

## ALLEGATO E

### **BOZZA CONTRATTUALE RELATIVA ALL L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE/GESTIONE DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE DESTINATO ALL’ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE (RISTORANTE BAR), ALL’INTERNO DELLA STRUTTURA ADIBITA A BOCCIODROMO IN ZONA IMPIANTI SPORTIVI DEL COMUNE DI TALAMELLO**

L’anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, nella Residenza Municipale, con la presente scrittura privata avente, per le parti, forza di legge a norma dell’art. 1372 del Codice Civile, si sono costituiti:

- il COMUNE DI TALAMELLO (C.F.: 00364280412) di seguito denominato semplicemente “locatore”, rappresentato dal Geom. Ivo Rossi, nato a Novafeltria il 05/01/1961 in qualità di Responsabile dell’Area Tecnica, in esecuzione della deliberazione di G.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, e della determinazione del Responsabile dell’Area tecnica n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ - Reg. Gen. n. \_\_\_\_ - **e il/la**
- Sig./ra \_\_\_\_\_ nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ di seguito denominata semplicemente “conduttore”, in qualità di titolare dell’impresa individuale o legale rappresentante della Società \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_;

Premesso :

Che con determinazione n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ venne approvato il bando di selezione pubblica per la locazione di un compendio immobiliare costituito da strutture coperte ed area scoperta di pertinenza, sito a Talamello in Via Strada per La Cava, da adibire a pubblico esercizio di somministrazione (bar ristorante) ;

Che il predetto bando è stato pubblicato sul sito informatico comunale e sull’albo pretorio del Comune dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_;

Che entro il termine previsto dal medesimo bando (\_\_\_\_), sono pervenute n° \_\_\_\_ offerte ;

Che con determinazione n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato nominata la commissione di gara;

Che con determinazione n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ sono state approvate le risultanze della selezione e la stessa è stata formalmente aggiudicata a favore di

Si conviene e si stipula quanto segue :

#### **Art. 1 Premessa**

La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto,

#### **Art. 2 Oggetto della locazione**

In esecuzione della Determinazione di aggiudicazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva a termini di legge, il Comune di Talamello, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione alla Ditta \_\_\_\_\_, che accetta, il compendio immobiliare sito a Talamello in Via Strada per La Cava, identificato come segue :

- 
- Locale ad uso commerciale distinto catastalmente al foglio 5, particella 599, sub. 2, costituito da: loggia di ingresso; cucina; servizi igienici per il pubblico (antibagno, n. 2 wc); centrale termica ;
  - Locali ripostiglio distinti in catasto al foglio 5, particella n. 599, sub. 1, costituito da: magazzino; Ripostiglio/Spogliatoio; antibagno; bagno di servizio del personale;
  - Area esterna distinta in catasto al foglio 5, particella n. 599, sub. 3, costituita da aree scoperte di verde e spazi pavimentati con betonella autobloccante adiacenti alla struttura edilizia; n. 2 aree di parcheggio riservato all'attività commerciale di bar-ristorante

di cui all'allegata planimetria per costituirne parte integrante e sostanziale .

La struttura oggetto di locazione, sui fronti prospettanti sulla via pubblica denominata de "La Cava", è adiacente ad un'area esterna adibita a verde; tale area, la cui superficie viene indicata nella allegata planimetria, rientra nell'oggetto del presente contratto e pertanto per esse il locatario viene esentato dal pagamento della COSAP.

Le aree esterne oggetto del presente bando non possono comunque venire chiuse dal locatario/gestore neppure se trattasi di aree coperte da pergolato, oppure da strutture leggere aggettanti dagli immobili oppure aperte con copertura degli immobili.

### **Art. 3 Lavori a carico del locatario .**

L'assegnatario potrà provvedere a sue cura e spese alla realizzazione di lavori interni alla struttura in muratura, ritenuti necessari per renderla funzionale ad un proprio progetto gestionale e di arredamento; rimangono a sue cura e spese la realizzazione degli arredi di entrambe le strutture oggetto di locazione (tavolini, impianti interni, attrezzature e quant'altro necessario), fatta eccezione per il mobile bar esistente per la cui sostituzione risulta necessario richiedere specifica autorizzazione al Comune che ne è proprietario.

Quando anche autorizzato, il conduttore provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure per l'esecuzione dei lavori interni alla struttura, senza per questo pretendere indennità per miglioramenti o addizioni apportate.

Nel caso in cui il concorrente vincitore abbia offerto la costruzione della scala esterna di cui al sub criterio 3.a dell'art. 12 del bando, esso ha la facoltà di potere eseguire nel corso del periodo di locazione o durante l'eventuale periodo di rinnovo, i lavori di completamento della pavimentazione e delle opere di finitura della copertura del locale bar-ristorante, per renderla funzionale alla mescita di alimenti e bevande soprattutto per il periodo estivo.

### **Art. 4. Destinazione - Attività ammesse –Attività non ammesse**

L'immobile che si concede in locazione è destinato ad uso attività commerciale. Qualunque altra destinazione è espressamente inibita.

Il silenzio o l'acquiescenza del locatore all'eventuale mutamento dell'uso pattuito avrà esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione ipso jure del contratto.

L'attività consisterà nella somministrazione di alimenti, bibite e bevande alcoliche con le caratteristiche del bar con ristorazione, e sarà sottoposta alla disciplina della Legge Regionale 26/07/2003 n. 14.

Per l'apertura di attività di somministrazione di alimenti e bevande, il conduttore deve presentare apposita SCIA per apertura di attività.

---

E' ammessa la possibilità di produrre gelato a condizione che venga realizzato un laboratorio della dimensione richiesta dal regolamento d'igiene. Gli eventuali lavori per la realizzazione del laboratorio sono a cura e spese dell'assegnatario

Non saranno assolutamente ammesse all'interno dei locali dati in locazione attività di slot machines o di strumenti elettronici che possano causare forme di ludopatia

#### **Art. 5 – Durata della locazione**

La durata della locazione del Compendio è stabilita in sei anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del Contratto di locazione rinnovabile ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i. Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata Legge, con le modalità ed i termini ivi previsti

Il contratto si riterrà risolto ex articolo 1456 c.c. a semplice richiesta del locatore in caso di inadempimenti anche ad una sola delle seguenti obbligazioni:

- violazione, anche di uno solo, degli obblighi previsti all'articolo 11 del bando di assegnazione rubricato "obblighi del locatario/gestore";
- interruzione immotivata dell'attività;
- perdita dei requisiti soggettivi per mantenere la titolarità dell'esercizio;
- cessione dell'attività a terzi;
- mancato pagamento di tre rate del canone di affitto anche non consecutive;
- mancata sottoscrizione o rinnovo della polizza fidejussoria.

È consentito al locatario recedere dal contratto, dandone formalmente preavviso con almeno 6 (sei) mesi di anticipo, mediante lettera raccomandata a/R, fermo restando il pagamento del canone per il semestre di preavviso. La cauzione prestata sarà svincolata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di cessazione del contratto di locazione, previo accertamento in contraddittorio tra le parti dell'inesistenza di danni imputabili alla responsabilità del locatario e/o di somme comunque dovute dal locatario al locatore.

#### **Art. 6 – Canone di locazione**

Il canone di locazione è quantificato nella misura di € \_\_\_\_\_ **annuali (somma offerta dal concorrente vincitore nella selezione)**, da pagarsi in rate mensili uguali e anticipate di € \_\_\_\_\_ entro i primi 10 giorni del mese di riferimento, mediante versamento diretto al Tesoriere Comunale o tramite bonifico bancario.

Qualora il conduttore si rendesse moroso anche di una sola rata di affitto, a decorrere dal 21<sup>^</sup> giorno del mese di riferimento, l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata degli interessi di mora nella misura degli interessi legali.

Qualora, come descritto all'articolo 3 venissero eseguiti a cura del locatore i lavori di completamento del terrazzo soprastante il locale bar-ristorante, per rendere tale terrazzo agibile e funzionale alla mescita di alimenti e bevande soprattutto per il periodo estivo, il locatario, per un periodo di locazione di complessivi anni 6 (sei), non dovrà corrispondere al Comune alcun canone di affitto aggiuntivo.

Decorso tale periodo (anni sei di utilizzo) l'assegnatario, per il restante periodo di locazione, dovrà corrispondere un extra canone di **E. 300,00** mensili che si andrà ad aggiungere al canone di affitto di cui al presente articolo .

Il canone suindicato in precedenza a carico dell'assegnatario, comprende anche la Co.s.a.p. che

---

pertanto s'intende assoluta.

#### **Art. 7 – Aggiornamento del canone**

Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978, così come modificato dall'art. 1 della Legge 118/1985, a decorrere dall'inizio del secondo anno, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Il conduttore pertanto rinuncia all'invio della raccomandata di richiesta, le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

#### **Art. 8 – Sublocazione**

È fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità locata senza il permesso scritto del locatore.

Eventuali cessioni dal parte del conduttore, saranno prese in considerazione dal locatore, a propria discrezione e senza alcun obbligo, purchè venga ceduta o locata l'azienda, ed il conduttore ne dia notizia al locatore con apposita raccomandata con avviso di ricevimento o con pec.

Il locatore potrà negare il proprio assenso, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della relativa comunicazione.

Qualora viceversa il locatore accettasse con atto scritto il subentro, il nuovo conduttore dovrà possedere, a pena di nullità del contratto di cessione o locazione d'azienda, i requisiti morali e professionali richiesti dalla legge nonché i requisiti che hanno consentito al cedente l'aggiudicazione della selezione e subentrerà alle stesse condizioni previste dal presente contratto e per il tempo rimanente. Il nuovo conduttore subentrerà comunque in tutti le obbligazioni derivanti dalla procedura di locazione attivata e nel contratto stipulato.

In ogni caso il locatore non libera il conduttore cedente e potrà agire contro il medesimo qualora il nuovo conduttore non adempia le obbligazioni assunte.

Il silenzio o l'acquiescenza del locatore all'eventuale mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o al subaffitto dei locali, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione ipso jure del contratto.

#### **Art. 9 – Manutenzione e riparazione**

Il conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere, per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria, mentre le opere di manutenzione straordinaria saranno a carico della parte locatrice.

Per la definizione degli interventi di manutenzione ordinaria le parti faranno riferimento alla Tabella degli oneri accessori - ripartizione fra locatore e conduttore concordata fra Confedilizia e Sunia-Sict-Uniat, registrata a Roma il 30/04/2014 (Agenzia dell'entrate, Ufficio Territoriale Roma 2, n° 8455/3).

#### **Art. 10 - Obblighi e oneri del conduttore**

Al Conduttore è altresì richiesto:

- A) di mantenere le aree oggetto di locazione in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza ed i procedere alla pulizia dei locali, delle aree cortilive ed anche delle parti comuni esterne all'immobile;
- B) l'esecuzione puntuale di lavori interni alla struttura in muratura, ritenuti necessari per renderla

---

funzionale ad un proprio progetto gestionale e di arredamento; nonché l'esecuzione delle attività e/o servizi offerti in fase di gara;

C) alla scadenza contrattuale, l'assegnatario dovrà rimettere in pristino gli immobili avuti in locazione (escluso le opere aggiuntive eseguite in attuazione dell'offerta redatta in sede di gara), a sue cura e spese, a meno che l'Amministrazione Comunale vi rinunci, con espressa comunicazione scritta; in quest'ultimo caso l'assegnatario non avrà nulla a pretendere, dall'Amministrazione Comunale, per le eventuali migliorie introdotte e lasciate.

D) l'adempimento di tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, teleriscaldamento, gas, acqua, telefono, T.V., etc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi;

E) l'esecuzione di tutte le opere aggiuntive al compendio dato in locazione, l'organizzazione di eventi e le attività di manutenzione, nonché tutte quelle altre contenute nell'offerta risultata vincitrice, la quale, pur non essendo materialmente allegata al presente contratto, per esplicita volontà delle parti, ne fa parte integrante e sostanziale e che le parti stesse dichiarano di conoscere e di rispettare. Il conduttore è altresì a conoscenza che le predette attività dovranno rispettare i limiti previsti per le emissioni sonore, non dovranno arrecare disturbo alla quiete pubblica e dovranno coordinarsi con le iniziative e le feste tradizionali del paese .

#### **Art. 11 – Visita ai locali**

Il locatore ha facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione, anche per l'esecuzione di lavori.

#### **Art. 12 – Manleva**

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a se' o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

#### **art. 13 – responsabilità, polizze a garanzia degli obblighi contrattuali**

Il conduttore risponderà di tutti i danni causati all'immobile o ai terzi frequentatori, nel corso della locazione. Il conduttore, per tutta la durata della locazione, avrà la responsabilità legata alla custodia ed alla sicurezza dei beni oggetto della locazione.

Il Conduttore si assumerà pertanto ogni responsabilità in ordine a danni a cose e/o persone che si potranno verificare a seguito delle prestazioni svolte nei locali e nell'area concessa, anche a seguito della omessa custodia dei beni immobili o del malfunzionamento degli impianti o di ogni altra cosa in essi contenuta, nonché per ogni danno derivante agli immobili da eventi accidentali, climatici e meteorologici, di vandalismo, di incendio, etc.

Il Conduttore sarà pertanto ritenuto unico responsabile, per l'intera durata della locazione, con riguardo agli spazi oggetto di locazione nonché al personale addetto all'attività ivi esercitata.

Il conduttore ha presentato apposita polizza assicurativa per la responsabilità civile contro i danni all'immobile e verso terzi che possano verificarsi nell'esercizio della locazione con massimale di € 2.000.000,00, (per sinistro, per persona o per danni a cose) rilasciata da

\_\_\_\_\_ , Agenzia di \_\_\_\_\_ , al n° \_\_\_\_\_ , in data \_\_\_\_\_ ;

Inoltre il locatario ha presentato apposite garanzie fideiussorie bancarie e/o assicurativa :

1. a copertura del mancato od inesatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto, avente un importo complessivo di \_\_\_\_\_ euro, pari al primo anno

---

di canone e valida per la durata di due anni rilasciata da \_\_\_\_\_ Agenzia di \_\_\_\_\_, al n° \_\_\_\_\_, in data\_\_\_; Tale polizza deve essere rinnovata prima della sua scadenza biennale fino a coprire l'intero periodo di locazione. Qualora il locatario non provveda a tale rinnovo, il comune potrà revocare la locazione ;

2. a garanzia degli obblighi contrattuali relativi alla realizzazione degli interventi migliorativi di cui al punto E) dell'art. 10 del presente contratto, **da realizzare entro la scadenza dei primi tre anni di locazione**, secondo il cronoprogramma proposto dal conduttore in sede di offerta, per un importo complessivo di Euro \_\_\_\_\_ ;

Dette fidejussioni verranno restituite nei seguenti modi :

- per quanto riguarda quella relativa alla garanzia degli obblighi generici di contratto : al termine della locazione, sempreché siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deterioramento per l'uso normale ;
- relativamente a quella prestata a garanzia degli interventi migliorativi di cui al punto E) del precedente art. 10 : nel momento dell'intervenuta esecuzione dei medesimi da parte del conduttore ed avvenuta accettazione da parte del locatore . Questa garanzia potrà essere svincolata progressivamente dopo l'intervenuta esecuzione completa di uno o più interventi previsti al punto E) dell'art. 10.

Le firme dei funzionari, rappresentanti della Banca o della Società di Assicurazione, riportate su tale garanzia, dovranno essere autenticate dal Notaio, con l'indicazione della qualifica e degli estremi del conferimento dei poteri di firma. Nel caso di polizza firmata digitalmente, l'autentica di tale sottoscrizione va parimenti riportata.

#### **Art. 14 – Imposte, tasse, spese di contratto**

Il presente contratto è sottoposto a registrazione in termine fisso, con applicazione dell'imposta proporzionale del 2% sull'importo del canone relativo a ciascun anno di durata del contratto, ai sensi di legge; le suddette spese di registrazione sono a carico del conduttore.

Sono a carico del conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto, nessuna esclusa, comprese quelle di registrazione e di bollo, il quale si assume l'onere di provvedere alle formalità di registrazione, sollevando il locatore da ogni incombenza e/o responsabilità in merito.

#### **Art. 15 – Competenza giuridica**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di eleggere domicilio presso la sede del Comune di Talamello.

Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e dalla Legge n. 118/85 e successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, a tutte le altre disposizioni di legge vigenti nonché agli atti di gara (bando e offerta) .

#### **Art. 16. Privacy**

I dati raccolti sono trattati esclusivamente per finalità connesse e conseguenti al presente procedimento, con strumenti manuali, informatici e telematici;

Il conferimento dei dati è obbligatorio per poter procedere all'affidamento in locazione.

L'eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti impedirà di dar corso al procedimento, fatte salve ulteriori sanzioni previste dalla normativa vigente.

---

I dati raccolti potranno essere comunicati ad altri soggetti pubblici, organi competenti e uffici comunali, in base e nel rispetto della normativa vigente;

I diritti dell'interessato sono quelli previsti dal GDPR EU 679/2016 (sinteticamente: ottenere informazioni, chiedere aggiornamenti, rettifiche, integrazioni, cancellazioni, opporsi nei casi di legge al trattamento).

Letto, approvato e sottoscritto.

Il locatore : Per il Comune di Talamello : Ivo Rossi \_\_\_\_\_

Il conduttore : \_\_\_\_\_

A norma degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto dichiarano espressamente di approvarle rigettando ogni eccezione ed istanza.

Il locatore : Per il Comune di Talamello : Ivo Rossi \_\_\_\_\_

Il conduttore : \_\_\_\_\_