

ALL. A

OGGETTO: CAPITOLATO D'ONERI PER LA LOCAZIONE COMMERCIALE DI IMMOBILE AD USO "BAR- RISTORANTE" DENOMINATO "LAGO SMERALDO" DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI MACUGNAGA SITO AL PASSO DEL MONTE MORO.

Art 1) – La procedura di gara ha per oggetto la locazione ad uso commerciale dell'immobile avente destinazione d'uso "Bar- Ristorante" denominato "Lago Smeraldo" di proprietà del Comune di Macugnaga sito al Passo del Monte Moro, adiacente la stazione di arrivo del II° tronco della funivia Staffa – Bil - Monte Moro, distinto al N.C.E.U. al foglio 4, mappale 70 sub. 2, di superficie catastale pari a mq. 254 (metri quadrati duecentocinquantaquattro), posto a quota 2.814 s.l.m. Si tratta di un edificio per cui si intende provvedersi ad un suo utilizzo esclusivamente finalizzato al proseguo della preesistente attività di bar ristorante. Sono escluse utilizzazioni anche parziali diverse da queste.

Art. 2) – L'immobile sarà assegnato in locazione alla ditta (*singolo, ente o associazione*) che avrà presentato la migliore offerta economica in aumento rispetto al canone annuo posto a base di gara e che si impegnerà a rispettare le condizioni tutte stabilite dall'amministrazione, nonché dagli atti allegati alla presente procedura di gara. La fruibilità dell'attività commerciale, situata a quota 2.814 s.l.m., è connessa all'operatività e funzionamento degli impianti di risalita. A seguito della gara ad evidenza pubblica, a tutt'oggi in corso di pubblicazione, verrà individuato il gestore degli impianti che consentirà quindi anche l'esercizio del relativo trasporto pubblico qui di interesse sino al 30/04/2012. Oltre tale data non si è al momento nella condizione di garantire alcun ulteriore periodo gestionale degli impianti, e conseguentemente del collegamento. Tale fattispecie determina la collocazione del relativo contratto alle attività commerciali transitorie, in quanto tale transitorietà è individuata non tanto in relazione al tipo di attività in sé, quanto tenendo conto del particolare modo in cui l'attività stessa si atteggia in concreto, come desumibile dalla volontà delle parti secondo i criteri ermeneutici di cui agli art. 1362 ss. c.c. Il contratto avrà pertanto scadenza il 30/04/2012, con canone di locazione mensile pari a 1/12 del valore dell'offerta in



aumento presentata dall'aggiudicatario su base annua, ed ai sensi dell'art. 79 L. n. 392/78, verrà dichiarata espressamente sia la transitorietà dello stesso, sia le ragioni che la determinano.

Successivamente potrà essere prorogato, con riconduzione dello stesso al tipo legale, ove superate le ragioni che ne hanno determinato la transitorietà, sempre secondo il valore del canone di locazione annuo in aumento presentato in sede di offerta dall'aggiudicatario.

Il canone offerto dall'aggiudicatario della gara è soggetto a rivalutazione annuale aggiornato nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall' ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati, intervenuta a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione.

Art. 3) - Le parti espressamente rinunciano a qualsiasi diritto o prelazione rinveniente dal contratto che verrà sottoscritto e che sarà inteso come locazione commerciale dietro canone mensile della struttura, a scadenza predeterminata e per attività esclusivamente tesa ad esercizio di attività commerciale di bar ristorante; coerentemente con l'attuale destinazione dell'immobile. Ogni eventuale ed ulteriore autorizzazione necessaria per esigenze di gestione (di natura sanitaria, dell'Ufficio dei Vigili del Fuoco, relativa alla regolarità degli impianti ed alla loro conformità alle norme di legge ed altre) resta ad esclusivo carico ed a rischio dell'aggiudicatario.

Art. 4) - Il locatario assume l'obbligo di provvedere, a totale sua cura e spese, alla manutenzione ordinaria dell'immobile, le spese di allacciamento contatori, il pagamento delle utenze, compresi allacciamenti, e relativi consumi (acqua, gas, elettricità, combustibili, trasporti, rifiuti) e quant'altro non espressamente a carico della parte locatrice.

Art. 5) - L'aggiudicatario si impegna a corrispondere al Comune il canone mensile derivante dall'offerta presentata, in aumento rispetto al prezzo fissato a base di gara, secondo le modalità di cui al punto 5 della bozza del CONTRATTO DI AFFITTO COMMERCIALE IN FORMA TRANSITORIA E PROROGABILE (all. C).

Art. 6) - L'Amministrazione Comunale si riserva di ispezionare e fare ispezionare in qualsiasi momento la struttura locata, previa richiesta al locatario, contestando eventuali



danni arrecati alla stessa, ogni incuria nella gestione e la inottemperanza alle clausole previste.

Art. 7) – Sono richiamati gli ulteriori obblighi e/o prescrizioni contenuti negli atti regolanti la gara e nella bozza del CONTRATTO DI AFFITTO COMMERCIALE IN FORMA TRANSITORIA E PROROGABILE (all. C).

Il Responsabile del servizio tecnico
(Michele UMERICELLI)

