



COMUNE DI ANZIO
Provincia di Roma
C.F. 82005010580 P.I. 02144071004

6° Servizio Complesso Ragioneria Generale

CAPITOLATO PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DEL COMPENDIO

IMMOBILIARE LIDO DEI PINI

ART. 1 OGGETTO

In esecuzione del Regolamento Comunale per la locazione e la concessione in uso di locali ed immobili comunali del patrimonio disponibile, della delibera di giunta comunale n. 86 del 24/06/2021 e della determinazione del Comune di Anzio n. 88 del 11.10.2021, esecutiva ai sensi di legge, è indetta una procedura ad evidenza pubblica, per l’affidamento in locazione del compendio immobiliare di proprietà comunale denominato “LIDO DEI PINI” sito in località Lido dei Pini del Comune di Anzio, catastalmente individuato al N.C.E.U. al foglio 1, particelle 532, 441, 861, 862, 865, 868, ad uso campeggio

ART. 2 CONSISTENZA E STATO ATTUALE DEL BENE

Il campeggio oggetto della locazione è costituito da una molteplicità di strutture fisse, di impianti sportivi e locali per la residenza turistica. La superficie complessiva delle strutture residenziali ricopre una estensione pari a mq 7030, i locali commerciali ricoprono, invece, una estensione complessiva di mq 811, così come meglio descritto nella relazione di stima allegata al bando (allegato 4).

L’area perimetrale concessa in locazione è quella correttamente indicata nell’aerofotogrammetria allegata al presente bando, ove sono espressamente indicate le aree che devono restare a



COMUNE DI ANZIO
Provincia di Roma
C.F. 82005010580 P.I. 02144071004

disposizione della collettività e che non rientrano nel contratto di locazione, salvo alcune aree la cui sola manutenzione resta a carico del locatario (allegato 5).

Il locatario dovrà sfruttare economicamente la struttura ricettiva oggetto di assegnazione attraverso lo svolgimento almeno delle attività produttive di gestione campeggio e somministrazione di alimenti e bevande.

L'immobile viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con esclusione dei beni di proprietà del locatario uscente.

Ai sensi dell'art. 40 della legge n. 392/1978 e s.m.i., è riconosciuto il diritto di prelazione in caso di nuova locazione, nei confronti del precedente conduttore del compendio immobiliare Società Club Campeggiatori Romani.

La struttura dovrà essere visionata nella sua configurazione dimensionale, funzionale, stato d'uso, arredo, attrezzature in genere e quant'altro ritenuto idoneo per la migliore formulazione dell'offerta. Verrà rilasciata apposita attestazione.

ART. 3 OBBLIGHI DEL LOCATARIO

Il locatario dovrà provvedere a dotare la struttura di tutti i requisiti minimi previsti dalla vigente normativa nazionale e locale in materia di turismo e dal Codice del Turismo di cui al D.Lgs. n. 79/2011 così come modificato, da ultimo, dal D.L. 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27. Inoltre, è comunque a carico del gestore quanto necessario ed indispensabile a rendere funzionale la struttura nel rispetto della normativa vigente, con oneri a suo completo carico, nella dinamica evolutiva della normativa stessa.

Il locatario entrante dovrà dotare il campeggio di tutte le strutture, le attrezzature e gli arredi necessari, fermo restando che essi dovranno garantire un adeguato decoro estetico ed il rispetto di tutte le norme applicabili in materia di sicurezza, igiene, salubrità e decoro.



COMUNE DI ANZIO
Provincia di Roma
C.F. 82005010580 P.I. 02144071004

Il locatario potrà realizzare eventuali interventi di miglioramento, solo previa autorizzazione da parte del locatore e senza che da questa derivi alcun onere per l'Amministrazione Comunale.

Per quanto concerne la tipologia di servizio al pubblico il Locatario dovrà:

- impostare l'attività del pubblico esercizio curandone tutti gli aspetti, dall'accoglienza dei clienti ai servizi connessi quali bar e ristorazione a servizio del pubblico dei frequentatori del campeggio;
- curare il ricevimento degli ospiti e la cura della loro presenza per promuovere la massima customer satisfaction: a tal fine dovrà predisporre un piano di customer satisfaction inteso come strumento in grado di misurare e valutare il livello di soddisfacimento dell'utenza al fine di migliorare continuamente i servizi;
- creare sinergie ed interrelazioni con il territorio: predisporre un piano, e metterlo in atto, dal quale devono risultare le azioni e iniziative atte a rafforzare la conoscenza del territorio e le sue attrazioni, precisando le modalità di attivazione di sinergie con altri operatori locali, nonché di valorizzare i prodotti locali ed i servizi di zona;
- praticare una trasparente politica gestionale volta a conciliare la necessità di un appagante risultato economico con un equo rapporto qualità/prezzo;
- realizzare un sito internet della struttura e porre in essere adeguate campagne di pubblicità della stessa;
- riservare ai cittadini residenti nel Comune di Anzio eventuali forme di agevolazione sulla quota di ingresso;

L'esercizio pubblico deve sottostare alle regole che l'Amministrazione comunale impartisce ai locali pubblici sul territorio comunale, ivi compreso il pagamento di tutte le tasse e le imposte previste dall'Ente.



COMUNE DI ANZIO
Provincia di Roma
C.F. 82005010580 P.I. 02144071004

È espressamente vietato, all'interno e all'esterno del locale, l'uso di qualsiasi dispositivo di gioco che preveda vincite in denaro o beni (slot machine, video poker, ecc.).

Per quanto concerne le attrezzature, le manutenzioni e l'organizzazione gestionale, il locatario:

- a. dovrà effettuare la fornitura e posa all'interno dei locali di tutti gli arredi e le attrezzature fisse e mobili necessarie per garantire una buona gestione del campeggio;
- b. dovrà provvedere eventualmente all'integrazione dell'arredo esterno;
- c. dovrà effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture e degli impianti, nonché la pulizia e manutenzione dell'area della pineta adiacente al viale di ingresso del campeggio (ZONA B dell'aerofotogrammetria allegato 5);
- d. mantenere la pulizia, l'ordine e la cura delle piazzole, di tutti gli spazi e di tutte le attrezzature, garantendone una dignitosa e civile condizione di vivibilità (pulire lo spazio esterno eliminando la presenza di eventuali bottiglie, lattine, cartoni vari, ...)
- e. dovrà provvedere, con la frequenza necessaria richiesta dalle stagioni, alla pulizia delle griglie, delle canalette di scolo e delle grondaie dalle foglie e da ogni altro materiale e al taglio dell'erba;
- f. dovrà utilizzare con la diligenza del buon padre di famiglia tutti i beni messi a disposizione;
- g. sarà responsabile per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al personale, ai clienti o alle cose ivi presenti;
- h. sarà responsabile per eventuali danni a terzi di qualsiasi natura;
- i. dovrà risarcire al Comune qualsiasi danno causato volontariamente o anche involontariamente per negligenza, imperizia, imprudenza dello stesso gestore, suoi familiari, dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo;
- j. dovrà consentire all'Amministrazione comunale di esercitare la propria facoltà di effettuare controlli e sopralluoghi nel campeggio e poter così prescrivere al Locatario l'attuazione di eventuali manutenzioni ordinarie e straordinarie necessarie al buon funzionamento del campeggio stesso;
- k. dovrà richiedere l'autorizzazione al comune di Anzio per la realizzazione di qualsiasi manufatto, anche se necessario e funzionale allo scopo del campeggio, il quale resterà di proprietà dell'Amministrazione al termine del periodo di locazione;
- l. dovrà assumere a proprio carico tutta l'organizzazione gestionale, comprese tutte le spese relative al personale, alla fornitura delle derrate e dei materiali, alle pulizie, imposte tasse, compresa la periodica manutenzione delle dotazioni di sicurezza;



COMUNE DI ANZIO
Provincia di Roma
C.F. 82005010580 P.I. 02144071004

- m. dovrà predisporre un documento dal quale risulti la descrizione della struttura organizzativa complessiva con evidenza dell'attività ricettiva/ospitalità e dell'attività di ristorazione; il documento dovrà contenere la rappresentazione dell'organigramma, dei processi decisionali, dell'esperienza del team nella gestione dei diversi servizi, precisando i mesi d'impiego all'anno ed il possesso di eventuali certificazioni, il numero, le qualificazioni il rapporto giuridico intercorrente (dipendente, collaboratori, ecc.) ed il coinvolgimento di professionalità di consolidata esperienza, il tipo di competenze e professionalità ritenute necessarie.
- n. Arretrare l'attuale recinzione su via Vecchiarelli di almeno 5 metri per consentire l'allargamento della strada come indicato dalla linea identificata con il numero 2 nell'aerofotogrammetria allegata;
- o. Consentire la realizzazione di un percorso carrabile per il raggiungimento della linea di costa da Via Ardeatina, come indicato dalla linea identificata con il numero 6 dell'aerofotogrammetria allegata;

Con riferimento alle utenze il Locatario dovrà provvedere a suo carico e spese alla voltura di tutte le utenze legate all'erogazione di pubblici servizi resi necessari dal normale svolgimento dell'attività del campeggio, che al solo scopo esemplificativo possono essere le seguenti utenze:

- energia elettrica;
- Acqua;
- Gas/GPL;

L'esercizio della struttura ricettiva è subordinato alla presentazione al Comune di Anzio, Ufficio SUAP, delle necessarie richieste/autorizzazioni.

ART. 5 OBBLIGHI DEL LOCATORE

Nel caso in cui si rendano necessari lavori di manutenzione straordinaria, il Locatario lo segnala per iscritto al Comune, il quale, verificata la necessità dell'intervento, provvederà nel minor tempo possibile al rilascio delle necessarie autorizzazioni.



COMUNE DI ANZIO
Provincia di Roma
C.F. 82005010580 P.I. 02144071004

ART. 6. DURATA

La locazione avrà una durata di 9 anni dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione e potrà essere rinnovata per un ulteriore periodo di 9 anni qualora non intervenga apposita disdetta (effettuata tramite Raccomandata AR o PEC), comunicata al locatario con un preavviso di almeno 12 mesi rispetto alla scadenza contrattuale, e la volontà di rinnovo sia prevista in apposito atto amministrativo adottato dai competenti organi comunali.

Il locatario è tenuto ad assicurare le prestazioni contenute in questo capitolato oltre il termine di scadenza del contratto, per un periodo di tempo non superiore a 180 giorni (6 mesi), alle stesse condizioni contrattuali, qualora ciò sia richiesto in forma scritto dall'Amministrazione comunale con un preavviso di almeno 90 giorni rispetto alla scadenza del contratto stesso.

ART. 7 CANONE

Il canone annuo base di gara da corrispondere al Comune è pari a € **168.443,00** annuali, al netto di IVA, soggetto a rialzo percentuale, come da relazione di stima allegata al bando di gara.

Sono ammesse esclusivamente offerte in aumento. Le offerte in ribasso o pari all'importo base d'asta saranno automaticamente escluse.

Il canone annuale, così come determinato all'esito dell'aggiudicazione, verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno a decorrere dalla data della locazione, anche in assenza di esplicita richiesta del locatore, nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati rilevati con riferimento al mese antecedente a quello di decorrenza contrattuale, ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/78.

Gli aggiornamenti del canone saranno comunque dovuti dall'inizio di ciascun anno, anche se la richiesta di pagamento sarà formulata successivamente all'inizio dell'annualità.

La locazione è assoggettata all'IVA in vigore al momento della stipula del contratto ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 633/72.



COMUNE DI ANZIO
Provincia di Roma
C.F. 82005010580 P.I. 02144071004

Il contratto, inoltre, è soggetto agli obblighi in tema di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della L. 13 agosto 2010, n. 136.

I canoni dovranno essere pagati in rate trimestrale anticipate a seguito di emissione di regolare fattura con scadenza a 30 giorni dalla data di emissione della fattura.

Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora il locatario avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone.

La morosità nel pagamento delle rate del canone che si protragga per oltre 2 (due) mesi può dare corso alla risoluzione contrattuale.

ART. 8. DESTINAZIONE

Il locatario dovrà sfruttare economicamente la struttura ricettiva oggetto di assegnazione attraverso lo svolgimento almeno delle seguenti attività produttive:

- gestione campeggio;
- somministrazione di alimenti e bevande.

ART. 9. CESSIONE E SUB-LOCAZIONE

E' fatto divieto al locatario di cedere il contratto.

È fatto divieto al Locatario sub locare a terzi il campeggio di proprietà comunale denominato "LIDO DEI PINI" e gli immobili contenuti in esso.

L'eventuale elusione di fatto del divieto costituisce causa immediata di risoluzione del contratto.

ART. 10 GARANZIE

Il deposito cauzionale definitivo, mediante fidejussione bancaria o assicurativa stipulata con primaria compagnia con validità pari a quella della durata del contratto che verrà stipulato, pari al canone annuo risultante da aggiudicazione, è versato a garanzia del regolare adempimento di tutte le obbligazioni indicate nel presente contratto e di tutti gli oneri comunque posti a carico del Locatario, al fine del risarcimento di eventuali danni derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché a fronte delle spese conseguenti alle esecuzioni di ufficio.



COMUNE DI ANZIO
Provincia di Roma
C.F. 82005010580 P.I. 02144071004

La cauzione definitiva è mantenuta per tutta la durata della locazione e deve essere reintegrata in caso di escussione integrale o parziale.

ART. 11 OBBLIGHI ASSICURATIVI

Il Locatario assume l'obbligo di stipulare e mantenere in vigore per tutta la durata contrattuale, polizza assicurativa nella forma All Risks, con primaria Compagnia di assicurazione di gradimento del Locatore, a tutela di ogni danno od inconveniente che possa derivare per qualsiasi causa alla struttura (immobili, attrezzature e impianti), per un importo minimo di € 2.000.000,00 a copertura di eventuali danni alle strutture causati da, a titolo esemplificati e non limitativo, atti vandalici e dolosi, eventi atmosferici, incendio, allagamenti, fulmine, scoppio, colpa grave ivi compreso il ricorso terzi da incendio per un massimale non inferiore ad € 2.000.000,00.

Il Locatario dovrà inoltre presentare una polizza Responsabilità Civile Verso Terzi, con massimale non inferiore ad € 5.000.000,00, a copertura degli eventuali danni arrecati a terzi durante l'esercizio dell'attività nonché ascrivibili alla conduzione delle aree oggetto della locazione.

Resta comunque inteso che i massimali e le somme assicurate previsti in polizza non costituiscono in alcun modo il limite massimo della Responsabilità eventualmente ascrivibile al Locatario.

Nelle polizze dovrà essere convenuto che:

- non potranno aver luogo diminuzioni, storni di somme assicurate, disdetta del contratto, modifica delle garanzie senza il preventivo avviso al Comune di Anzio; eventuali sospensioni/mancati rinnovi di garanzie dovranno avere efficacia solo dopo 30 gg., previo avviso al Comune di Anzio delle motivazioni del provvedimento;
- l'assicuratore rinuncia inoltre al diritto di surrogazione nei confronti del Comune di Anzio fatto salvo il caso di dolo.
- la compagnia di assicurazione dovrà riconoscere al Comune di Anzio la qualifica di "Assicurata Aggiunta";
- Si ricomprende nel novero di "Terzi" Il Comune di Anzio.

ART. 12 CONSEGNA E RILASCIO AUTORIZZAZIONE- RICONSEGNA DELL'AREA

I locali verranno consegnati nello stato in cui si trovano.



COMUNE DI ANZIO
Provincia di Roma
C.F. 82005010580 P.I. 02144071004

L'attività di somministrazione dovrà essere esercitata esclusivamente e direttamente dal Locatario, previa presentazione della SCIA. L'attività di somministrazione esercitata dall'aggiudicatario non è cedibile a terzi.

Il Locatario dovrà restituire la struttura nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso, in conformità del contratto. Prima della scadenza del termine del contratto di locazione, è fatto obbligo al Locatario di richiedere formalmente un sopralluogo da parte del Comune di Anzio per verificare lo stato del complesso. In assenza della suddetta verifica, le cui risultanze dovranno essere positive per il Locatore, non si potrà procedere allo svincolo e alla restituzione della cauzione prestata ai sensi del precedente articolo 10.

ART.13 – DIRITTO DI PRELAZIONE

Al Locatario non spetta alcun diritto di prelazione né in caso di cessione né in caso di nuovo affidamento né alla scadenza della locazione. Il locatario non ha diritto all'indennità di avviamento al termine del contratto.

ART. 14 CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il Comune e il Locatario circa la validità, l'interpretazione e l'esecuzione del presente atto sarà deferita all'autorità giudiziaria. In caso di ricorso al Giudice ordinario sarà competente esclusivamente il Foro di Velletri.

ART. 15 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Costituiscono causa di risoluzione del contratto ai sensi all'art. 1456 del Codice Civile:

- a) il venir meno in capo al locatario dei requisiti richiesti per l'affidamento;
- b) la mancata richiesta o acquisizione delle necessarie autorizzazioni in cui all'art. 4 o comunque il mancato esercizio delle attività per un periodo superiore a 3 mesi;
- c) l'annullamento o revoca dell'autorizzazione comunale all'esercizio dell'attività turistica;
- d) la morosità nel pagamento delle rate del canone che si protragga per oltre 2 mesi;
- e) la destinazione dei locali ad un uso diverso da quello di cui agli artt. 2, 4 e 8 e la mancata



COMUNE DI ANZIO
Provincia di Roma
C.F. 82005010580 P.I. 02144071004

manutenzione;

f) la cessione del contratto o la sub locazione del compendio;

g) l'esercitare l'attività ricettiva con condotte che, sebbene non penalmente rilevanti, siano indecorose e tali da recare danno all'immagine dell'Ente – proprietario.

h) ripetute violazioni e/o inadempienze degli obblighi assunti da parte del locatario di cui al precedente art. 4, non eliminati oltre il 15° giorno a seguito di diffida formale da parte del locatore;

i) l'accertamento di installazione di manufatti su soprassuolo, di realizzazione di opere e impianti nel sottosuolo non autorizzati dal Comune;

Nei casi sopra elencati, il locatario deve rilasciare immediatamente l'immobile entro un congruo termine intimato dal locatore senza che al medesimo possa essere riconosciuto alcunché a titolo di indennizzo.

In qualsiasi caso di risoluzione del contratto, il Comune provvederà immediatamente a riscuotere il deposito cauzionale, escutere le garanzie nonché attivare le procedure necessarie per rientrare in possesso dell'area locata.

In caso di accertamento di installazione di opere o manufatti non autorizzati, qualora il locatario non provveda immediatamente alla loro demolizione, ferme restando le misure da adottare ai sensi della L.R. 11/08/2008 n.15, il Comune provvederà alla esecuzione in danno ponendo a carico del locatario le relative spese ed escutendo le garanzie prestate.

ART. 16- TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento n. 679/2016 UE in materia di protezione dei dati personali, i dati forniti dalle ditte in occasione della partecipazione alla gara, saranno raccolti presso il Comune di Anzio per le finalità di gestione della gara e per quanto riguarda l'aggiudicatario saranno trattenuti anche successivamente all'eventuale instaurazione del rapporto contrattuale per le finalità del rapporto medesimo.



COMUNE DI ANZIO
Provincia di Roma
C.F. 82005010580 P.I. 02144071004

Il Comune, titolare del trattamento dei dati personali designa il Locatario quale responsabile del trattamento dei dati che, in ragione dello svolgimento del servizio, necessariamente lo stesso acquisirà.

I dati raccolti saranno trattati ai sensi del Regolamento generale sulla protezione dei dati (General Data Protection Regulation), ufficialmente regolamento (UE) n. 2016/679 adottato il 27/04/2016, esclusivamente nell'ambito della presente manifestazione di interesse.

ART. 17- SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti alla stipula del contratto, tra cui l'imposta di bollo e di registro sono a carico del locatario. In caso di recesso anticipato del locatario, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. Il locatario consente sin d'ora che la registrazione del contratto venga eseguita a cura del locatore, previa costituzione del fondo spese contrattuali presso la tesoreria comunale.

ART. 18- NORME FINALI

Per tutto quanto non espressamente derogato dal presente bando trova applicazione la disciplina vigente in materia contratti di locazione e di appalti pubblici in quanto applicabili.