualificazione impiantistica dei locali.

Il Comune indica di seguito **le necessità** degli interventi di investimento da proporre nel progetto:

1. Separazione completa degli impianti di acqua, luce e gas dei locali oggetto della presente locazione da quelli della restante parte dell'edificio. Ciò comporterà anche la necessità di richiedere l'installazione di contatori autonomi per tutte le forniture;
2. Adeguamento o completo rifacimento degli impianti di climatizzazione e riscaldamento, anche con la realizzazione di un impianto unico. E' consentito l'utilizzo di parte del tetto, non superiore al 50% della superficie complessiva di falda, dell'edificio per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica e acqua calda sanitari a da fonti rinnovabili. L'aggiudicatario deve produrre almeno



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

Settore Educativo Culturale

il 50% dell'energia necessaria da fonti rinnovabili, al fine di contenere l'uso del gas per il riscaldamento.

3. Adeguamento o rifacimento dell'impianto elettrico;
4. Installazione di impianto di produzione di acqua calda sanitaria per i locali oggetto della presente locazione.

B) Investimenti facoltativi

L'aggiudicatario potrà eventualmente proporre ulteriori interventi di investimento in aggiunta a quelli obbligatori di cui al precedente punto A).

L'eventuale proposta progettuale per la presente parte di investimento potrà essere articolata in merito a:

1. Installazione di pannelli fotovoltaici e di eventuali batterie di accumulo **a servizio degli impianti elencati al punto A).**
2. Interventi finalizzati all'efficientamento energetico (a titolo esemplificativo realizzazione del cappotto interno o esterno, sostituzione dei serramenti ecc.);
3. Interventi di riqualificazione dei locali interni e della zona esterna - area dehors;
4. Sostituzione/integrazione delle apparecchiature del locale cucina e del bar/retro bancone;
5. Proposta di attività finalizzate al lancio del locale:
 - interventi per la definizione di un'identità riconoscibile e coerente sia dal punto di vista architettonico, che di brand;
 - campagna comunicativa nel primo anno di riapertura del locale;
 - proposta di una tipologia di locale sulla base della riqualificazione e di un target prevalente di pubblico.

Relativamente agli interventi ed investimenti il progetto tecnico dovrà contenere:

1. Relazione descrittiva con indicazione specifica di tutti gli interventi che l'operatore intende realizzare e degli arredi ed attrezzature che si intendono collocare;
2. Elaborati grafici per l'individuazione delle caratteristiche tipologiche, dimensionali, volumetriche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare;
3. Indicazioni relative alla tipologia dei materiali e forniture previste (in particolare per apparecchiature di cui al punto B.4 andranno esplicitate le caratteristiche – a riguardo è ammessa la presentazione di copia della scheda tecnica del produttore);
4. Computo metrico estimativo redatto con l'utilizzo dell'elenco prezzi opere pubbliche, vigente, di Regione Lombardia o equivalente. Per le opere e/o forniture non presenti in esso andrà eseguita un'analisi dei prezzi di mercato;
5. Cronoprogramma di realizzazione degli interventi ed investimenti.

L'aggiudicatario successivamente alla firma del contratto, dovrà predisporre un progetto esecutivo degli interventi di cui sopra. Tale progetto andrà preventivamente sottoposto all'approvazione dell'Ufficio Tecnico comunale, che vi provvederà entro 30 giorni dalla ricezione della documentazione completa. Alla conclusione dei lavori dovrà essere fornito al Comune un certificato di regolare esecuzione dei medesimi, corredato dalle certificazioni di regolare esecuzione degli impianti secondo le norme vigenti.



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

Settore Educativo Culturale

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al successivo punto 3.3 (Rimborso degli investimenti) l'aggiudicatario dovrà trasmettere al Comune la contabilità finale dei lavori e le relative fatture quietanzate dai fornitori.

Al termine della locazione tutte le opere realizzate e gli investimenti effettuati resteranno di proprietà del Comune senza che alcuna pretesa a qualunque titolo possa essere avanzata dall'aggiudicatario.

In caso di risoluzione anticipata del rapporto contrattuale dovuta a responsabilità dell'aggiudicatario gli interventi di investimento effettuati rimarranno al Comune e nessun rimborso sarà dovuto all'aggiudicatario.

3.3 RIMBORSO DEGLI INVESTIMENTI

Il Comune riconoscerà all'aggiudicatario il rimborso degli investimenti di cui al punto 3.2 lettere A e B fino all'importo massimo di € 45.000,00 (quarantacinquemila/00), tale importo potrà includere anche gli oneri professionali per l'esecuzione di tali lavori e forniture. Il rimborso sarà corrisposto quale scomputo dal canone di affitto annuale offerto in sede di gara dall'aggiudicatario, secondo le modalità di cui al punto seguente.

Il rimborso avverrà riducendo, dal primo al nono anno di locazione, il canone annuo offerto dall'aggiudicatario di un importo massimo pari ad 1/9 della spesa fino alla concorrenza massima di € 45.000,00 (quarantacinquemila/00).

Art. 4 DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata del contratto è di anni nove (9) ed il medesimo si rinnova tacitamente di nove (9) anni, secondo le disposizioni dell'art. 5 del disciplinare di gara.

Art. 5 SERVIZI DA GARANTIRE E STANDARD DI RIFERIMENTO

Gli operatori economici elaborano la loro proposta progettuale complessiva in sede di offerta tecnica nell'ambito della propria autonomia imprenditoriale, tenendo conto delle finalità poste dal Comune

1. I servizi oggetto della presente locazione dovranno essere erogati dall'aggiudicatario, secondo le seguenti specifiche tecniche minime previste:
 - a) Dalle disposizioni legislative in vigore, presenti e future relative ai servizi.
 - b) Dal presente Capitolato Speciale e da tutti i documenti di gara.
 - c) Da quanto predisposto in sede di offerta tecnica dall'aggiudicatario; l'offerta tecnica non potrà derogare in nessun modo da quanto contenuto nel presente Capitolato Speciale, se non per presentare offerte migliorative.
2. L'Aggiudicatario si assume **ogni onere e costo relativo alla gestione dei servizi e delle attività** di cui alla presente locazione e del progetto offerto in sede di gara, senza nulla a valere sul Comune

Art. 6 OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

1. Osservare tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di Legge applicabili e compatibili con la natura delle strutture in oggetto; attenersi scrupolosamente a quanto contenuto nel presente capitolato.



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

Settore Educativo Culturale

5

2. Usare e condurre tutti i locali, impianti ed attrezzature con la massima cura e diligenza, con impegno a mantenere e a riconsegnare gli stessi in buono stato di conservazione, salvo deperimento d'uso, assumendo piena responsabilità civile e patrimoniale.
3. Effettuare obbligatoriamente un sopralluogo alla struttura ai fini della presentazione dell'offerta sia dal punto di vista di progetto tecnico che dal punto di vista economico.
4. Risarcire obbligatoriamente il Comune per danni causati alle strutture per negligenza, uso improprio, atti vandalici da parte del proprio personale, stipulando a tal fine idonea polizza assicurativa, come previsto dal presente capitolato.
5. Non introdurre e mettere in esercizio nell'area apparecchi da divertimento ed intrattenimento automatici o semiautomatici, meccanici, elettronici che prevedono vincite in denaro e/o qualsiasi altra forma di premio ai sensi dell'art. 110 – commi 6 e 7 – del TULPS.
6. Intestare a proprio nome, a seguito della separazione degli impianti come indicato all'Art. 3 (punto 3.2 A.1) del capitolato, i contratti di utenza relativi ad energia elettrica, gas metano, acqua, secondo le indicazioni del presente capitolato. Tutte le spese relative all'allacciamento e successive gestione delle utenze rimarranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario per l'intera durata del contratto e fino alla materiale riconsegna dell'immobile alla scadenza dello stesso.
7. Sono a carico dell'aggiudicatario le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile locato e sue pertinenze oggetto della locazione.
8. In merito alla pulizia dei locali si precisa che l'aggiudicatario, responsabile dell'efficienza, ordine e pulizia dell'intera struttura, è tenuto a garantire tutte le attività necessarie a tal fine, secondo le norme e regolamenti comunali vigenti.
9. Sostenere tutti gli emolumenti ed oneri per il personale dipendente, nonché ogni responsabilità dipendente dal rapporto di lavoro. Applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti le condizioni normative e retributive del C.C.N.L. per i dipendenti delle imprese del settore, secondo il profilo professionale di riferimento, e negli accordi integrativi in vigore. Potranno essere previste forme di rapporto contrattuale diverse da quelle di lavoro subordinato disciplinato da CCNL, ma comunque dovranno essere conformi alla normativa vigente.
10. Ottemperare a tutte le prescrizioni contenute nella vigente normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, prevenzione degli infortuni sul lavoro ed ogni altra disposizione in vigore che dovesse intervenire in corso d'esercizio per la tutela dei lavoratori.
11. Effettuare le manutenzioni ordinarie dell'immobile come indicato nel successivo Art.8.
12. Segnalare tempestivamente al Comune le necessità di interventi straordinari a tutti gli spazi ed aree in locazione.
13. Segnalare tempestivamente al Comune ogni danno o disfunzione registrate all'interno dei locali e alle attrezzature in dotazione, oltre a tutte le circostanze e i fatti che possano pregiudicare il regolare svolgimento del servizio, in modo da pianificare gli interventi per il suo completo ripristino.
15. Individuare e comunicare al Comune un recapito e referente organizzativo (collegamento telefonico e posta elettronica) per tutto il periodo della locazione, ai fini di attivare interventi d'urgenza di qualsiasi genere, che si rendessero necessari.
16. E' richiesta una comunicazione preventiva in merito ad eventuale cessazione di cariche o modifiche relative ai poteri di rappresentanza. In tal caso il Comune procederà con le verifiche e i controlli previsti



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

Settore Educativo Culturale

dalla normativa rispetto ad eventuali subentri di nuove persone nelle composizione costitutiva dell'aggiudicatario.

17. Sottoscrivere entro i tempi stabiliti dal Comune il verbale - redatto dal Comune medesimo - relativo allo stato di consistenza degli arredi, beni strumentali, delle attrezzature e accessori;
18. Rendere al Comune, alla conclusione della locazione, gli immobili e tutte le attrezzature nello stato di efficienza, salvo il normale deperimento d'uso.

Art. 7 MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

1. Sono posti a carico del Comune i soli oneri di manutenzione straordinaria dell'immobile locato secondo quanto previsto dalle norme vigenti. L'Ufficio Tecnico comunale, in occasione di manutenzioni straordinarie, avviserà l'aggiudicatario con un anticipo di almeno 15 giorni dall'avvio dei lavori previsti. Si potranno concordare tempistiche diverse, previo accorto esplicito tra le parti per ridurre o evitare disagi allo svolgimento delle attività.
2. L'aggiudicatario è autorizzato ad effettuare direttamente, previo accordo con l'Ufficio Tecnico comunale, interventi di natura urgente previsti a carico del Comune, addebitandone a quest'ultimo gli oneri relativi, solo a seguito di presentazione dettagliata e completa di preventivo degli interventi da effettuare, che dovranno essere approvati dalla Giunta Comunale. Per tali interventi si richiama l'Art. 24 del Regolamento comunale per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare.
3. Tutto ciò che non è posto esplicitamente a carico del Comune si intende a carico dell'aggiudicatario.
4. Per tutta la durata del contratto compete all'aggiudicatario a propria cura, spesa e totale responsabilità, la manutenzione ordinaria secondo quanto stabilito dalla normativa, di tutti i locali e spazi assegnati.
5. Il Comune si riserva di controllare lo stato dei locali e delle attrezzature e il registro delle manutenzioni svolte ogni qual volta lo ritenesse necessario.
6. L'aggiudicatario deve eseguire gli interventi di manutenzione con tempestività al fine di evitare ogni mancanza di efficienza delle attrezzature, carenze nella qualità del servizio e/o possibili rischi di mancanza di igiene degli alimenti.
7. In caso si intendano eseguire interventi che necessitano di autorizzazione edilizia, l'aggiudicatario deve acquisire prima il parere scritto da parte del Comune ed assumersi ogni onere economico necessario, seguendo l'iter amministrativo procedurale previsto dalla normativa comunale e sovra comunale.
8. Qualsiasi intervento edilizio non potrà mai comportare la modificazione della destinazione funzionale degli spazi e luoghi affidata, pena l'immediata risoluzione del contratto di locazione.

Art. 8 RESPONSABILITA' E COPERTURA ASSICURATIVA

1. L'aggiudicatario è responsabile e risponde in solido, in via diretta ed esclusiva, di:
 - a) danni a persone e cose derivanti da negligenza, imprudenza, inosservanza di leggi, norme e prescrizioni impartite dal Comune, arrecati per fatto proprio, dei propri dipendenti o da persone chiamate dall'aggiudicatario per qualsiasi motivo. Il Comune viene sollevato da ogni responsabilità civile e penale;
 - b) danni a persone e cose che derivassero da errori od inadeguatezze nell'esecuzione dell'attività oggetto del contratto ed a quelli che potrebbero verificarsi per la mancata predisposizione dei mezzi di prevenzione o per il mancato e tempestivo intervento in casi di emergenze.



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

Settore Educativo Culturale

2. L'aggiudicatario è tenuto al risarcimento di tutti i danni predetti, a prescindere da eventuali conseguenze penali.
3. Ferma restando la sua piena e diretta responsabilità civile e penale, ai fini della sottoscrizione del contratto di locazione, l'aggiudicatario deve stipulare apposita polizza assicurativa "All Risk" per € 2.000.000,00 per danni a terzi, compresi danni derivanti dalla responsabilità civile e per tutti i rischi che possano gravare sull'immobile, anche per incendio, atti vandalici cattivo uso imputabile all'aggiudicatario stesso.

Detta polizza deve tenere indenne il Comune anche per:

- a) Morte, lesioni dell'integrità fisica e qualunque danno a persone e a cose, imputabili a responsabilità dell'aggiudicatario o dei suoi collaboratori, di tutto il personale dipendente, consulente, o terzi, che si verifichi durante l'espletamento delle attività oggetto della presente locazione;
 - b) I danni sopra descritti di cui si sia avuta conoscenza dopo la conclusione della locazione.
4. La polizza deve essere mantenuta in vigore per l'intera durata della locazione e copia della medesima deve essere depositata presso il Comune. La polizza deve essere rinnovabile automaticamente, prevedere l'escussione a prima richiesta con obbligo di pagamento autonomo da parte del Comune e senza la preventiva escussione del debitore principale. Nella polizza di assicurazione dei beni, deve essere stabilito che, in caso di sinistro, il risarcimento liquidato in termini di polizza sarà dalla Compagnia Assicuratrice liquidato direttamente al Comune per i beni, immobili e mobili, di proprietà della medesima. In caso il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o cose ecceda i singoli massimali coperte dalla predetta polizza, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.
 5. La polizza deve prevedere l'espressa estensione ai rischi derivanti dalla somministrazione di alimenti e bevande.

Art. 9 GARANZIE

1. A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi assunti previsti dalla presente locazione, l'aggiudicatario presterà quanto previsto dall'art. 11 del disciplinare di gara. Si richiama a tale scopo l'Art. 27 del Regolamento comunale per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare.

Art. 10 FACOLTA' DELL'AGGIUDICATARIO

E' facoltà dell'aggiudicatario servirsi di imprese specializzate per quegli interventi di manutenzione che necessitano di certificazione o di particolari tecniche.

Art. 11 VERIFICHE E CONTROLLI

1. Il controllo sull'andamento della locazione è affidato:
 - al Responsabile del Settore Educativo Culturale – RUP della presente gara – che deve accertare il pieno rispetto degli obblighi contrattuali dal punto di vista amministrativo;
 - al Responsabile del Settore Servizi Economico Finanziari dal punto di vista del controllo ed accertamento dei pagamenti dovuti dall'aggiudicatario;
 - al Responsabile del Settore Assetto e Uso del Territorio dal punto di vista degli interventi strutturali relativi all'offerta tecnica e per quanto concerne tutte le attività di manutenzione oltre a tutti gli interventi di natura tecnica strutturale di cui al presente capitolato.



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

Settore Educativo Culturale

2. A tale scopo il Comune può avvalersi da tecnici esperti che saranno di volta in volta comunicati all'aggiudicatario.
3. L'aggiudicatario si impegna a fornire al Comune ogni documentazione utile alla verifica e controllo della gestione del bene e relativo servizio, nonché dell'assolvimento degli obblighi contrattuali.
4. Il Comune tramite il responsabile comunale incaricato e i suoi collaboratori, ha accesso presso tutti i locali e strutture anche senza preavviso, ma alla presenza dell'aggiudicatario o suo delegato, per verificare il rispetto delle norme di cui al presente capitolato.

Art. 12 PENALI

1. L'aggiudicatario, oltre al rispetto degli obblighi di capitolato, deve uniformarsi a tutte le disposizioni normative vigenti e a quelle emanate dal Comune.
2. Salvo in ogni caso il diritto di incameramento della cauzione definitiva, il Comune comminerà all'aggiudicatario il pagamento delle penali, di seguito dettagliate.
L'applicazione delle penali dovrà essere preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza; il provvedimento è assunto dal Responsabile dell'Ufficio competente che ha accertato l'inadempienza e notificato in via amministrativa all'aggiudicatario attraverso **l'indirizzo PEC**, che l'aggiudicatario deve fornire per ogni comunicazione dal e al Comune, mantenendo il proprio domicilio presso il bar ristorante di via Leopardi, 5 e potrà presentare le proprie controdeduzioni entro un congruo termine, decorso il quale, se non sarà pervenuta alcuna adeguata giustificazione si procederà ad applicare la penale prevista.
3. Le penali previste sono le seguenti:
 - a) 500,00 euro per ogni violazione/inosservanza di leggi, regolamenti e disposizioni contenute nel presente capitolato;
 - b) 100,00 euro per ogni giorno di ritardo rispetto ai tempi fissati dal Comune per il pagamento dell'affitto di locazione;
 - c) 200,00 euro per ogni rilevazione di mancato intervento rispetto agli obblighi di esecuzione della manutenzione ordinaria, (oltre le eventuali spese che il Comune dovesse sostenere per l'esecuzione diretta dell'intervento) previste dal presente Capitolato; le rilevazioni dovranno essere effettuate dagli uffici comunali in occasione dei controlli come da capitolato e formalizzate all'aggiudicatario con comunicazione scritta;
 - d) 1.000,00 euro in caso di esecuzione inadeguata, nei tempi e contenuti, del progetto di investimento previsto dal presente capitolato, fatte salve le facoltà di cui all'art. 13 Risoluzione;
 - e) 1.000,00 euro per ciascuna mancata osservanza dei contenuti dell'offerta tecnica presentata in sede di gara.
4. In caso la penale non fosse pagata, il Comune può recuperare le somme dovute attraverso incameramento delle medesime dalla cauzione definitiva.
5. Rimane salva la facoltà del Comune di risolvere immediatamente il contratto nel caso fossero rilevate gravi inadempienze, anche se non reiterate, legate ai principali obblighi contrattuali (vedi art. 14) o se comportanti il pregiudizio della salute e sicurezza dei clienti e dei lavoratori del servizio.



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

Settore Educativo Culturale

9

Art. 13 RISOLUZIONE

1. E' facoltà del Comune di risolvere il contratto relativo alla presente locazione ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1453 e seguenti c.c. (Della risoluzione del contratto) per inadempienza rispetto agli obblighi di cui al presente capitolato.
2. Nel caso di risoluzione del contratto, il Comune incamererà:
 - a) la cauzione di importo pari a tre mensilità del canone di locazione;
 - b) la fideiussione riferita all'importo dei lavori di investimento eseguiti.
3. Contestualmente alla risoluzione del contratto sarà redatto un atto formale di acquisizione nel patrimonio comunale delle opere realizzate dall'aggiudicatario in esecuzione del contratto, **senza che nulla sia dovuto dal Comune per tali opere.**
4. Il Comune procederà altresì alla risoluzione anticipata della locazione ed escuterà la fideiussione a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi assunti contrattualmente:
 - qualora l'aggiudicatario, ricevuto un sollecito per ritardato pagamento, non provveda a versare il dovuto entro il termine indicato;
 - allorché il Comune contesti all'aggiudicatario n. 5 (cinque) ritardi nel pagamento nel corso della locazione.

Art. 14 RINUNCIA ALL'AGGIUDICAZIONE

1. Qualora l'aggiudicatario non intenda accettare l'affidamento non potrà avanzare richiesta di alcun recupero della cauzione versata.
2. Il Comune in tal caso richiederà il risarcimento danni oltre a procedere ad eventuali azioni legali a propria tutela.

Art. 15 ADEMPIMENTI IN MATERIA DI TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI

1. L'aggiudicatario è obbligato ad utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali dedicati alle eventuali transazioni economiche relative alla presente locazione, ai sensi dell'art. 3 della L. 136/2010.
2. L'aggiudicatario è obbligato a comunicare per iscritto gli estremi identificativi del conto corrente dedicato alla presente locazione od ai rapporti con le pubbliche amministrazioni, completo delle generalità delle persone autorizzate ad operare sul conto corrente dedicato.

Art. 16 SPESE CONTRATTUALI E ONERI FISCALI

1. Il contratto di cui alla presente locazione sarà redatto in forma di scrittura privata ai sensi dell'art. 1350 comma 8 c.c.
2. Tutte le spese inerenti alla stipula del contratto di locazione, incluse quelle di registrazione e i diritti di segreteria, sono a totale carico dell'aggiudicatario.
3. Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse derivanti dalla gestione del bene e dei servizi oggetto della presente locazione.

Art. 17 CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia derivante dall'interpretazione o dall'esecuzione del presente Capitolato o del contratto sarà affrontata e risolta in forma bonaria; in caso di impossibilità a dirimere la controversia in forma bonaria, si farà riferimento al foro competente del Tribunale di Milano.



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

Settore Educativo Culturale

Art. 18 RIFERIMENTI NORMATIVI

La presente locazione è effettuata nelle forme contrattuali tipiche previste dal Codice Civile e dal Regolamento comunale per la concessione, locazione e alienazione del patrimonio immobiliare approvato con deliberazione del C.C. n. 49 del 27/11/2020.

ALLEGATI

All. D1-2 Planimetrie

Responsabile Settore Educativo Culturale

M. Luisa Colombo