

Piazza Grande 18
Casella postale
6601 Locarno
Telefono 091 756 31 11
Fax 091 756 32 61
e-mail citta@locarno.ch

Ns. rif.

Locarno, 1 dicembre 2015

Capitolato per la locazione dello

Spazio Commerciale 2

presso l'Imbarcatoio di Locarno

I. DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il capitolato di concorso, compilato con l'indicazione dell'importo dell'offerta, debitamente firmato e tutta la documentazione richiesta devono pervenire alla Cancelleria municipale, al piano terreno di Palazzo Marcacci, in Piazza Grande 18 a Locarno, entro

le ore 10:00 di lunedì 4 gennaio 2016

in busta chiusa recante la dicitura esterna:

“Concorso locazione Spazio Commerciale 2 Debarcadero”.

In caso di invio postale il mittente si assume la responsabilità per la consegna dell'offerta entro il detto termine.

L'oggetto della locazione può essere visitato dietro appuntamento da concordare con la Cancelleria municipale.

Ogni informazione relativa al concorso può essere richiesta alla cancelleria municipale, telefono numero: 091 756 31 11/65.

La delibera sarà fatta al miglior offerente, tenuto conto dell'ammontare dell'offerta economica, degli aspetti di natura qualitativa relativi al progetto di conduzione degli spazi offerti, delle referenze presentate e della solidità finanziaria.

Il Municipio si riserva la facoltà di deliberare oppure di annullare il concorso in caso di esito insoddisfacente dal profilo qualitativo e quantitativo.

2. Il concorso è aperto a persone fisiche o giuridiche domiciliate o aventi sede nel Cantone Ticino.

Si chiedono i seguenti requisiti:

- condotta incensurata;
- domicilio rispettivamente sede nel Comune (al momento dell'inizio della locazione);
- esperienza nella conduzione della/e attività commerciale/i che si intende svolgere;
- comprovata solidità finanziaria.

A) All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- capitolato firmato;
- descrizione delle modalità di gestione e di conduzione della/e attività commerciali, dei progetti e prospettive future;
- referenze.

B) Inoltre per le persone fisiche:

- certificati di capacità professionale, se del caso per l'attività proposta;
- estratto del casellario giudiziale;
- certificato di buona condotta;
- dichiarazione ufficio esecuzioni e fallimenti;
- curriculum vitae;
- dichiarazioni comprovanti l'avvenuto pagamento delle imposte cantonali, comunali e federali e delle imposte alla fonte; la data d'emissione delle dichiarazioni comprovanti l'avvenuto pagamento delle imposte cantonali e comunali dev'essere antecedente a 3 mesi rispetto alla data di scadenza, non sono ammesse dilazioni di pagamento o rateazioni.
- dichiarazioni comprovanti l'avvenuto regolare pagamento degli oneri sociali (AVS/AI/IPG, LAINF, previdenza professionale LPP, assicurazione perdita di guadagno, contributi professionali).

C) Inoltre per le persone giuridiche:

- estratto del casellario giudiziale degli organi delle persone giuridiche;
- estratto dal Registro di Commercio;
- dichiarazione ufficio esecuzioni e fallimenti;
- dichiarazioni comprovanti l'avvenuto regolare pagamento delle imposte cantonali, comunali e federali, delle imposte alla fonte; la data d'emissione delle dichiarazioni comprovanti l'avvenuto pagamento delle imposte cantonali e comunali dev'essere antecedente a 3 mesi rispetto alla data di scadenza, non sono ammesse dilazioni di pagamento o rateazioni; le ditte che non sono soggette all'imposta alla fonte devono comunque produrre l'attestato del ufficio preposto.
- dichiarazioni comprovanti l'avvenuto regolare pagamento degli oneri sociali (AVS/AI/IPG, LAINF, previdenza professionale LPP, assicurazione perdita di guadagno, contributi professionali).

D) Nel caso di un'offerta presentata da un concorrente quale gestore, devono essere acclusi i documenti concernenti la persona del gerente e segnatamente:

- estratto del casellario giudiziale;
- dichiarazione ufficio esecuzioni e fallimenti;
- certificato di capacità professionale o titolo parificato;
- permesso di domicilio o di dimora se straniero;
- referenze.
-

In caso di documentazione incompleta il Municipio assegna al concorrente un termine di 5 giorni per inoltrare i documenti mancanti, sotto la comminatoria dell'esclusione dall'aggiudicazione.

3. Il contratto di locazione prende inizio nel corso del primo trimestre 2016 (terminati i lavori di sistemazione curati dall'Ufficio tecnico) e scadrà il 31 dicembre 2020 (termine fisso). È escluso il rinnovo tacito del contratto di locazione. Se giustificato dalle circostanze è data la possibilità di concordare, a condizione da definire, il prolungo del contratto di locazione fino al 31 dicembre 2025.
4. Al conduttore, al più tardi al momento della consegna dell'ente locato e per tutta la durata del contratto, è richiesta una garanzia da prestare sottoforma di **garanzia bancaria solidale con pagamento a prima richiesta di importo pari a sei mesi di locazione**, a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali.
Nel caso di persone giuridiche i loro organi sono inoltre solidalmente responsabili per l'adempimento degli impegni del conduttore.

II. LOCAZIONE

1. Oggetto della locazione

- 1.1 Oggetto della locazione è parte dello stabile denominato Debarcadero, Lungolago Giuseppe Motta, al mappale no. 199 RFD Locarno, costituente lo spazio commerciale 2 di mq 34.92, il tutto meglio come risulta dagli annessi rilievi (allegati 1 e 2).
- 1.2 All'oggetto della locazione è abbinata l'autorizzazione per l'uso accresciuto della terrazza coperta di mq 59.16 e meglio come risulta dagli allegati 1 e 2.
- 1.3 L'oggetto della locazione è offerto nella situazione di fatto e di diritto susseguente l'estinzione del precedente contratto di locazione, ritenute le dotazioni secondo l'allegato 2.
- 1.4 Sono a carico del conduttore le attrezzature, gli impianti, le installazioni e i macchinari necessari alla gestione dello spazio commerciale, come pure l'intero arredamento del locale e della terrazza.

Il progetto relativo all'arredamento delle superfici interne ed esterne deve essere allestito dal conduttore, avvalendosi della collaborazione di professionisti, e sottoposto per approvazione al Municipio.

L'elenco delle dotazioni completato dal dettaglio degli investimenti effettuati con le relative liquidazioni sarà da trasmettere al Municipio.

2. Canone di locazione

- 2.1 Il canone di locazione deve essere pagato in rate trimestrali anticipate; la prima al momento della consegna dell'ente locato.
- 2.2 Il canone di locazione sarà adeguato all'evoluzione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo a norma dell'art. 269b CO, all'inizio di ogni anno civile, la prima volta il 1° gennaio 2017 nella misura del 100%. Per il calcolo farà stato l'indice riferito al mese di dicembre 2015.

È escluso che diminuzioni dell'indice comportino una riduzione del canone di locazione.

(ev. in alternativa aumento periodico del canone di locazione nel caso di durata della locazione inferiore a 5 anni)

- 2.3 L'occupazione della terrazza avviene sulla base di un'autorizzazione d'uso accresciuto rilasciata dal Municipio conformemente agli art. 93 e ss del Regolamento comunale della Città di Locarno del 17 dicembre 1990 e all'art. 1 del Regolamento per il prelievo delle tasse per l'uso dei beni demaniali comunali e per la concessione dei permessi di abitabilità del 20 dicembre 1982.

L'autorizzazione d'uso accresciuto stabilisce le condizioni e le modalità di utilizzazione della terrazza, in particolare ne fissa l'estensione, stabilisce criteri di unitarietà formale e estetici ecc. Occupazioni di qualsiasi genere (tavolini, cartelli e richiami pubblicitari, ecc.) al di fuori delle aree assegnate/autorizzate non sono consentite.

La tassa annua di occupazione, prelevata conformemente all'art. 13 cfr. 8 del regolamento, ammonta attualmente a Fr. 350.-- al mq/anno. È pure prelevata a norma art. 13 cfr. 1 la tassa supplementare per tende parasole che ammonta a Fr. 20.-- mq/anno. Le tasse potranno essere modificate dal Municipio.

Le autorizzazioni d'uso accresciuto possono essere revocate dal Municipio in ogni tempo per la fine di un anno con preavviso di 3 mesi.

- 2.4 Ogni miglioria, trasformazione o ampliamento eseguiti dal Municipio all'oggetto della locazione comporteranno un adeguamento corrispondente del canone di locazione. Il conduttore dovrà, se del caso, tollerare, senza indennità alcuna, l'esecuzione dei lavori che saranno eseguiti e attuati in modo da non causare particolari incidenze sull'andamento dell'ente locato.

3. Spese accessorie

Sono a carico esclusivo del conduttore le spese per l'energia elettrica ed eventualmente per il gas necessari per l'esercizio dell'ente locato, le spese di riscaldamento, di erogazione dell'acqua potabile, di canalizzazione e di fognatura, gli abbonamenti di manutenzione, la tassa di raccolta e di eliminazione dei rifiuti, eventuali spese per la disinfestazione, le spese per lo sgombero della neve oltre le spese di pulizia dell'oggetto della locazione compresa l'area pubblica della terrazza.

4. Consegna dell'ente locato

La consegna dell'ente locato avverrà nel corso del primo trimestre 2016 a condizione che sia stato anticipato il pagamento del primo trimestre di locazione, che sia stata consegnata la garanzia richiesta e che il contratto di locazione sia stato firmato dal conduttore e ritornato al locatore.

5. Gestione dell'ente locato

- 5.1 Il conduttore può gestire personalmente l'ente locato oppure avvalersi di un gerente in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione applicabile all'attività che verrà svolta.
Resta inteso che il conduttore resta pure in tal caso responsabile per il personale da egli impiegato.
- 5.2 L'eventuale sublocazione è sottoposta a quanto previsto all'art. 262 CO che prevede l'esplicito consenso del locatore, il quale lo può negare nei casi previsti dall'art. 262 cpv. 2 CO. In modo particolare non è concessa la sublocazione quando la stessa causa al locatore un pregiudizio essenziale.
Tale è il caso ad esempio per ogni attività che porti pregiudizio all'immagine del Comune e al carattere istituzionale e amministrativo del Debarcadero.
- 5.3 Lo spazio commerciale deve possibilmente rimanere aperto tutto l'anno con gli orari previsti dalle norme disciplinanti l'apertura e la chiusura dei negozi/commerci. Per eventuali proroghe d'orario, chiusure temporanee, vacanze ecc. fanno stato le procedure e le competenze previste dalla legislazione cantonale, comunale e federale.
La chiusura stagionale dei commerci, come pure la sua durata, deve essere espressamente concordata con il locatore.
- 5.4 Non è consentita la posa di Flipper, juke-box, giochi elettronici e qualsiasi altro apparecchio distributore (sigarette, ecc.), sia nel locale che sulla terrazza, salvo eccezioni espressamente autorizzate di volta in volta dal Municipio.
- 5.5 È esclusa l'occupazione della terrazza con apparecchi automatici per la distribuzione di cibo e bibite, congelatori, macchine per la produzione o distribuzione dei gelati o simili, grill e carrelli, cartelli e supporti pubblicitari, ecc..

6. Manutenzione dell'ente locato

- 6.1 Ogni spesa di ordinaria manutenzione incombe al conduttore, il quale è tenuto ad usare i locali e gli impianti con la massima cura e a rispondere di tutti i danni ad essi arrecati.
- 6.2 I locali devono essere rinfrescati periodicamente secondo necessità a cura del conduttore.
- 6.3 Per le apparecchiature di proprietà del locatore dovrà essere stipulato un contratto di manutenzione. Una copia degli stessi dovrà essere depositata presso il Municipio il quale dovrà dare il proprio consenso prima della firma.
- 6.4 Modifiche dell'ente locato e degli impianti possono essere eseguite solo dietro l'esplicito consenso scritto del locatore.
- 6.5 In deroga e a complemento di quanto previsto dall'art. 260a CO, alla fine della locazione il conduttore, a scelta del locatore, ripristina lo stato pre-

cedente, oppure mantiene le modifiche senza corresponsione di indennità.

7. Riconsegna dell'ente locato

- 7.1 Al termine della locazione il conduttore deve riconsegnare l'ente locato nonché gli impianti messi a disposizione e le installazioni fisse, che passeranno in proprietà del Comune, nello stato risultante da un uso normale e conforme al contratto.
- 7.2 In caso di risoluzione anticipata del contratto il locatore rifonderà al conduttore un'indennità per investimenti effettuati e documentati per gli impianti e le installazioni fisse pari al 20% del loro costo per ogni anno di locazione non usufruito.
- All'inizio della locazione il conduttore consegna al locatore il dettaglio e la liquidazione degli investimenti effettuati (v. anche paragrafo II.1.4).
- 7.3 In caso di risoluzione anticipata del contratto per gravi motivi imputabili al conduttore non è riconosciuta indennità alcuna.
- 7.4 Alla scadenza del contratto il Municipio non si impegna a ritirare o a far ritirare l'inventario. Parimenti non verrà versata alcuna indennità a titolo di avviamento e clientela e nemmeno per l'arredamento infisso il quale è assunto dal Municipio a titolo gratuito.

III. DISPOSIZIONI PARTICOLARI

1. Iscrizione al registro di Commercio

Il conduttore è tenuto ad iscriversi al registro di Commercio e si obbliga a tenere una contabilità commerciale ai sensi degli art. 957 e ss CO.

2. Insegne e impianti pubblicitari

L'inserimento di impianti pubblicitari (insegne, insegne luminose, pannelli pubblicitari, ecc.) e di altre scritte di qualsiasi genere, riservata la procedura delle leggi speciali, sono soggetti alla preventiva autorizzazione del Municipio.

In considerazione del carattere istituzionale e di rappresentanza del Debarcadere le scritte e le insegne autorizzate devono avere un carattere e caratteristiche di unitarietà formale per tutti i commerci oggetto del presente concorso.

In ogni caso non è consentita la posa di insegne in facciata e di altre insegne recanti l'indicazione di marche di bevande (alcoliche e non) e di marche di sigarette/tabacchi o di altri prodotti.

3. Struttura copertura terrazza e tende parasole

La struttura in ferro e vetro stratificato o plexiglas della copertura della terrazza è messa a disposizione dal Comune. Al conduttore compete la manutenzione ordinaria, la pulizia, l'eventuale posa del telo parasole. In caso di modifica di quello esistente il Municipio ne decide inappellabilmente la struttura, la forma e il colore tenendo conto del suo inserimento nella struttura.

4. Assicurazioni

Il conduttore è tenuto a stipulare tutte le necessarie coperture assicurative, ivi compresa l'assicurazione per perdita d'esercizio, in seguito ad incendio, a danni delle acque e della natura o ad altri eventi, nonché per responsabilità civile. La copia delle polizze assicurative in vigore dovrà essere depositata presso il locatore.

5. Tasse

Sono a carico del conduttore le tasse (uniche e ricorrenti) ad egli competenti a seguito dell'attività commerciale svolta.

Per tutto quanto non contemplato nel presente capitolato fanno stato gli art. 253 e ss CO e le altre norme della legislazione federale e cantonale in materia di contratto di locazione.

La validità del contratto di locazione è subordinata all'ottenimento dei necessari permessi ed autorizzazioni conformemente alla legislazione, in particolare a quella in materia edilizia.

Il sottoscritto, apponendo la propria firma in calce, accetta le condizioni del presente capitolato e formula la seguente offerta:

<u>Locazione spazio commerciale 2</u>	Fr. / anno;
+ autorizzazione uso terrazza (attualmente)	Fr. 350.00 mq/anno;
+ copertura terrazza (attualmente):	Fr. 20.00 mq/anno.

Luogo e data:

Firma:

Allegati (1 e 2) planimetrie e descrizione dotazioni

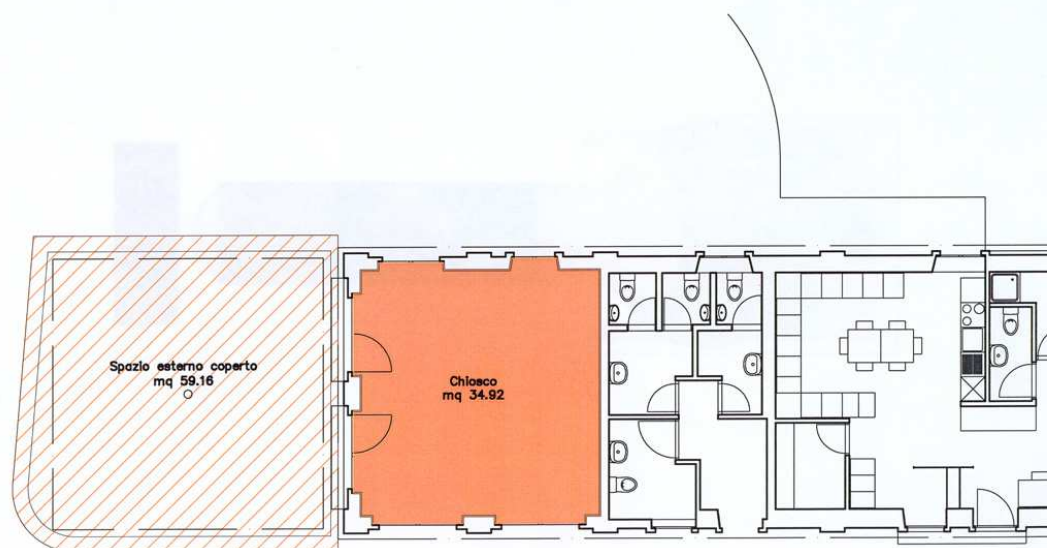
SITUAZIONE GENERALE



Allegato 2

Comune di Locarno
Debarcadere
Spazio commerciale 2

UTC, sezione edilizia pubblica
28 aprile 2005



Spazio commerciale 2

Dotazioni interne

- Impianto di riscaldamento elettrico a pavimento
- Pavimento rivestito con piastrelle di klinker
- Soffitto ribassato, in lastre quadrate di metallo
- Corpi illuminanti a soffitto (6 pz.)
- Quadro elettrico
- Prese per corrente elettrica
- Finestre con vetri doppi
- Rolladen a manovella ad ogni finestra e porta-finestra (uno con comando a chiave)
- Porte con cilindri kaba combinati

Dotazioni esterne:

- Superficie coperta con struttura in ferro e lastre di vetro stratificato con pellicola opaca (matt)
- Pavimentazione con lastre in granito
- Lampade: - 3 pz. al muro
 - 2 pz. sul palo di sostegno centrale della struttura in ferro