

## **SCHEMA DI CONTRATTO**

**Di LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE PER IL PERIODO DI ANNI SEI**

TRA

Il Comune di Alezio con sede in Via San Pancrazio n° 34, codice fiscale....., nella persona dell'arch.tto Venanzio Marra, nato a ..... il..... e domiciliato per la carica in Alezio, Via San Pancrazio n° 34, nella sua qualità di responsabile del Settore Tecnico Urbanistico, in forza del provvedimento sindacale n° ....in data..... ed in esecuzione della determinazione n° .....del....., esecutiva ai sensi di legge, di seguito denominata parte locatrice

E

2) Il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ via C.F. \_\_\_\_\_ , di seguito denominata parte conduttrice, legale rappresentante della ditta/associazione/ente \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n \_\_\_\_\_ (giusto certificato della Camera di Commercio di \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_) .di seguito denominata parte conduttrice

### **PREMESSO:**

che l'Amministrazione Comunale di Alezio ha formulato indirizzo al fine di assegnare in locazione a titolo oneroso il locale commerciale posto nel parco Don Tonino Bello in Via Mariana Albina – c/o Parco Don Tonino Bello di mq 60 circa.

Unitamente alla locazione vengono concessi in uso, con le precisazioni e limitazioni di seguito indicate e di cui al bando di locazione:

- a) Sala convegni adiacente al locale commerciale di mq. 285 circa;
- b) Campo calcetto in erba sintetica;
- c) Spazio mq 128 ( due aree di mq. 48 e mq. 80) antistante il locale.

Che a seguito di avviso pubblicato all'albo pretorio e sul sito internet del Comune di Alezio dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ è stata espletata selezione pubblica con procedura aperta e in data \_\_\_\_\_ è stata dichiarata aggiudicataria provvisoria della locazione di che trattasi la ditta/associazione \_\_\_\_\_ che ha offerto il canone annuo di locazione di euro \_\_\_\_\_ pari all'aumento percentuale di € \_\_\_\_\_ rispetto a quello a base di offerta ;

che sono stati acquisiti tutti i documenti necessari a comprovare la capacità giuridica ,tecnica, economica e finanziaria della ditta aggiudicataria ;

Che con determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata definitivamente aggiudicata alla Ditta/associazione \_\_\_\_\_, alle condizioni dette, a seguito del riscontro della regolarità delle procedure seguite ,

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE :**

### **Art 1.Generalità.**

Il Comune di Alezio, parte locatrice, concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in Alezio (LE) Via Mariana Albina c/o Parco Don Tonino Bello di della superficie di circa mq 60 identificato al catasto Fabbricati del Comune di Alezio al Foglio 2 Mappale 729 sub 3 con destinazione d'uso "attività commerciale (pubblico esercizio)" così come evidenziato nella allegata planimetria allegata al presente atto per farne parte integrante e

sostanziale, per un periodo di anni sei a decorrere dalla data del \_\_\_\_\_e fino a \_\_\_\_\_ per un importo di € \_\_\_\_\_annui .

I locali commerciali sono da adibirsi esclusivamente a pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande .

Vengono altresì concessi in uso:

- a) Sala convegni adiacente al locale commerciale identificata al catasto Fabbricati del Comune di Alezio al Foglio 2 Mappale 729 sub 2;
- b) Campo calcetto in erba sintetica all'interno del Parco Don Tonino Bello;
- c) Spazio mq 128 ( due aree di mq. 48 e mq. 80) antistante il locale.

## **Art. 2. Dati di consistenza del bene oggetto della locazione e della concessione.**

a) L'immobile in locazione è costituito da :

locale commerciale : così come meglio evidenziato dalla planimetria di cui all'Allegato 1.

b) Beni concessi in uso :

- sala per convegni : così come meglio evidenziato dalla planimetria di cui all'allegato 2
- Campo calcetto : così come meglio evidenziato dalla planimetria di cui all'Allegato 3.
- Spazio di terreno circostante lo stesso edificio di cui all'Allegato 4 ;

## **Art. 3. Canone. Aggiornamento. Condizioni e penali.**

Il canone annuo da corrispondere al Comune di Alezio è pari ad euro\_\_\_\_\_.

L'attestazione dell'avvenuto pagamento del canone relativo alla prima rata dovrà essere presentata all'atto della sottoscrizione del presente contratto unitamente alla attestazione di avvenuto versamento della somma pari a tre mensilità quale caparra.

Il pagamento dovrà avvenire mediante pagamento sul c.c. bancario n°\_\_\_\_\_ -Abi\_\_\_\_\_ - Cab\_\_\_\_\_ intestato al Comune di Alezio- Servizio di Tesoreria con causale "canone di locazione locale commerciale Via Mariana Albina".

Il pagamento, sarà effettuato con cadenza mensile anticipata, entro il cinque di ogni mese, mediante versamento alla predetta tesoreria comunale .

In caso di ritardato pagamento verranno applicati gli interessi di mora pari al T.U.S. maggiorato di tre punti percentuali, tali somme verranno attinte dalle garanzie appresso indicate all'art. 15.

Il canone sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi di consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione. La misura sarà quella massima consentita dalla legge. Successivamente il canone sarà aggiornato annualmente, in relazione alla variazione istat intervenuta nell'anno precedente. In ogni caso, laddove dovesse venire a mutare l'indice di riferimento in relazione ad inderogabili disposizioni legislative, sia nazionali che comunitarie, verrà applicata, comunque, quella più favorevole alla parte locatrice.

Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora irrevocabilmente dichiara di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, acqua, gas, ecc.

L'inadempimento della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto, colpa ed in danno di lei, con le conseguenze previste.

Il mancato pagamento, in tutto o in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora. Tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempimento grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

La parte conduttrice si impegna ad avviare l'attività entro 45 giorni dalla firma del presente contratto, dando atto che per ogni giorno di ritardo dell'avvio dell'attività verrà applicata una penale di € 20/00 (diconsi euro venti/00). Tale avvio dell'attività è dimostrato tramite la trasmissione agli uffici

competenti, della relativa SCIA. In caso di ritardo tali somme verranno attinte dalle garanzie appresso indicate all'art. 15.

La parte conduttrice si impegna ad installare tutti i relativi giochi e arredi offerti, come risultanti dall'offerta tecnica proposta in sede di bando di selezione, entro e non oltre il periodo di 90 giorni dalla firma del presente contratto, dando atto che per ogni giorno di ritardo verrà applicata una penale di € 30/00 (diconsi euro trenta/00). In caso di ritardo tali somme verranno attinte dalle garanzie appresso indicate all'art. 15.

La parte conduttrice dà atto che le attrezzature installate (giochi e arredi come risultanti dall'offerta tecnica del conduttore) rimarranno di proprietà comunale al termine del periodo di locazione. Per tali arredi nulla è dovuto e non può essere avanzata alcuna pretesa da parte del conduttore.

#### **Art. 4. Durata del contratto. Divieto di sublocazione.**

Il presente contratto di locazione, ai sensi dell'art. 27 della legge n° 392/78, ha la durata di 6 ( sei ) anni a partire dalla data di consegna dei locali. E' data la possibilità alla parte conduttrice di recedere anticipatamente, ai sensi del medesimo articolo, previa comunicazione inviata all'Ente tramite raccomandata postale con ricevuta di ritorno non meno di sei mesi prima della data proposta per la cessazione dell'attività.

In caso di mancata disdetta inviata dalla parte locatrice da comunicarsi, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un eguale periodo e così di seguito.

Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla parte locatrice.

Nel caso di mancata o ritardata consegna dei locali alla scadenza, verranno adottati i provvedimenti di legge per inibire la continuazione dell'attività commerciale.

La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 della legge 392/78. La violazione dei divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Non è consentita la cessione né l'affitto dell'azienda né del ramo d'azienda pena la risoluzione del contratto.

La parte conduttrice concederà l'uso della sala (posta al lato del locale), per incontri pubblici o manifestazioni effettuate dall'Amministrazione comunale o dalle Associazioni presenti sul territorio Comunale per un massimo di 10 giorni l'anno.

La parte conduttrice garantirà, per tutta la durata del contratto, l'uso del campo di calcetto:

- Alla locale società sportiva per le partite di campionato che si terranno nelle mattinate di domenica dall'inizio del mese di novembre a tutto maggio;
- 10 giorni l'anno per l'organizzazione di eventi sportivi organizzati dall'Amministrazione comunale e/o associazioni presenti sul territorio;

La parte conduttrice applicherà le tariffe relative all'utilizzo del campo sportivo che saranno stabilite con deliberazione della Giunta Comunale.

#### **Art. 5. Proroga.**

Non è ammessa proroga nella forma tacita del presente contratto.

#### **Art. 6. Immissione nei locali.**

La parte conduttrice entra nella detenzione dell'immobile nello stato in cui si trova attualmente. Sarà cura della parte conduttrice completare i lavori in relazione all'attività di commercio e somministrazione al fine di rendere i locali idonei sotto l'aspetto igienico sanitario.

A seguito della stipulazione del presente contratto che disciplina la locazione il concedente procederà alla consegna dei beni alla parte conduttrice redigendo contestualmente apposito verbale da cui dovrà risultare lo stato di conservazione dei medesimi ed elenco delle attrezzature presenti che dovrà essere sottoscritto da entrambe le parti. Identica operazione dovrà essere effettuata al momento della restituzione dei beni da parte della parte conduttrice.

La parte conduttrice dichiara che i locali e gli spazi esterni sono idonei all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso.

Sono a totale carico della parte conduttrice la dotazione degli arredi, elettrodomestici e stoviglieria necessari al servizio e i relativi accessori.

Al termine del contratto la parte conduttrice dovrà rilasciare l'immobile nello stato in cui questo si trova alla consegna, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

#### **Art. 7. Riparazioni, innovazioni, modifiche e oneri diversi.**

La parte conduttrice si obbliga ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie.

Nessuna innovazione o modifica della struttura e degli impianti potrà essere realizzata dalla parte conduttrice senza autorizzazione espressa della parte locatrice. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

Sono inoltre a totale carico della parte conduttrice:

- la stipula dei contratti relativi alle utenze dei locali e del campo di calcetto ed il pagamento dei relativi consumi.
- tutte le spese inerenti le autorizzazioni amministrative e contrattuali, consequenziali ed accessorie, con l'esclusione del diritto di rivalsa nei confronti del Comune.
- tutte le spese, in generale, necessarie per l'approntamento dei locali, il ripristino, la sistemazione etc;
- gli oneri della tassa sui rifiuti riferita all'immobile locato (locale con destinazione d'uso "attività commerciale -pubblico esercizio") e all'immobile concesso in uso (sala convegni).

#### **Art. 8. Custodia dei locali. Accesso ed ispezione.**

La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e degli arredi.

La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od ai suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato ed il buon uso.

#### **Art. 9. Utilizzo del locale.**

Gli spazi oggetto di locazione saranno adibiti all'uso esclusivo di pubblico esercizio di somministrazione bevande e prodotti di gastronomia, dopo aver ottenuto le regolari autorizzazioni

commerciali e sanitarie e con l'assoluto divieto di svolgere qualsiasi altra attività commerciale o vendita di prodotti non previsti dalle Leggi vigenti in materia.

La struttura dovrà essere gestita secondo criteri di sana ed efficiente imprenditorialità e massima dovrà essere la cura del conduttore affinché la stessa e gli impianti si presentino e si mantengano in perfetto stato e conformi alle norme vigenti, in particolare a quelle igienico- sanitarie.

#### **Art 10. Gestione del servizio pubblico.**

Il conduttore dovrà essere il titolare dell'impresa individuale o il legale rappresentante dell'Associazione/Ente/Società.

Egli potrà servirsi della collaborazione di familiari o dipendenti rimanendo in ogni caso responsabile, nei confronti dell'Amministrazione, dell'opera degli stessi.

La gestione dell'esercizio a mezzo di Ditta individuale o di Società è consentita, ma ogni variazione di base societaria, all'interno di essa, resta subordinata al previo consenso e gradimento dell'Amministrazione, con riserva di revoca discrezionale in ogni tempo.

In ogni caso tutte le variazioni societarie comportano l'adeguamento delle relative autorizzazioni, pena la decadenza del Contratto.

Resta comunque inteso che il titolare intestatario del Contratto, deve continuare a far parte della Società.

#### **Art. 11. Responsabilità per danni.**

La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.

#### **Art. 13. Garanzie assicurative e Cauzione.**

A garanzia del versamento del canone di locazione e per tutti gli ulteriori adempimenti nonché per tutta la durata del contratto è stata depositata polizza fidejussoria bancaria (o polizza assicurativa) a prima richiesta pari alla metà dell'intero canone di locazione dovuta per tutti i sei anni e pertanto pari ad €.....a garanzia dell'esatta osservanza degli obblighi contrattuali. Tale garanzia è stata prestata mediante polizza fidejussoria bancaria/ polizza assicurativa n. .... del ..... Rilasciata da.....

La caparra è disciplinata dall'art. 3.

#### **Art. 14 Responsabilità per l'adempimento del contratto.**

La parte conduttrice è direttamente responsabile dell'esatto adempimento del presente contratto.

È tenuta all'osservanza di tutte le disposizioni normative e regolamentari e particolarmente di quelle in materia di pubblica sicurezza, igiene e sanità oltre che responsabile dei danni comunque riportati da persone e cose.

È altresì responsabile della perdita o del deterioramento dell'immobile che si verificasse nel corso del contratto nonché dei danni nei confronti di chiunque.

Tutte le sanzioni relative a violazioni accertate dalle autorità di Pubblica Sicurezza, Finanziarie e Sanitarie e di ogni altra, relative allo stato e alla conservazione della struttura comunale ed alla sua gestione, sono a carico esclusivo della parte conduttrice.

#### **Art. 15 - Rimessa in pristino dei luoghi.**

Entro trenta giorni dalla data di scadenza o sospensione del Contratto, in qualunque momento e per qualsiasi causa avvenga, il conduttore dovrà asportare, a sua cura e spese, arredi e materiali di sua proprietà. In caso contrario vi provvederà l'Amministrazione a spese del conduttore, il quale si impegna fin d'ora ad accettare il relativo addebito compreso il costo della custodia di quanto lasciato nella struttura in idoneo locale, senza riserve né eccezioni, anche con l'utilizzo, salvo conguaglio, delle garanzie versate.

#### **Art. 16. Tariffe.**

Le tariffe per l'utilizzo del campo calcetto da parte dell'utenza saranno fissate con deliberazione di Giunta Comunale ed alle stesse si dovrà attenere la parte conduttrice.

#### **Art. 17 Risoluzione del contratto.**

In caso di inosservanza degli obblighi nascenti dal Contratto, l'Amministrazione può richiamare la parte conduttrice all'osservanza degli stessi, fissando un congruo termine per l'adempimento. Trascorso inutilmente il termine accordato può pronunciare la decadenza del rapporto, con perdita dell'intera garanzia versata ed estromissione immediata della parte conduttrice.

La parte locatrice si riserva la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, con il solo preavviso di trenta giorni, da darsi mediante lettera raccomandata, sia per sopravvenuta incompatibilità degli obblighi derivanti dal contratto, sia per altri motivi di pubblica utilità ed interesse.

Parimenti, l'inadempimento degli obblighi contrattuali, così come la sublocazione abusiva, la cessione dell'azienda o del ramo d'azienda, o il mutamento di destinazione dell'uso della struttura e la non regolarizzazione delle autorizzazioni amministrative e delle variazioni societari produrranno la risoluzione del Contratto.

Sarà parimenti clausola di risoluzione la mancata osservanza del codice di comportamenti dei dipendenti comunali approvato con atto di G.C. n. 140/2013.

Nei casi sopra elencati, la parte conduttrice non potrà accampare pretese o compensi, indennità o diritti di alcun genere e l'Amministrazione Comunale adotterà i provvedimenti di legge per inibire la continuazione dell'attività commerciale.

#### **Art. 18. Domiciliazione.**

A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile a lei affittato.

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello del domicilio della parte locatrice.

#### **Art. 19. Utilizzo dei dati.**

La parte conduttrice autorizza l'Amministrazione, relativamente al contratto sottoscritto a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali secondo le modalità prescritte dal D. Lgs. n. 196/2003.

#### **Art. 20. Norme finali.**

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione anche solo di una di dette clausole, darà diritto alla risoluzione del contratto.

Per quanto non previsto nel presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla legge n° 392/78, dal codice civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso dell'immobile locato, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti i pubblici esercizi, oltre che i regolamenti comunali d'igiene e di polizia urbana.

**Art. 21. Spese.**

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il contratto, sono ad esclusivo carico della parte conduttrice.

La parte conduttrice.

La parte locatrice.