



schafft Bewegung - crea movimento

# Concetto per appalto di locazione commerciale

## Bar-ristoro "Bellavista" Mendola

Giampaolo Vattai

Bolzano, marzo 2018



Südtirol - Alto Adige



**STA - Südtiroler Transportstrukturen AG** • Gerbergasse 60 • I-39100 Bozen  
**STA - Struture 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\Immobilien\STA\Immo STA Genera\Funicolare Mendola\Mendel Hotel Bellavista\Conessione-Locazione Bar Caffe Bellavista - Mendola\180118 BAR MENDOLA APPALTO GEST\180409 doc di gara gestione mendola\180329 Concetto appalto loc com\_DEF ita.docx



# Indice

1.	Concetto .....	3
1.1.	Descrizione del sito.....	3
1.2.	Scopo.....	3
2.	Interventi sulla struttura e arredamenti.....	3
2.1.1.	Proposta di riqualificazione delle strutture .....	3
3.	Qualificazione del gestore/conducente .....	4
3.1.	Predisposizioni richieste .....	4
3.1.1.	Proposta di servizio.....	4
3.1.2.	Proposta organizzativa .....	4
4.	Contratto di locazione .....	4
4.1.1.	Proposta di contratto.....	4

## 1. Concetto

Affidamento in locazione della struttura "Bar Caffè Bellavista" sito al passo della Mendola, Comune di Caldaro

### 1.1. Descrizione del sito

Il locale si trova in posizione attraente, in un fabbricato storico appartenente alle strutture nate nei primi anni del "900" (1903) che hanno caratterizzato il passo della Mendola e dintorni. Nasce come struttura di Ristoro - Alberghiera non più in attività dagli anni 90 e prosegue successivamente solo come attività di ristoro. Collocata in uscita dell'impianto Funicolare S. Antonio Mendola in posizione panoramica, si predispone bene come struttura ricettiva e di accoglienza sia per l'utenza che arriva a monte (verso la Val di Non) che per l'utenza che scende a valle (verso Caldaro). La Struttura funicolare presenta un'affluenza di circa 180.000 passeggeri /anno e l'ampia terrazza panoramica ed il parcheggio auto si predispongono ad accogliere utenza diversa, automobilistica, motociclistica e cicloturistica. È presente nelle immediate vicinanze la fermata autobus capolinea, che collega l'impianto ancora nel Comune di Caldaro alla vicina Val di NON.

### 1.2. Scopo

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

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

## 2. Interventi sulla struttura e arredamenti

### 2.1.1. Proposta di riqualificazione delle strutture

Il locale ai fini di quanto premesso e della sostenibilità di un certo tipo di gestione, avrebbe la necessità di comprendere alcuni importanti interventi tipo:

- Riqualificazione della terrazza a livello – in ordine alla pavimentazione e arredamento;
- Riqualificazione serramenti esterni;
- Riqualificazione della disposizione interna del locale e dell'arredamento (quest'ultimo non presente)

Il Candidato deve presentare una relazione puntuale sulle attività migliorative che intende intraprendere con applicazione di relativo cronoprogramma. (vedi Tabella criteri di valutazione e motivazionali)

## 3. Qualificazione del gestore/conducente

### 3.1. Predisposizioni richieste

Curriculum e attività svolte dall'offerente negli ultimi 3-5 anni affini al carattere commerciale di ristorazione/alberghiera (non soggetto a punteggio).

#### 3.1.1. Proposta di servizio

- Il servizio può integrare e coniugare attività anche differenti, tipo sportive, culturali, di spettacolo, gastronomiche di qualità, o di artigianato locale;
- il servizio può integrare attività legate alla mobilità;
- sono espressamente vietate 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.

#### 3.1.2. Proposta organizzativa

- Con preciso riferimento alla qualifica del personale impiegato, la conoscenza delle lingue italiana e tedesca;
- Con preciso riferimento alla formulazione di Cronoprogramma di servizio riferito ai tempi di apertura/chiusura dell'esercizio sia giornaliera che periodica annuale (ferie-altro);
- Con specifico riferimento a ipotesi di organizzative di eventi ;
- Con specifico riferimento alla disponibilità di interazione con entità organizzative es: Agz. Turismo, Agz. Trasporto locale, Associazioni spettacolo, Associazioni sportive, Associazioni culturali, Associazioni gastronomiche, Associazioni artigianato locale.

Il Candidato deve presentare una relazione puntuale sulle attività migliorative che intende intraprendere con applicazione di relativo cronoprogramma. (vedi Tabella criteri di valutazione e motivazionali)

## 4. Contratto di locazione

### 4.1.1. 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](mailto:sta@pec.bz.it), in persona del legale rappresentante e Direttore Generale, Joachim Dejaco, nato a Bressanone in data 23/09/73, (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";

## **premesse che**

1. La locatrice è proprietaria dell'immobile sito in Via Passo della Mendola 1, 39052 Caldaro, della superficie complessiva di mq 1409 circa, identificato come segue: CC 621, Particella edificiale: 590/2, Foglio 7, Categoria: D/2, Classe: --, Rendita: €. 5.647,00, come desumibile dall'allegata visura catastale. L'immobile risulta intestato a "Strutture Trasporto Alto Adige spa";
2. La conduttrice intende prendere in locazione parte del sopra menzionato immobile e più precisamente il piano interrato, costituito da locali cantina, locale caldaia e locale di stoccaggio pelet. Il Piano terra costituito da locale cucina locali bar ed intrattenimento – Terrazza esterna parte frontale di proiezione locale bar - Area esterna locale retro al fine di consentire accesso e operazioni di carico scarico; (vedi Planimetria allegata)
3. 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 – Bellavista). La conduttrice a tale titolo accetta l'immobile sito a Caldaro – Passo della Mendola 1, come descritto nelle premesse.

L'offerta tecnica presentata costituisce parte integrante al presente contratto e la mancata attuazione costituisce inadempimento e di conseguenza lo scioglimento del contratto stesso.

La Locatrice si obbliga ad eseguire eventuali servizi aggiuntivi per la mobilità.

### **Articolo 3 - Durata del contratto**

Le parti fissano la consegna dei locali per il giorno 01 giugno 2018. Il contratto avrà durata di sei 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 sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi.

### **Articolo 4 - Canone di locazione**

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro .....  
(...../00) da pagarsi in rate mensili di Euro .....  
(...../00) a partire dal mese di giugno 2018. La conduttrice si impegna a versare detti canoni 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 a 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 questo caso nessuna indennità di avviamento sarà dovuta alla conduttrice.

Le spese di carattere condominiale (acqua, rifiuti, luce, gas, ecc.) e utenze saranno a totale carico e verranno corrisposte direttamente dal Conduttore.

Il conduttore provvederà 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 economiche.

Ad eccezione di quanto previsto e programmato nel documento di offerta gli interventi di straordinaria manutenzione sono a carico del Locatore

#### **Articolo 8 - Sublocazione dei locali oggetto del contratto**

La sublocazione di uno o più vani facenti parte dell'immobile locato, è consentita solo se autorizzata dal locatore a mezzo di richiesta scritta.

#### **Articolo 9 - Divieto di modifiche e addizioni senza il consenso del locatore**

La conduttrice si impegna a non apportare modifiche né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare senza previo accordo neppure in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere autorizzati dal locatore per iscritto.

#### **Articolo 10 - Recesso della conduttrice e clausola risolutiva espressa**

La conduttrice ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con PEC inviata con un preavviso di almeno sei 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 11 - Deposito cauzionale**

All'atto di sottoscrizione del presente contratto la conduttrice si impegna a versare la somma di euro -----,00 pari al canone dovuto per sei 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 canoni.

La cauzione sarà versata entro la data di consegna del locale sul conto corrente del locatore con le seguenti coordinate: .....(STA)

#### **Articolo 12 - 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 nell'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 13 - 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 14 - 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 nella offerta presentata, allegata al presente contratto. La mancata realizzazione delle attività previste nei tempi concordati, comportano la recessione del contratto.

#### **Articolo 15 - 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 16 - 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 17 - 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 18 - 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 19 - Attestazione della prestazione energetica degli edifici

La conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relative all'attestazione della prestazione energetica degli edifici.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data \_\_\_\_\_

La locatrice

STA Strutture Trasporto Alto Adige spa  
Joachim Dejaco, Direttore Generale

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; 11) Deposito cauzionale; 12) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 14) Spese di registrazione del contratto; 15) Modifiche alle clausole contrattuali; 16) Foro competente.

La locatrice

STA Strutture Trasporto Alto Adige spa  
Joachim Dejaco, Direttore Generale

La conduttrice

.....