

Concetto per affidamento di locazione commerciale

Cafè-Ristoro "Funicolare S. Antonio-Mendola" S. Antonio.

Bolzano, febbraio 2019

Indice

1.	Concetto	3
1.1.	Descrizione del sito.....	3
1.2.	Scopo.....	3
2.	Concetto strutturale tecnico architettonico e di arredamento	4
2.1.	Proposta del concorrente	4
3.	Concetto gestionale e tipologia del servizio offerto qualificazione del gestore...	4
3.1.	Proposta del concorrente	4
4.	Concetto organizzativo aziendale.....	4
4.1.	Proposta del concorrente	4
5.	Contratto di locazione	5

1. Concetto

Affidamento in locazione della struttura “Cafè-ristoro stazione di valle Funicolare S. Antonio - Mendola” sito in località S. Antonio, nel Comune di Caldaro.

1.1. Descrizione del sito

Il locale si trova in posizione attraente, in un fabbricato storico dall'architettura non particolarmente marcata, appartenente ai primi anni del “900” (1903). Nasce come struttura di Ristoro – Bar Caffè non più in attività dall'anno 2010. La struttura comprende un piano interrato “cantine”, piano terra con locali attribuibili a qualsiasi tipo di utilizzo sala ristoro, cucina, dispensa ecc. Al piano primo, locali in origine utilizzati come appartamento di servizio con servizi. È disponibile in adiacenza una area esterna a “giardino” con possibilità di utilizzo in estensione all'attività commerciale. La struttura è collocata a fianco dell'impianto Funicolare S. Antonio - Mendola in posizione panoramica, si predispone bene come struttura ricettiva e di accoglienza sia per l'utenza turistica che per l'utenza residenziale locale. La Struttura funicolare oggi ha un'affluenza di circa 180.000 passeggeri /anno e l'ampio parcheggio auto e la viabilità di asservimento, si predispongono ad accogliere utenza diversa, automobilistica, motociclistica e cicloturistica.

La struttura dispone di fermata autobus capolinea, che da collegamento al paese di Caldaro ed all'intera rete extraurbana.

Sono appena stati eseguiti interventi di riqualificazione della struttura commerciale, isolamento delle fondazioni cappotto delle superfici perimetrali dell'edificio con malte termiche, sostituzione dei serramenti esterni realizzazione di nuovi servizi igienici, tinteggiature esterne, ricostruzione degli allacciamenti a rete idrica e di scarico, alla rete elettrica, e gas. Gli interni dei locali commerciali verranno lasciati al grezzo o nello stato in cui si trovano non finiti o arredati al fine di ottimizzare ed incontrare maggiormente le esigenze di sviluppo commerciale del futuro gestore.

1.2. Scopo

Ripristinare una attività presente in precedenza conferendo al luogo maggiore attrattività per l'esposizione e per i contenuti dell'offerta proposta che potrà includere un pool di iniziative volte a concentrare l'attenzione e quindi la clientela, dando l'importante e netta percezione/sensazione di ripresa di sviluppo di un servizio accogliente, stabile, sicuro, di buon livello, dalle potenzialità elevate.

La STA ha predisposto un progetto definitivo di ristrutturazione ed ha ottenuto la concessione edilizia al fine di ottenere una base di intervento per una riqualificazione sostenibile. Il progetto verrà messo a disposizione quale base per lo studio di fattibilità da proporre.

La locazione dovrà risultare attrattiva non solo per la posizione in cui viene a trovarsi ma soprattutto per la quantità e la qualità delle proposte che saprà offrire.

Per quanto sopra il concorrente offerente dovrà presentare un proprio concetto di riqualificazione basato sulla predisposizione di un documento, definito studio di fattibilità, che dovrà soddisfare elementi tecnici, di qualità ed economici organizzativi, al fine di consegnare un'offerta economicamente vantaggiosa convincente ed innovativa.

La proposta dovrà pertanto soddisfare tre concetti principali:

1. Concetto strutturale tecnico architettonico;
2. Concetto gestionale e tipologia del servizio;
3. Concetto organizzativo aziendale;

2. Concetto strutturale tecnico architettonico e di arredamento

2.1. Proposta del concorrente

Il locale ai fini di quanto premesso e della sostenibilità di un certo tipo di gestione, ha la necessità di comprendere importanti interventi di riqualificazione che sono stati in maniera molto evidente riportati nel progetto presentato da STA. Di fatto la struttura è stata oggetto di studio ed è supportata da un progetto definitivo con rilascio di concessione edilizia da parte del Comune di Caldaro. La concessione edilizia compreso gli allegati tecnici e le prescrizioni contenute, costituiscono il documento principale di partenza, eventuali modifiche e/o variazioni costituiranno motivo di valutazione e rilascio di autorizzazione.

Considerate le variegate manifestazioni di interesse ottenute intese a diverse tipologie di gestione commerciale, STA ha deciso di fermarsi nella ristrutturazione intervenendo solo sull'involucro del fabbricato, lasciando così al futuro locatore aggiudicatario del procedimento di gara, l'esecuzione degli interventi interni necessari, quindi di adattare secondo le proprie particolari esigenze gli interventi di ristrutturazione interni da eseguire consentendo soluzioni tecniche, logistiche e di arredamento più corrispondenti all'attività svolta.

Documentazione richiesta (vedi "tabella criteri di valutazione e motivazionali").

3. Concetto gestionale e tipologia del servizio offerto qualificazione del gestore

3.1. Proposta del concorrente

Il presente concetto si rileva di fondamentale importanza poiché è utile a rilevare l'indicazione sulla tipologia del servizio o dei servizi che il candidato è disposto ad offrire, implementando le proposte ritenute importanti al fine del massimo coinvolgimento, integrazione e sinergia dell'offerta.

Documentazione richiesta (vedi "tabella criteri di valutazione e motivazionali").

4. Concetto organizzativo aziendale

4.1. Proposta del concorrente

Il presente concetto è utile quale indicazione della vitalità organizzativa gestionale aziendale che il concorrente intende impostare secondo la propria proposta del servizio offerto.

Documentazione richiesta (vedi "tabella criteri di valutazione e motivazionali").

5. Contratto di locazione

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

tra

STA - Strutture Trasporto Alto Adige SpA.; STA - Südtiroler Transportstrukturen AG, con sede legale in Bolzano, Via Conciapelli n. 60, partita IVA 00586190217, PEC sta@pec.bz.it, in persona del legale rappresentante e Direttore Generale, Joachim Dejaco, nato a Bressanone in data 23/03/73, (di seguito, per brevità, denominata "STA" o "locatrice");

e

..... con sede in, Via.....n....., partita IVA, PEC....., nella persona del legale rappresentante pro tempore, nato a il e residente a, ViaCF/P.IVA, di seguito "conduttrice";

Premesso che

1. La locatrice è proprietaria dell'immobile avente P. ed 589 in C.C. Caldaro sito in località S. Antonio 58 , 39052 Caldaro, sub 1 e 2 come evidenziata nel documento di visura catastale allegato. (All. A)
2. La conduttrice intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile e più precisamente la parte "commerciale" della P. ed 589 sub 6, 7, 8 e 9 precisando il parziale co-utilizzo con il gestore impianto funicolare, oltre alle pertinenze esterne, nello stato in cui si trova;
3. La Conduttrice si è aggiudicata la locazione del Cafè Ristoro Funicolare S. Antonio Mendola, comprensivo dei vani abitativi, a seguito di procedimento di gara "economicamente vantaggiosa" offrendo una serie di interventi migliorativi ed un'offerta di canone mensile sulla scorta di precisi criteri di offerta oggetto di valutazione. L'offerta presentata, anche se non materialmente allegata al presente contratto, costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto
4. All'atto della consegna la locatrice attesta che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 codice civile;

le parti convengono quanto segue:

Articolo 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante del presente contratto valide ad ogni effetto di legge.

Articolo 2 - Oggetto del contratto

La locatrice cede in locazione alla conduttrice l'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo commerciale dello stesso (Bar Caffè – Funicolare S. Antonio -Mendola). La conduttrice a tale titolo accetta l'immobile sito a Caldaro – in località S. Antonio, come descritto nelle premesse.

La mancata attuazione dell'offerta tecnica/economica e di gestione costituisce inadempimento contrattuale e comporta lo scioglimento del contratto stesso con ogni addebito di carattere amministrativo nonché eventuale risarcimento del danno a carico della conduttrice.

La Conduttrice si obbliga altresì ad eseguire eventuali servizi aggiuntivi per la mobilità su semplice richiesta della Locatrice.

Articolo 3 - Durata del contratto

Le parti fissano la consegna dei locali per il giorno, 01/10/2019. Il contratto avrà durata di nove anni a partire da questa data. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori nove anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno un anno comunicato a mezzo PEC.

Articolo 4 - Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro XXXXXX (XXXXXXXX) da pagarsi in rate mensili di Euro XXXXXX (XXXXXXXX) presso il domicilio del locatore entro e non oltre i primi cinque giorni di ogni mese. Decorso tale periodo la conduttrice sarà automaticamente messa in mora, senza che ciò debba essere espressamente dichiarato. Dal giorno della mora inizieranno a decorrere gli interessi moratori e la locatrice si riserva di agire nelle opportune sedi in tutela dei propri diritti.

Il pagamento dei canoni di locazione non potrà essere interrotto in nessun caso da parte della conduttrice ed i canoni non potranno essere diminuiti da parte della stessa neanche in seguito ad eventuali debiti della locatrice nei confronti della conduttrice.

STA dichiara di esercitare l'opzione per l'applicazione dell'iva sui canoni, ai sensi dell'art 10, primo comma n.8 del DPR 633/1972

La Conduttrice provvederà in proprio alla ripartizione delle spese di pulizia, luce e rifiuti dei servizi igienici, con la società di gestione del servizio di trasporto pubblico dell'impianto funicolare.

Articolo 5 - Aggiornamento periodico del canone di locazione

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dalla conduttrice sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 100% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo posta PEC a cura della locatrice.

Articolo 6 - Destinazione d'uso dei locali oggetto del contratto

La conduttrice è costituita custode dell'Immobile, obbligandosi a conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia.

Sottoscrivendo il presente contratto la conduttrice si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti nel presente contratto se non dietro esplicito consenso della locatrice. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

Articolo 7 - Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione

È onere della conduttrice provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. La conduttrice si impegna ad assumersi le relative spese in ordine alle utenze, per la fornitura di gas, acqua, energia elettrica, scarico acque reflue, telefono, rete, pulizie interne ed esterne delle superfici di competenza.

Articolo 8 - Riparazioni ed interventi di straordinaria manutenzione

Saranno a carico della conduttrice gli interventi sugli impianti e sulle strutture ed arredo dalla stessa realizzate e fornite, compresa la cura delle aree esterne destinate a giardino e camminamenti attorno al fabbricato.

Saranno a carico della parte locatrice gli interventi inerenti l'involucro strutturale del fabbricato tipo muratura esterna, serramenti esterni, copertura di pensilina, copertura del tetto.

La conduttrice si obbliga in ordine agli interventi di ristrutturazione e miglioria proposti e concessi ad ottenere le necessarie autorizzazioni e concessioni dagli enti preposti.

La Conduttrice si impegna con le modalità tecniche ed economiche contenute nella relazione di offerta alla realizzazione, nei tempi proposti, delle migliorie strutturali e di esercizio esplicate nell'offerta tecnica presentata. La mancata realizzazione delle attività previste nei tempi concordati previsti, comportano la risoluzione del contratto.

Articolo 9 - Sublocazione dei locali oggetto del contratto

La sublocazione di uno o più vani facenti parte dell'immobile locato, è consentita solo se richiesta in forma scritta, ed esplicitamente autorizzata nella stessa forma dalla Locatrice.

Articolo 10 - Divieto di modifiche, migliorie e/o addizioni senza il consenso del locatore

La conduttrice si impegna a non apportare modifiche né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificarne la forma neppure in parte le condizioni originali dell'immobile locato, senza previo accordo scritto con la Locatrice. Le condizioni originali dell'immobile saranno quelle approvate da concessione edilizia con rilascio di Licenza d'Uso ed accatastate a nome STA. Interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere autorizzati dal locatore per iscritto. Le strutture e gli impianti così approvati e realizzati rimangono di proprietà della Locatrice.

Articolo 11 - Recesso della conduttrice

Articolo 12 - La conduttrice ha facoltà di recesso purché ne dia avviso per posta PEC con un preavviso di almeno 12 mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa che la conduttrice dovrà espressamente appellarsi all'art. 27, legge 392/1978. **Deposito cauzionale**

All'atto di sottoscrizione del presente contratto la conduttrice si impegna a versare la somma di Euro XXXXXX (XXXXXXXX) pari al canone dovuto per 12 mesi, a titolo di deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita alla conduttrice all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canone.

La cauzione sarà versata entro la data di consegna del locale sul conto corrente del locatore con le seguenti coordinate: IT57L0808111600000300001198 (Cassa Rurale di Bolzano) oppure dovrà essere prestata mediante fideiussione bancaria.

Articolo 13 - Diritto di accesso ai locali

La conduttrice si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l'accesso all'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività della conduttrice. La stessa si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

Articolo 14 - Consegna e Restituzione

La conduttrice dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto.

Al termine del presente contratto di locazione, in qualsiasi momento e per qualsiasi ragione e/o causa ciò avvenga, la conduttrice dovrà restituire a STA l'immobile oggetto di locazione nelle condizioni in cui si trovava al momento della consegna dello stesso immobile, salvo l'usura derivante dal normale utilizzo.

Nessuna indennità di avviamento sarà dovuta alla conduttrice a prescindere dal momento e dalla ragione e/o causa per cui il presente contratto di locazione terminerà.

Articolo 15 - Responsabilità

La conduttrice risponderà per qualsiasi danno arrecato all'oggetto di locazione, nonché per danni a cose e/o persone, che si verifichino e quali sono riconducibili direttamente o indirettamente al comportamento colposo o doloso della stessa, del suo personale, dei suoi collaboratori, dei suoi dipendenti o ausiliari.

È esclusa qualsiasi responsabilità in capo a STA per danni causati all'oggetto di locazione, alla conduttrice stessa ovvero a terzi.

In ogni caso la conduttrice dovrà tenere indenne STA, qualora nei confronti della stessa vengano fatto valere delle pretese risarcitorie, riconducibili al comportamento colposo o doloso della conduttrice, del suo personale, dei suoi collaboratori, dei suoi dipendenti ovvero di ausiliari.

Articolo 16 - Spese del contratto

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono al 100% a carico della conduttrice.

Articolo 17 - Modifiche alle clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

Articolo 18 - Clausola generale di risoluzione

Ai sensi dell'Art. 1456 c.c., la STA può procedere alla risoluzione immediata del presente contratto di locazione per i seguenti motivi:

- Attività legate al gioco d'azzardo e tutte le attività considerate lesive del decoro e della persona.

- Utilizzo dei locali per un fine diverso da quello descritto nel presente contratto senza la previa autorizzazione scritta di STA

Articolo 19 - Ritardo nel pagamento del canone di locazione oltre trenta giorni dalla data di scadenza
Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui agli articoli del presente contratto e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio presso la relativa sede legale.

Articolo 20 - Foro competente

Ai sensi dell'articolo 447bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Bolzano.

Articolo 21 - Clausola solve et repete

In caso di controversia, la conduttrice non ha diritto alcuno di presentare domanda giudiziale, istanze o eccezioni, di qualsiasi natura, neanche in via riconvenzionale, se non dopo aver adempiuto integralmente alle proprie obbligazioni contrattuali.

Articolo 22 - Attestazione della prestazione energetica degli edifici

La conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relative alla prestazione energetica dell'edificio. (All. D)

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data:

Il locatore

STA Strutture Trasporto Alto Adige S.p.A.

La/Il conduttrice/conduttore

.....

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 2) Oggetto del contratto; 3) Durata del contratto; 4) Canone di locazione 5) Aggiornamento periodico del canone di locazione; 7) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione; 8) Riparazioni ed interventi di straordinaria manutenzione 12) Deposito cauzionale; 13) Diritto di accesso ai locali; 14) Consegna e Restituzione; 15) Responsabilità; 16) Spese del contratto; 17) Modifiche alle clausole contrattuali; 18) clausola generale di risoluzione 20) Foro competente, 21) Clausola solve et repete.

La/Il conduttrice/conduttore

.....