



CAPANNORI SERVIZI S.R.L.
A SOCIO UNICO

SEDE CENTRALE

DISCIPLINARE/ SCHEMA CONTRATTO

LOCAZIONE DELLO SPAZIO ADIBITO A BAR-RISTORO E DELLE RELATIVE ATTREZZATURE PRESENTI NEI LOCALI DELLA PISCINA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CAPANNORI, IN GESTIONE ALLA SOCIETA' CAPANNORI SERVIZI S.r.l. A SOCIO UNICO- COMUNE DI CAPANNORI.

ARTICOLO 1 – (Oggetto)

La Capannori Servizi S.r.l. (di seguito C.S.) a socio unico alla quale è conferita la gestione della Piscina Comunale sita in Via della Piscina, Comune di Capannori (LU), frazione Capannori Centro, intende locare lo spazio adibito a bar-ristoro e le relative attrezzature presenti all'interno della Piscina Comunale.

In particolare la C.S. intende affittare gli spazi e le attrezzature, come meglio descritti negli allegati al presente atto, così da poter garantire che il bar-ristoro sia aperto in corrispondenza dell'intero orario di apertura dell'impianto natatorio.

Salvo le clausole contenute nel presente atto e nel bando di gara, il contratto è da ricondursi allo schema tipico della locazione di cosa produttiva, di cui agli artt. 1615 e seguenti del Codice Civile (più avanti indicato con la sigla c.c.)

Ciascun concorrente dovrà visionare lo spazio e le attrezzature oggetto di affitto negli orari di apertura della Piscina Comunale, alla presenza di personale in servizio alla C.S.

ARTICOLO 2 – (Durata)

L'affitto ha inizio dal momento della conclusione del presente procedimento ed ha una durata al 31.12.2014.

I locali saranno consegnati mediante redazione di verbale di consegna che, debitamente sottoscritto dal conduttore e dal Responsabile della Piscina, sarà allegato al contratto.

A sua discrezione e/o per gravi motivi, la C.S. potrà revocare o sospendere, temporaneamente o definitivamente, il presente contratto, senza che ciò comporti alcun diritto di risarcimento per il conduttore.

Alla scadenza contrattuale, lo spazio e le sue attrezzature dovranno essere riconsegnate a C.S., in perfetto stato di efficienza, salvo il normale stato d'uso, previa verifica contestuale dello stato di consistenza finale in rapporto al verbale redatto in fase di consegna.

Poiché il conduttore deve curare la gestione dei beni in conformità alla loro destinazione economica, in ogni caso, il contratto resta subordinato alla effettiva e corretta attività dell'esercizio di Bar-Ristoro in corrispondenza degli orari di apertura dell'impianto.

In deroga alla disciplina civilistica, eventuali motivati e comprovati reclami dell'utenza, opportunamente valutati dalla C.S., potranno costituire causa di risoluzione del contratto.

L'inadempimento agli obblighi di cui al presente disciplinare comporta la risoluzione del contratto.

ARTICOLO 3 – (Corrispettivo)

Il corrispettivo è pari al canone mensile, stabilito nell'importo di affidamento, come meglio specificato nel bando di gara.

Il corrispettivo deve corrispondersi su base mensile e verrà aggiornato annualmente, in relazione alle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Ogni diverso onere è posto a carico del conduttore, fatta eccezione per eventuali lavori di manutenzione straordinaria e, comunque, secondo quanto stabilito dall'art. 1621 del c.c.

Capannori Servizi S.r.l. – a socio unico

Piazza Aldo Moro, 1 - 55012 Capannori (LU) - Tel 0583-40.79.11 - Fax 0583-42.82.55

C.F./P.IVA 02042140463 R.E.A. CCIAA Lucca N. 192019 - Capitale sociale € 200.000,00 i.v.

Web <http://www.comune.capannori.lu.it> e-mail capannoriservizi@comune.capannori.lu.it



Si precisa inoltre, a miglior chiarimento, che le spese relative alle utenze sono a totale carico del conduttore.

Il mancato pagamento del canone mensile, entro giorni dieci dalla scadenza del mese cui si riferisce, comporta, a discrezione della C.S., la risoluzione del contratto.

Ogni lesione agli obblighi del presente atto e ad ogni adempimento connesso costituiranno ragione di risarcimento del danno a carico dell'aggiudicatario con beneficio di prioritaria rivalsa sulla garanzia fideiussoria prestata.

ARTICOLO 4 – (Modalità di esecuzione del contratto)

Il conduttore dovrà utilizzare lo spazio e le sue attrezzature in modo corretto, dovrà osservare tutte le norme in materia di sicurezza, di igiene, nonché i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con l'attività svolta.

Il conduttore riconosce che i locali sono stati consegnati in normale stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e s'impegna alla manutenzione ordinaria dello spazio e delle relative attrezzature.

Non potranno, altresì, essere apportate innovazioni o modificazioni allo spazio o alle attrezzature oggetto del presente contratto, senza specifica autorizzazione della C.S. S.r.l.

Nel caso in cui l'unità immobiliare e /o attrezzature oggetto della presente locazione necessitassero di riparazioni non a carico del conduttore, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione al concedente il quale si riserva il diritto di visitare o far visitare a terzi, previo congruo avviso, le medesime al fine di predisporre e di far eseguire le riparazioni e/o sostituzioni, senza diritto a compensi e/o indennizzi al conduttore.

La C.S. potrà altresì eseguire le opere per legge o per contratto dovute a suo carico, senza corrispondere alcun indennizzo al conduttore, anche se questo, per effetto di esse subisca incomodi per un periodo superiore a 20 giorni.

Il conduttore dovrà provvedere alla pulizia dei locali e degli spazi affidati in locazione: tutti i prodotti impiegati dovranno essere rispondenti alle normative vigenti in Italia (biodegradabilità, dosaggi, avvertenze pericolosità, ecc.) in materia di tutela dell'ambiente.

Nella pulizia è compreso l'allontanamento dei rifiuti ed il loro corretto smaltimento secondo la vigente normativa. La raccolta della plastica, di lattine, vetro, dei cartoni e della carte dovrà essere effettuata negli appositi contenitori dislocati nei locali.

Il conduttore dovrà assicurare il buon funzionamento del servizio garantendo la presenza di prodotti di buona qualità ed in quantità sufficiente a soddisfare l'esigenza del pubblico, potrà promuovere il consumo di acqua di rubinetto in sostituzione di quella minerale.

I prezzi applicati devono mantenersi nella media dei prezzi praticati dagli analoghi esercizi in ambito cittadino. Il listino dei prezzi dovrà essere esposto al pubblico.

ARTICOLO 5 – (Divieto di sublocazione)

Il conduttore non potrà subaffittare a terzi, in tutto o in parte, con o senza corrispettivo.

ARTICOLO 6 – (Controllo sul corretto adempimento del contratto)

La C.S. S.r.l., nell'ambito della propria attività gestionale, ha responsabilità e poteri di controllo e sorveglianza sulla corretta attuazione, da parte del conduttore, delle clausole di cui al presente contratto.



Il conduttore, al fine di consentire a C.S. S.r.l. il controllo sulla corretta esecuzione del contratto, dovrà trasmettere:

- entro il decimo giorno del mese la distinta dei corrispettivi del mese precedente;
- semestralmente una relazione informativa in merito alle attività effettivamente svolte.

Qualora la C.S. S.r.l. riscontri inadempimenti contrattuali a carico dell'conduttore procede alla comunicazione scritta di contestazione delle irregolarità, riservandosi di rivalersi sulle garanzie prestate e/o procedendo alla risoluzione del contratto secondo la gravità delle fattispecie.

ARTICOLO 7 – (Cauzione definitiva)

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte in sede di stipula del contratto di locazione, il conduttore s'impegna a consegnare al concedente, entro 60 giorni dalla sottoscrizione del contratto, fideiussione bancaria e/o assicurativa, stipulata con primario ente creditizio e/o primaria compagnia assicurativa, irrevocabile ed escutibile a prima richiesta, per un importo pari a € 19.500,00 (euro diciannovemilacinquecento/00) e avente scadenza 3 mesi dopo il termine del contratto.

La mancata consegna della fideiussione nel termine predetto sarà causa di risoluzione del contratto.

ARTICOLO 8 – (Responsabilità verso terzi)

Il conduttore esonera la società da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo e momento derivare da quanto forma oggetto del presente atto.

A tale scopo il conduttore stipulerà idonea polizza assicurativa per la copertura dei rischi derivanti dall'utilizzo dei beni affittati e dall'esecuzione della propria attività.

Copia di detto contratto assicurativo dovrà essere depositato presso la sede della C.S. al momento della stipula del contratto di locazione.

ARTICOLO 9 – (Spese e clausola finale)

Le spese relative alla stipula dell'atto, valori bollati, diritti e, comunque, tutte le spese connesse e derivanti, sono a carico del conduttore.

Per quanto non regolamentato del presente atto, si rinvia alle disposizioni del Codice Civile e di legge in materia, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto.

ARTICOLO 10 – (Foro competente)

Per ogni controversia è foro esclusivo competente il foro di Lucca.

Capannori 12 settembre 2011

PER L'OFFERENTE.

PER LA CAPANNORI SERVIZI S.R.L.
A SOCIO UNICO

L'offerente nella persona del suo legale rappresentante dichiara di aver letto e compreso e di accettare le clausole di cui agli articoli 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10.

Luogo e data

firma