

Oggetto: SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'AREA SITUATA IN SAN PELLEGRINO TERME COMPRESA TRA L'EDIFICIO DELLA FUNICOLARE E IL CASINÒ (GIARDINO PENSILE VIALE DELLA VITOTRIA)

L'anno duemila ... addì del mese, nella Residenza Municipale
TRA

Il Comune di San Pellegrino Terme, C.F. e P.I. 00306690165 per il quale agisce la Sig. ra _____ nata a il domiciliata per la carica presso il Comune di San Pellegrino Terme in Viale Papa Giovanni XXIII n. 20, a questo atto autorizzato dall'art. 107 – comma 3, lettera c del D.Lgs. 18/08/2000, n° 267 e dal Decreto del Sindaco n° 1/2020 in qualità di Responsabile del Settore Affari Generali

E

il Sig. nato a il il quale agisce in questo atto in qualità di legale rappresentante della Ditta ,

PREMESSO

- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 51 del 6 maggio 2021 e con determinazione del Responsabile del Settore n. 189 del 7 maggio 2021 è stato approvato il bando pubblico per l'affidamento nelle forme della locazione, per esercizio di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, nell'area situata in San Pellegrino Terme compresa tra l'edificio della Funicolare e il Casinò, secondo le modalità ivi stabilite;
- che con determinazione n. _____ del _____, eseguibile nelle forme di legge, si provvedeva a disporre, in esito ai risultati della procedura ad evidenza pubblica, come supportata dalle valutazioni espresse da apposita Commissione, l'aggiudicazione della locazione in parola a favore di come sopra identificato/a dalla data di effettiva stipula del contratto di locazione per un canone annuale pari a € . .
- che la locazione dell'area sarà attivata dalla data odierna e che quindi il canone di locazione annuale ordinariamente stabilito, decorre anch'esso dalla data odierna;
- che la ditta ha ottemperato all'obbligo del versamento della cauzione definitiva di Euro e che non vi sono elementi ostativi alla stipula del contratto;
- che la stipula del presente atto consente alla ditta di avere in uso ed in disponibilità il locale indicato nel contratto alle condizioni di seguito stabilite;
- che l'inizio dell'esercizio dell'attività aperta al pubblico è subordinato all'ottemperanza di tutti gli obblighi previsti dalla legge o dai regolamenti comunali che saranno assolti a cura del conduttore.

ciò premesso e considerato, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – Oggetto della locazione

Il Comune di San Pellegrino Terme, come sopra rappresentato concede in locazione, alla Dittacon sede in, che in persona del suo titolare, come sopra identificato, accetta, l'area, di proprietà comunale, situata in San Pellegrino Terme compresa tra l'edificio della Funicolare e il Casinò, identificata catastalmente al foglio 17, mappale 80, meglio identificato nelle planimetrie allegate al presente atto come parte integrante e sostanziale (allegato 1).

L'area è dotata di allacciamenti per acqua, energia elettrica, scaldacqua elettrico.

L'immobile viene consegnato con gli elementi di arredo già presenti.

Art. 2 - Durata

La locazione avrà la durata di anni 6, eventualmente rinnovabili per altri 6 anni alla scadenza, e quindi sino al , con inizio a far tempo dalla data di sottoscrizione del contratto.

Art. 3 – Canone di locazione

Il canone di locazione viene convenuto ed accettato dalle parti nella misura annua pari a €. oltre ad I.V.A. di legge se dovuta, da pagarsi in due rate semestrali anticipate, di pari importo, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale, con rilascio da parte del Comune di relativa quietanza.

Il Conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

Il mancato puntuale pagamento, in tutto o in parte e per qualsiasi motivo, anche di una sola rata, del canone di locazione, costituirà il Conduttore in mora, con la conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento, ex art. 1456 del Codice Civile, a danno e spese del Conduttore stesso.

Il Conduttore sarà comunque tenuto in ogni caso, al pagamento degli interessi di mora sulle somme non corrisposte.

In deroga all'art. 1193 del Codice Civile il Locatore ha la facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi, indipendentemente dalle diverse indicazioni del Conduttore stesso.

Sono a carico del Conduttore le spese relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, energia elettrica, rimozione e smaltimento rifiuti, spese per l'ordinaria manutenzione dell'intera area.

Non provvedendovi il Conduttore, vi provvederà il Locatore, avvalendosi della polizza fideiussoria di cui all'art. 5.

Sono altresì a carico del Conduttore le spese relative a tutti i contratti di assicurazione.

Art. 4 – Rivalutazione del canone di locazione

Ai sensi dell'art. 32 della L. n° 392/1978 e successive modificazioni ed integrazioni le parti convengono che dall'inizio del secondo anno di locazione il canone sia rivalutato ogni anno, in base all'aggiornamento dell'indice ISTAT inflativo sui consumi delle famiglie a livello nazionale per il relativo periodo.

Art. 5 – Garanzie

A garanzia del versamento del canone di locazione annuo e a garanzia di ogni eventuale danno arrecato alla struttura locata, nonché delle operazioni di consegna dell'immobile allo scadere del contratto il conduttore consegna - all'atto della stipula del presente atto - una fidejussione bancaria o polizza fidejussoria, recante formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile, riscuotibile mediante semplice richiesta scritta a mezzo di lettera raccomandata A.R., rimossa ogni eccezione e nonostante qualsiasi contestazione da parte del debitore principale, che avrà durata di 6 anni (da rinnovare per altri 6 anni in caso di proroga della locazione).

La fideiussione bancaria o la polizza fideiussoria sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, sempre che siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati originariamente consegnati, salvo il normale deperimento per l'uso.

La polizza fideiussoria dovrà essere reintegrata dal conduttore, pena la revoca del contratto, qualora durante il periodo di validità della stessa, l'Amministrazione Comunale abbia dovuto valersene, in tutto o in parte.

Art. 6 – Responsabilità

Il Comune di San Pellegrino Terme resta in ogni caso esonerato da qualsiasi responsabilità di seguito elencata a titolo esemplificativo e non esaustivo relativa a:

- danni diretti o indiretti che potessero provenire all'immobile o ai terzi frequentatori, da fatti, omissioni o colpa di terzi in genere, nel corso della locazione;
- eventuali furti all'interno dei locali assegnati;
- eventuali danni a persone o cose in dipendenza di tumulti o risse che dovessero verificarsi durante le attività espletate o comunque consentite dal conduttore all'interno dei locali e delle aree a lui affidate;
- danni a persone o cose in dipendenza del mancato rispetto delle norme di sicurezza con particolare riferimento alle dotazioni ed impianti di sicurezza, alle vie di esodo, degli obblighi di manutenzione dei beni e degli impianti, del mancato rispetto del controllo sull'accesso delle persone e sulla verifica dello stato di affollamento dei locali.

Il Comune di San Pellegrino Terme rimane estraneo all'attività e ai rapporti giuridici e/o di fatto posti in essere a qualunque titolo dal conduttore, il quale solleva il Comune medesimo da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, che derivino in qualsiasi momento e modo dall'esercizio della conduzione. Il conduttore è obbligato a rispondere direttamente e personalmente di qualsiasi danno, doloso e anche colposo, che per fatto proprio o di suoi collaboratori e dipendenti, dovesse derivare al Comune di San Pellegrino Terme o a terzi, nonché a tenere estranea l'Amministrazione concedente per tutti i rapporti con i terzi fornitori o utenti e per qualsiasi fatto da cui possa derivare responsabilità per danni a persone o cose in dipendenza dell'attività svolta all'interno dei locali.

Art. 7 – Consegna del bene

L'area viene consegnata al concessionario immediatamente dopo la firma del presente atto. Il Conduttore è costituito custode del bene locato e dovrà utilizzare lo stesso con la diligenza del buon padre di famiglia.

Il Conduttore si obbliga ad osservare le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile e si obbliga a non compiere atti o tenere comportamenti che possano recare molestia o disturbo ad altre persone e/o attività produttive e abitative limitrofe

Qualsiasi modifica alla struttura dei locali assegnati dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione comunale.

Art. 8 – Modalità d'uso

L'area viene locato esclusivamente per l'esercizio di un chiosco/bar, per somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Il conduttore dichiara di aver esaminato i vani locati e di averli trovati in perfetto stato di manutenzione, conservazione ed efficienza ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deperimento per l'uso.

Il conduttore dovrà provvedere al rispetto della vigente normativa in materia di sicurezza e ad adempiere ad ogni altro onere previsto dalla normativa vigente a carico degli utilizzatori di immobili per fini commerciali.

Il conduttore dovrà altresì provvedere alla osservanza delle disposizioni della legislazione vigente in materia di prevenzione degli infortuni.

Art. 9 – Rilascio del bene alla scadenza della locazione

Alla scadenza della presente concessione, il concessionario sarà tenuto a riconsegnare il bene in buono stato di conservazione e regolare funzionamento, salvo il normale deperimento d'uso. Nulla è dovuto al concessionario uscente a titolo di avviamento,

buonuscita e simili né per eventuali migliorie apportate all'immobile. In tale occasione si procederà al controllo, in contraddittorio tra le parti, in base allo stato di consistenza di cui al precedente art. 8, con eventuale rimborso a carico del conduttore in caso di danni.

Art. 10 - Stipula polizze assicurative

Il conduttore consegna, contestualmente alla stipula del presente contratto idonea polizza assicurativa per il rischio locativo (incendio e simili) e per la responsabilità civile verso terzi e dipendenti (RCT/RCO), secondo le caratteristiche richieste dal bando di gara.

Le coperture assicurative devono essere mantenute attive fino al termine della locazione. L'Amministrazione Comunale è, in ogni caso tenuta indenne dai danni eventualmente non coperti in tutto o in parte dalle polizze assicurative.

L'operatività o meno delle coperture assicurative non esonera il conduttore dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti.

Art. 11 – Oneri a carico del Conduttore

Il concessionario si impegna, a proprie spese, ad attrezzare ed arredare i locali e le aree esterne assegnati e ad utilizzarli esclusivamente per attività di somministrazione di alimenti e bevande, quale attività principale. Qualora il concessionario decida di provvedere con l'esecuzione di elementi di arredo da giardino e/o gazebo chiusi amovibili, gli stessi dovranno essere utilizzati esclusivamente per il servizio bar o per attività socio culturali ricreative, come valore aggiunto.

Il concessionario deve:

- applicare integralmente, per gli eventuali dipendenti, tutte le vigenti norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro e negli accordi locali integrativi dello stesso;
- rispettare i divieti di somministrazione di bevande alcoliche quando previsti dalla normativa vigente nonché adottare comportamenti tesi ad evitare l'abuso da parte dell'utenza nell'assunzione di alcolici;
- esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa nazionale, regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- possedere e mantenere i requisiti morali e professionali di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010 e s.m.i.;
- non apportare alcuna modifica ai locali locati, alla loro destinazione ed agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione Comunale;
- mantenere l'area in locazione in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza e di procedere alla pulizia dei locali, delle aree cortilive, dei WC ;
- garantire un numero adeguato di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti all'interno o nelle immediate vicinanze del bar, garantendo la pulizia degli stessi;
- ripristinare i locali a proprie spese, qualora dall'occupazione derivino danni agli stessi;
- consentire all'Amministrazione Comunale la facoltà di accedere agli spazi oggetto di locazione in qualsiasi momento durante la locazione;
- rispettare quanto prescritto dagli Enti preposti alla vigilanza ed al controllo con particolare riferimento all'ATS competente, Vigili del fuoco e ARPA.

In merito al rumore il conduttore si obbliga a non arrecare disturbo alle abitazioni vicine rispettando le norme vigenti sulle emanazioni acustiche pena la risoluzione del contratto.

In particolare, alle 23.30 è fatto obbligo di cessare completamente ogni eventuale attività musicale nonché l'utilizzo di altoparlanti / diffusori sonori.

Tutte le spese di gestione e di ordinaria manutenzione sono a carico del conduttore, ivi espressamente incluse quelle inerenti alle spese per consumo acqua, luce, telefono, nonché al pagamento di tutte le imposte, le tasse, i contributi, i diritti di qualsiasi genere inerenti

l'esercizio dell'attività.

In particolare per manutenzione ordinaria si deve intendere tra l'altro:

- controllo degli impianti elettrici ed idraulici, nonché tinteggiatura e verniciatura periodica di porte, serramenti, locali interni e pareti esterne;
- riparazione degli infissi, vetri, apparecchiature di servizio, pavimenti e rivestimenti;
- pulizia pavimenti, rivestimenti, bagni, vetrate, ecc.;
- fornitura di materiale di consumo per il corretto funzionamento dei servizi igienici;
- pulizia periodica copertura, canali di gronda e pluviali.

Il conduttore è tenuto altresì a segnalare prontamente all'Amministrazione Comunale, ogni necessità di interventi di manutenzione straordinaria dei locali. L'Amministrazione Comunale si impegna ad eseguire i necessari lavori di manutenzione straordinaria, ad eccezione di quelli dovuti ad uso non consentito o alla cattiva manutenzione ordinaria dei locali.

Il conduttore non potrà opporsi ai lavori di modifica, ampliamento o miglioria dei locali che l'Amministrazione Comunale intendesse fare a propria cura e spese, né potrà pretendere indennizzo alcuno per l'eventuale limitazione o temporanea sospensione dell'attività, in dipendenza dell'esecuzione dei lavori medesimi.

I tempi e le modalità di intervento dovranno essere concordati con il conduttore nel rispetto delle esigenze dell'attività del pubblico esercizio.

Il conduttore si obbliga, prima dell'inizio dell'attività, al soddisfacimento delle condizioni necessarie per l'ottenimento del titolo autorizzatorio, necessario per la somministrazione di alimenti e bevande.

Art. 12 – Divieti

E' fatto divieto al conduttore di utilizzare la struttura per usi diversi da quelli cui è destinata. E' vietata la cessione del contratto di locazione e la sublocazione.

E' fatto divieto al conduttore di apportare modifiche alla struttura, senza farne preventiva richiesta scritta, e successiva autorizzazione scritta del Comune.

Eventuali migliorie e/o elementi di arredo e/o accessori che non saranno immediatamente asportati al termine del contratto saranno considerati nella libera disponibilità del Comune che pertanto potrà disporne liberamente.

La composizione societaria, o il titolare nel caso di ditta individuale, non potrà essere modificata, per tutta la durata della concessione, a pena di decadenza del presente contratto, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Art. 13 - Avviamento

Ai fini delle norme riguardanti l'avviamento commerciale degli esercizi per la somministrazione al pubblico degli alimenti e bevande per Bar, il conduttore nulla potrà pretendere al termine del rapporto contrattuale, neppure nel caso di incremento dell'avviamento commerciale.

Art. 14 – Clausola risolutiva espressa

Il presente contratto deve intendersi automaticamente risolto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c. nei seguenti casi:

- mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e con le modalità previste, delle somme dovute;
- mancato rispetto degli obblighi di custodia;
- mancato reintegro della polizza fideiussoria;
- violazione reiterata degli obblighi contrattuali;
- inosservanza delle norme di legge relative al personale dipendente e mancata applicazione dei contratti collettivi;

- omessa manutenzione, degrado o uso improprio dei locali;
- cessione del contratto di locazione o sublocazione;
- modificazioni dell'immobile non preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale;
- mancato rispetto del periodo di apertura obbligatorio.

La risoluzione in tali casi opera di diritto, qualora l'Amministrazione Comunale comunichi per iscritto con raccomandata A.R. o con pec al concessionario di volersi avvalere della clausola risolutiva ex art. 1456 del Codice Civile.

Art. 15 - Risoluzione per grave inadempimento

Il contratto potrà inoltre essere risolto in tutti gli altri casi in cui vi sia un inadempimento di non scarsa rilevanza ai sensi dell'art. 1455 del Codice Civile.

La risoluzione del contratto comporta la ripresa in possesso da parte dell'Amministrazione Comunale dei locali e pertanto il conduttore dovrà ripristinare lo stato dei locali.

Nessun rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo può essere vantato dal conduttore. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di esperire ogni azione per il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito e delle maggiori spese sostenute in conseguenza della risoluzione del contratto.

Art. 16 – Decadenza

Costituiscono motivi di decadenza dal contratto:

- motivi di pubblico interesse;
- perdita dei requisiti richiesti
- fallimento o apertura di una procedura concorsuale fallimentare a carico del conduttore;
- provvedimenti emessi dal Sindaco, ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 267/2000, a carico del conduttore per motivi di sicurezza urbana;
- la messa in liquidazione o la cessione dell'attività del conduttore;
- la sospensione o revoca dell'autorizzazione per l'esercizio per effetto di provvedimenti amministrativi inerenti a fatti causati dal conduttore o a lui imputabili.

Dichiarata la decadenza, il Comune si reimmetterà nel diritto di libera disponibilità della struttura e potrà anche stabilire un risarcimento danni a carico del conduttore che potrà essere prelevato dalla polizza fideiussoria di cui all'art. 5.

Art. 17 - Disdetta

La facoltà di disdetta anticipata da parte del Conduttore potrà essere esercitata con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata, fermo in ogni caso l'obbligo di corrispondere il canone dovuto per l'intero periodo di preavviso.

Art. 18 – Rinnovo

L'Amministrazione potrà disporre il rinnovo del contratto di locazione alla scadenza del termine di sei anni, per uguale periodo.

A tal fine il conduttore dovrà presentare apposita istanza almeno 6 mesi prima della scadenza del periodo di locazione.

Art. 19 - Le controversie che dovessero insorgere per l'esecuzione del presente contratto e che non si siano potute definire in via bonaria, saranno deferite al giudice ordinario. Foro competente è quello di Bergamo.

Art. 20 – Spese contrattuali

Tutte le spese di bollo, registro, copie atti, ecc., dipendenti dal presente contratto, sono a totale carico della controparte, compresa la registrazione del contratto presso l'Agenzia delle

Entrate. Copia delle ricevute di presentazione all'Agenzia delle Entrate e di pagamento dell'Imposta di Registro dovranno essere consegnate al Comune.

Art. 21 – Regime fiscale

Le parti danno esplicitamente atto, anche ai fini fiscali, che i canoni non sono soggetti ad IVA.

Art. 22 - Documenti che fanno parte del contratto-

Fanno parte del presente contratto e vengono materialmente allegati:

- allegato 1: planimetrie

Fanno ugualmente parte del presente contratto anche se non materialmente allegati, il bando di gara e l'offerta presentata dal conduttore.

Art. 23 - Trattamento dati

Il Conduttore autorizza il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione (D.Lgs. n. 196/2003) e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 24 - Disposizioni finali

Il presente contratto non può essere modificato se non a mezzo di atto scritto; nello stesso modo devono essere provate le eventuali modifiche.

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto le parti si riportano alle disposizioni di legge vigenti in materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, le norme del Codice Civile e le altre leggi attinenti.

Art. 25 – Domicilio

A tutti gli effetti del contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza giuridica, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli non li occupi o comunque detenga, presso la propria sede legale.

A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo alle clausole di cui agli artt. Da 1 a 25.