schafft Bewegung - crea movimento

Concetto per affidamento di locazione commerciale

Cafè-Ristoro “Funicolare S.Antonio-Mendola” S.Antonio.

Giampaolo Vattai

Bolzano, maggio 2018

STA - Südtiroler Transportstrukturen AG • Gerbergasse 60 • I-39100 Bozen
STA - Strutture Trasporto Alto Adige SpA • Via dei Conciapelli 60 • I-39100 Bolzano
Tel. +39 0471 312 888 • info@sta.bz.it • sta@pec.bz.it • www.sta.bz.it

Ges.Kapital - capitale soc.: Euro 14.860.000 • MwSt.-Nr. - p. IVA: 00586190217
Handelsregister Bozen - registro delle imprese Bolzano: BZ 87527 • Einpersonengesellschaft - Società unipersonale
Unterliegt der Leitung und Koordination gemäß Art. 2497 und folgende des Z.G.B. durch die Autonome Provinz Bozen - Südtirol
Società soggetta a direzione e coordinamento ai sensi dell'Art. 2497 del C.C. da parte della Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige

File: O:\Infra Immo\Immobili STA\1 Immo STA Genera\Funicolare Mendola\Mendel Talstation - Bar\180220 Procedura Affidamento locazione Bar S Antonio\180607 DOC APPALTO\180522 Concetto appalto locazione com_ IT.docx

Indice

1. Concetto 3
1.1. Descrizione del sito 3
1.2. Scopo 3

2. Concetto strutturale tecnico architettonico e di arredamento 4
2.1.1. Proposta del concorrente 4
2.1.2. Proposta di riqualificazione delle strutture 4

3. Concetto gestionale e tipologia del servizio offerto qualificazione del gestore/concorrente 5
3.1.1. Proposta del concorrente 5
3.1.2. Proposta di servizio 5

4. Concetto organizzativo aziendale 5
4.1.1. Proposta del concorrente 5
4.1.2. Proposta organizzativa 5

5. Contratto di locazione 6
5.1.1. Proposta di contratto 6

1. Concetto

Affidamento in locazione della struttura "Punto 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, isolazione 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

2.1.1. 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 interna da eseguire consentendo soluzioni tecniche, logistiche e di arredamento più corrispondenti all'attività svolta.

2.1.2. Proposta di riqualificazione delle strutture

In questo concetto dovrà essere considerata:

1. La realizzazione degli impianti termoidraulici (Rete di distribuzione interna secondo la tipologia di gestione proposta)
2. La realizzazione di impianti di areazione e/aspirazione
3. La realizzazione impianto elettrico (Rete di distribuzione interna secondo la tipologia di gestione proposta)
4. La realizzazione dei rivestimenti di pavimentazioni e murature (secondo la tipologia di gestione proposta nel rispetto degli elementi decorativi ritrovati)
5. La riqualificazione della disposizione interna dei locali, dell'arredamento e del giardino esterno (secondo la tipologia di gestione proposta)

Documentazione di rappresentazione richiesta:

A. n.1 Relazione tecnica generale, "studio di fattibilità" redatto a firma di un tecnico abilitato e dell'offerente, (deve trattare nello specifico ogni punto delle condizioni tecniche di realizzazione sopra indicate)
B. n.2 Planimetrie/rendering interni in ordine alla riorganizzazione dei locali (in funzione della proposta di gestione).
C. n.1 Planimetrie/rendering esterno in ordine alla riorganizzazione delle aree e strutture esterne. (in funzione della proposta di gestione).

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

3.1.1. 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.

3.1.2. Proposta di servizio

1. Il servizio oggetto di offerta con le proprie specifiche peculiarità,
2. il servizio può integrare attività legate alla mobilità;

   <u>sono espressamente escluse tutte le attività legate al gioco d'azzardo e tutte le attività considerate lesive del decoro e della persona.</u>

Documentazione di rappresentazione richiesta:

A. n.1 Relazione generale del concetto, che indichi l'oggetto del servizio prevalente proposto con caratteristiche e potenzialità.
B. Curriculum e attività svolte dall'offerente negli ultimi 5 anni. Qualificazione del gestore/conducente (non soggetto a punteggio).

4. Concetto organizzativo aziendale

4.1.1. 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.

4.1.2. Proposta organizzativa

1. Organigramma aziendale con preciso riferimento alla qualifica del personale impiegato, la conoscenza delle lingue italiana e tedesca;
2. Cronoprogramma di servizio con preciso riferimento agli orari di servizio, alla apertura/chiusura dell'esercizio sia giornaliera che periodica annuale (ferie-altro);
3. Proposte con specifico riferimento alle ipotesi organizzative ed alla disponibilità di interazione con entità organizzative es: Soc. Gestione servizio trasporto funicolare, Agz. Turismo, Agz. Trasporto locale,

Documentazione di rappresentazione richiesta:

A. n.1 Proposta Organigramma aziendale su base relazionale;
B. n.1 proposta ipotesi di cronoprogramma del servizio sulla scorta delle attività specifiche e della organizzazione di eventi su base relazionale;

5. Contratto di locazione

5.1.1. Proposta di contratto

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 ……., Via ……..CF/P.IVA ……, di seguito "conduttore";

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 1 e 2 e pertinenze esterne, nello stato in cui si trova;

3. La Conduttrice si è aggiudicata mediante regolare gara di appalto, la locazione del Bar Caffè 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 costituisce parte integrante del presente contratto (All.B)

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 - Premessa

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida 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.

L'offerta tecnica/economica e di gestione costituisce parte integrante al presente contratto, la mancata attuazione o semplice inadempimento comporta lo scioglimento del contratto stesso con ogni addebito di carattere amministrativo 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, 01.10.2018. 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 lettera raccomandata.

Articolo 4 - Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro ……. (……../00) da pagarsi in rate mensili di Euro …… (……./00) 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.

Nel caso di pagamento ritardato di oltre un mese del canone di locazione o nel caso di mancato pagamento di anche un solo canone, la locatrice ha diritto a recedere immediatamente dal presente contratto imputando tutte le spese collegate al recesso alla sola conduttrice. In ogni caso nessuna indennità di avviamento sarà dovuta alla conduttrice.

La Locatrice 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 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata/posta PEC a cura della locatrice.

Articolo 6 - Destinazione dei locali oggetto del contratto

Sottoscrivendo il presente contratto la conduttrice si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti 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

E' 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

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 neppur 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 cosi approvati e realizzati rimangono di proprietà della Locatrice.

Articolo 11 - Recesso della conduttrice e clausola risolutiva espressa

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 qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, debba essere esplicitamente addotta dalla conduttrice. Nel caso di recesso da parte della conduttrice non sarà dovuta al locatore alcuna indennità.

Articolo 12 - Deposito cauzionale

All'atto di sottoscrizione del presente contratto la conduttrice si impegna a versare la somma di euro ……,00(……,00€.) 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: ……..(STA).

Articolo 13 - Esonero dalla responsabilità e 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. La Locatrice si riserva la facoltà e si impegna a comunicare con congruo anticipo la possibile cessione del contratto di locazione ad altro gestore.

Articolo 14 - Stato dei locali

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.

Articolo 15 - Interventi di manutenzione straordinaria e migliorie

1. 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 presentata, allegato (All.C) integrante al presente contratto. La mancata realizzazione delle attività previste nei tempi concordati previsti, comportano la recessione del contratto.

Articolo 16 - Spese di registrazione del contratto

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

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.

Sono espressamente escluse e costituiscono presupposto per lo scioglimento immediato del contratto, tutte le attività legate al gioco d'azzardo e tutte le attività considerate lesive del decoro e della persona.

Articolo 18 - 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 19 - 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 20 - 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. (alleg.D)

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data _____

La locatrice
STA Strutture Trasporto Alto Adige spa

La conduttrice

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 3) Durata del contratto; 5) Aggiornamento del canone di locazione; 7) Riparazioni ed interventi di ordinaria amministrazione; 12) Deposito cauzionale; 13) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 16) Spese di registrazione del contratto; 17) Modifiche alle clausole contrattuali; 19) Foro competente.

La conduttrice