

*** Allegato D***

CITTA' DI DRONERO

Provincia di Cuneo

REP. N.

BANDO DI GARA PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL’IMMOBILE DI PROPRIETA’ COMUNALE IN VIA MONTE PASUBIO N. 34 CENSITO AL F. XXIX MAPPALE 445 SUB 3 CAT D3 AD USO SALA DA BALLO.

L’anno, addì del mese di, in Dronero, in una sala del Palazzo Comunale,

TRA

il Sig. _____ nato a _____ il _____ c.f.

_____, dipendente di questo Ente in qualità di Responsabile dell’Ufficio Tecnico comunale - Settore Patrimonio, autorizzato a stipulare per conto della Città di Dronero (c.f. e p.iva _____) il presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 107, comma 3, lettera c del d. lgs.

18.08.2000 n. 267, di seguito indicato come locatore,

E

il Sig. _____, nato a _____ (....) il _____, residente a.....(....), Via n. (c.f.), il quale dichiara di agire non per conto proprio, ma nella sua qualità di legale rappresentante della ditta _____, con sede in _____, Via n. (c.f.), di seguito indicato come conduttore,

PREMESSO

- che con determinazione dirigenziale n. del è stato indetto pubblico procedimento di gara ai fini dell'affidamento in locazione di immobile da adibire a Sala da ballo e sono stati approvati i relativi documenti di gara;
- che con determinazione dirigenziale n. del sono stati approvati i verbali di gara ed è stato individuato il soggetto conduttore del predetto immobile;
- che, secondo quanto previsto dal Bando di gara, in data, a seguito della definitiva aggiudicazione della locazione, il conduttore ha ricevuto le chiavi d'accesso dei locali e ha sottoscritto apposita ricevuta liberatoria nei confronti del locatore, sollevando quest'ultimo da ogni forma di responsabilità civile al riguardo;

- che occorre di conseguenza stipulare il relativo formale contratto di locazione;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E OGGETTO DEL CONTRATTO

Il locatore concede in locazione al conduttore Sig., il quale accetta senza riserva – dichiarando di agire non per conto proprio, ma nella sua qualità di legale rappresentante della ditta, con sede in, via n. (c.f.), l'unità immobiliare da adibire a Sala da ballo sito in Dronero in via Monte Pasubio n. 34, distinto a Catasto Fabbricati al Foglio XXIX, mappale 445, sub 3 – parte, come meglio desumibile nell'allegata planimetria.

Il locatore consegna al conduttore l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) rilasciata il, con scadenza il

ART. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di stipula del presente contratto.

Il contratto, ricorrendone i presupposti, potrà essere rinnovato per iscritto per ulteriore analogo periodo nei modi previsti dalla legge.

ART. 3 – RECESSO DEL CONDUTTORE

Il conduttore potrà recedere dal contratto per gravi e giustificati motivi, comunicando l'intenzione con preavviso di almeno 9 mesi mediante raccomandata a/r e corrispondendo al locatore una penale pari a mesi 6 del canone da versare entro e non oltre la data di detta comunicazione. Il recesso anticipato da parte del locatario non darà diritto al rimborso delle quote di investimento relative agli interventi di adeguamento edile, impiantistico e alla fornitura e posa degli arredi eventualmente sostenute dal locatario.

ART. 4 – CANONE E PAGAMENTO

Le parti pattuiscono il canone in annui € (Euro/...), da pagarsi in rate mensili uguali anticipate, ciascuna dell'importo di € (Euro/.....) entro i primi 5 giorni del mese presso la Tesoreria Comunale.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato pagamento del canone mensile, decorso un mese dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione espressa del presente contratto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, con incameramento della cauzione di cui al successivo art. 6.

Il Comune locatore potrà negare la rinnovazione del contratto dopo la prima scadenza di sei anni soltanto in presenza di uno dei casi previsti dall'art. 29 della Legge n. 392/1978 e smi.

ART. 5 – AGGIORNAMENTO E REVISIONE DEL CANONE

Il canone inizialmente pattuito sarà aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente. La variazione ISTAT verrà determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello d'inizio della locazione.

Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito potrà essere integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. L'aumento decorrerà dalla data in cui sono state ultimate le opere.

ART. 6 - ONERI ACCESSORI

La somma convenuta come corrispettivo della locazione non è comprensiva degli eventuali oneri accessori di cui all'art. 9 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni.

Il pagamento di quanto sopra, qualora non si potessero suddividere le forniture, deve avvenire - in sede di consuntivo – entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

ART. 7 – DESTINAZIONE D'USO E DIVIETO DI SUBLOCAZIONE

L'unità immobiliare dovrà essere adibita all'attività prevalente di somministrazione alimenti e bevande congiuntamente ad attività di intrattenimento e svago secondo quanto dettagliato dall'art. 8 comma 6 lett.

A della L.R. 38/2006.

Non è esclusa l'attività di somministrazione alimenti e bevande di cui all'art. 2 comma 2 della medesima L.R. 38/2006.

E' fatto divieto di cambio d'uso anche temporaneo e di cessione anche parziale del contratto.

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza l'autorizzazione del locatore.

ART. 8 – INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e degli eventuali oneri accessori di cui all'art. 9 della legge 27 luglio 1978 n. 392 oltre la scadenza stabilita nel precedente art. 4 del presente contratto e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute. Le parti pattuiscono che il mancato pagamento, anche parziale, del canone o delle quote per gli oneri accessori entro i termini fissati, così come la sublocazione abusiva, il comodato o il mutamento di destinazione d'uso dei locali, produrranno di diritto la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore, a norma degli artt. 1456 e 1457 del codice civile.

ART. 9 – CONSEGNA E RICONSEGNA DEI LOCALI

Si dà atto che, secondo quanto previsto dal Bando di gara il conduttore riceverà le chiavi d'accesso dei locali sottoscrivendo apposita ricevuta liberatoria nei confronti del locatore, sollevando quest'ultimo da ogni forma di responsabilità civile al riguardo;

Il conduttore dichiara che l'unità immobiliare locatagli è adatta all'uso convenuto, esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi si reca, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, esonerando il locatore da ogni e qualsiasi obbligo ad effettuare adattamenti di sorta, fatti salvi gli interventi di sistemazione proposti in sede di gara.

Il conduttore si impegna, ai sensi dell'art. 1590 del codice civile, a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, fatto sempre salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

ART. 10 – ADDIZIONI E MIGLIORIE

Il conduttore non potrà compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare, senza aver preventivamente ottenuto il consenso scritto del locatore ed il rilascio, da parte degli organi competenti, degli eventuali provvedimenti abilitativi edilizi necessari in relazione alla tipologia dell'intervento da effettuarsi.

Ogni aggiunta che non possa essere rimossa senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

In deroga agli artt. 1592 e 1593 del codice civile, il conduttore dichiara sin d'ora di rinunciare a qualsiasi indennità e/o pretesa per miglioramenti e addizioni che verranno apportati, anche se eseguiti col consenso del locatore.

ART. 11 - ONERI DEL LOCATORE

Al locatore competono:

- la manutenzione straordinaria dell'immobile, con esclusione di quella relativa agli impianti e attrezzature installati, come previsto dal Bando di gara, dal conduttore a seguito dell'aggiudicazione;

- l'assicurazione dell'immobile contro i rischi dell'incendio e della responsabilità civile derivante dalla proprietà.

Il locatore non si farà carico degli interventi di manutenzione straordinaria resisi necessari a causa di inottemperanza da parte del conduttore alle operazioni di ordinaria manutenzione, o di incuria, disattenzione, incompetenza da parte dello stesso o di terzi fornitori.

Il locatore si farà carico degli interventi resi necessari da cause di forza maggiore, mentre gli interventi causati da incuria degli utenti saranno eseguiti dal conduttore, il quale fin d'ora è autorizzato a rivalersi nei confronti dei diretti responsabili, fermo restando un obbligo di comunicazione al locatore.

ART. 12 – MANUTENZIONE ORDINARIA

Il conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile.

Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti o relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua.

E' altresì a carico del conduttore ogni altro onere inerente l'immobile locato, come la tassa per la raccolta e lo smaltimento rifiuti solidi, quella delle acque fognarie ecc.

Saranno a carico del conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, telefono ecc.

Oltre ai lavori che il conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitati al conduttore medesimo le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni.

ART. 13- ONERI DEL CONDUTTORE

Il conduttore è tenuto a presentare istanza per il rilascio di autorizzazione (licenza) per l'esercizio delle attività di pubblico spettacolo ai sensi dell'art. 68 del T.U.L.P.S. approvato con R.D. 18/06/1931 e provvedere alla S.C.I.A. per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla Sez. I tabella A del D.Lgs. 222/2016

dimostrando il possesso dei requisiti morali e professionali. Prima dell'avvio dell'attività il conduttore dovrà altresì presentare la notifica ai fini igienico-sanitari di cui all'art. 6 Reg. (CE) 852/2004. L'attività del pubblico esercizio dovrà essere assicurata nel pieno rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti.

Sono a carico del conduttore:

- tutti i lavori di adeguamento edile ed impiantistico e la fornitura e posa degli arredi dichiarati in sede di gara;
- l'attuazione delle proposte dichiarate in sede di gara in merito alla manutenzione degli spazi e delle aree e alla collaborazione con il soggetto gestore dell'ufficio turistico.

Dalla data di decorrenza e per tutta la durata della locazione sono altresì a carico del conduttore:

- il completo funzionamento degli impianti tecnologici, compresi gli interventi di manutenzione ordinaria sugli impianti medesimi;
- l'intestazione, ove possibile, di tutte le autorizzazioni necessarie al funzionamento e delle utenze (luce, acqua, gas, tarsi, ecc.);
- la pulizia dei locali, pertinenze ed accessori;
- la custodia dell'immobile;
- la manutenzione ordinaria dell'immobile e delle pertinenze ed accessori;
- la manutenzione ordinaria delle attrezzature.

Il conduttore si obbliga per tutto il periodo contrattuale a non intraprendere ulteriori attività, oltre a quelle proposte in sede di offerta, senza il permesso formale del locatore, nonché a mantenere la qualifica di pubblico esercizio dell'attività ad ogni effetto di legge.

Alla scadenza definitiva del contratto di locazione il conduttore, nel termine di dieci giorni dovrà riconsegnare al locatore l'intero immobile oggetto del contratto medesimo, nonché tutte le attrezzature ed arredi forniti che verranno, fin dalla data di inizio della locazione, acquisiti al patrimonio comunale.

Il locatario si obbliga a consentire l'esecuzione, da parte del locatore, di lavori di adeguamento/ampliamento/miglioramento dell'immobile da eseguirsi nel corso del periodo contrattuale e che potrebbero comportare sospensioni limitate del funzionamento del pubblico esercizio, senza che ciò possa mai costituire valido motivo di richiesta di indennizzi di qualunque sorta (per mancati introiti ecc.) da parte dello stesso conduttore.

Il conduttore deve assicurare il servizio e il funzionamento del pubblico esercizio. **In particolare il conduttore si impegna all'apertura del bar e dei servizi igienici della struttura in occasione di tutte le partite ufficiali organizzate dal gestore del limitrofo campo sportivo.**

Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi antinfortunistici, assistenziali e previdenziali relativi al personale impiegato per il funzionamento della struttura sono a carico del conduttore che ne è il solo responsabile, anche in deroga alle norme che disponessero l'obbligo del pagamento e l'onere a carico del locatore o in solido con il locatore, con esclusione di ogni diritto di rivalsa nei confronti del locatore medesimo e di ogni indennizzo.

Per la gestione della locazione il conduttore garantisce per il personale il rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro di riferimento.

ART. 14 – RISCALDAMENTO

Il locatore dichiara che l'impianto presente nell'unità immobiliare locata viene consegnato a norma, funzionante.

In tale stato, il conduttore si impegna a mantenerlo e riconsegnarlo al locatore al termine del contratto, assumendosi, con la sottoscrizione del medesimo, ogni onere e responsabilità di cui all'art. 11 del DPR n. 412/93.

Tutti i costi che nel corso del presente contratto e dei suoi eventuali rinnovi dovessero essere sostenuti sia per il funzionamento, che per la manutenzione ordinaria saranno a carico del conduttore.

ART. 15 – RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE

Il conduttore è tenuto ad osservare un comportamento conforme alle regole del corretto vivere civile e di buon vicinato. È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri frequentatori dello stabile, di tenere depositi di materiali pericolosi e di destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza e al decoro.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto di tutte le persone che egli abbia ammesso temporaneamente nell'immobile locato, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato.

Il conduttore è l'unico e solo responsabile dei rapporti con gli utenti, con il personale e i terzi, nell'ambito della gestione del pubblico esercizio.

E' inoltre responsabile di qualsiasi danno od inconveniente, causato per propria colpa, sollevando quindi il locatore da ogni responsabilità, diretta od indiretta, dipendente dall'esercizio della locazione, sotto il profilo civile e penale.

Il conduttore risponderà direttamente dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esecuzione del pubblico esercizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del locatore.

Il conduttore si obbliga a sostituire immediatamente, a proprie spese, i beni di proprietà comunale che venissero danneggiati o che per qualsiasi motivo, compreso il furto, non fossero più utilizzabili.

Il conduttore ha presentato polizza di assicurazione n., emessa in data da - Agenzia, con somme assicurate come segue:

- Responsabilità Civile - Euro
- Rischio locativo - Euro

ART. 16 – MANCATO RILASCIO DELL'IMMOBILE LOCATO

In caso di mancato rilascio del bene locato alle scadenze legali, il conduttore che sia in mora nella restituzione dei locali per qualsivoglia motivo sarà tenuto a corrispondere al locatore una indennità a titolo di maggior danno, ai sensi dell'art. 1591 del codice civile, pari all'ultimo canone mensile corrisposto, aumentato nella misura del 30% fino all'effettivo rilascio dei locali. Le parti convengono espressamente la risarcibilità del danno ulteriore ai sensi dell'art. 1382 del codice civile.

ART. 17 – ACCESSO ALL'IMMOBILE LOCATO

Le parti convengono che al locatore è data facoltà di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di sette giorni.

In caso di fine locazione, il conduttore si obbliga a consentire, previo appuntamento, la visita dell'unità immobiliare al locatore, ai suoi incaricati e ai terzi potenziali conduttori dell'immobile.

Il conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

ART. 18 – ONERI FISCALI E DI REGISTRAZIONE

Tutte le spese di redazione e bollo per il presente contratto e per le ricevute di quietanza conseguenti, di esazione fitti, ivi compresi i diritti banca, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. La trascrizione è completamente a carico del conduttore.

In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta è posta per intero a carico del conduttore.

Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

ART. 19 – CLAUSOLE ESSENZIALI E RISOLUZIONE

Le clausole di cui agli articoli: n. 2: "Durata della locazione e rinnovo del contratto"; n. 4: "Canone e pagamento"; n. 5: "Aggiornamento e revisione del canone"; n. 6: "Oneri accessori"; n. 7: "Destinazione d'uso

e divieto di sublocazione”; n. 8: “Inadempimento del conduttore”; n. 9: “Consegna e riconsegna dei locali”; n. 10: “Addizioni e migliorie”; n. 11: “Oneri del locatore”; n. 12: “Manutenzione ordinaria”; n. 13: “Oneri del conduttore”; n. 14: “Riscaldamento”; n. 15: “Responsabilità del conduttore”; n. 16: “Mancato rilascio dell'immobile locato”; n. 17: “Accesso all'immobile locato”; hanno carattere essenziale cosicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell’art. 1456 del codice civile, a semplice richiesta della parte interessata e senza necessità di costituzione in mora, salvo il risarcimento di eventuali danni al locatore.

Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al conduttore di ottenere la risoluzione del contratto per sopravvenuta inidoneità della cosa locata a servire all’uso convenuto, che non sia imputabile né al conduttore né al locatore, il locatore sarà tenuto a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipato proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del conduttore, escluso ogni altro compenso ed ogni risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

Costituiranno altresì motivo di risoluzione espressa del contratto, ai sensi dell’articolo 1456 del codice civile e legittimeranno il Comune all’escussione diretta del deposito cauzionale di cui al precedente art. 6:

- il mancato svolgimento delle proposte dichiarate in sede di gara;
- la revoca dell’autorizzazione sindacale di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ovvero la perdita della licenza o la cancellazione, per qualsiasi causa, dall’apposito registro della Camera di Commercio;
- il mancato pagamento, anche parziale, dell’importo mensile oltre il termine di un mese dalla scadenza;
- l'uso del locale diverso da quello convenuto;
- l'aver apportato modificazioni alla struttura senza la preventiva autorizzazione da parte del locatore;
- la perdita dei requisiti morali e professionali richiesti;
- la mancata volturazione delle utenze, da effettuarsi entro 30 giorni dalla data del contratto;
- la collocazione, in violazione di quanto dichiarato in sede di gara, di apparecchiature per il giuoco d’azzardo;

ART. 20 – RISERVATEZZA - CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal D.Lgs. 101/2018 e dal GDPR 2016/679.

ART. 21– DIRITTO APPLICABILE

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, della legge 27 luglio 1978 n. 392 e della legge 9 dicembre 1998 n. 431, e in generale alla normativa vigente in materia e agli usi locali, in quanto applicabili.

ART. 22 – MODIFICHE E/O INTEGRAZIONI DEL CONTRATTO

Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

ART. 23 – DOMICILIO DEL CONDUTTORE

A tutti gli effetti del presente contratto il conduttore elegge domicilio in.....

ART. 24- CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso saranno devolute al competente Foro di Cuneo.

Formano parte integrante e sostanziale del presente atto, al quale vengono allegati:

- la planimetria dell'immobile locato;
- l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) rilasciata il, con scadenza il

Costituiscono altresì parte integrante del contratto e si intendono qui esplicitamente richiamati, benché non allegati:

- il bando di gara e i suoi allegati;
- l'offerta presentata dal conduttore in sede di gara;
- l'inventario degli arredi e delle attrezzature trasferiti in proprietà al locatore di cui al precedente art. 14.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti dichiarano di approvare espressamente e specificamente le clausole di cui ai seguenti articoli del presente contratto: art. 1, art. 2, art. 3, art. 4, art. 5, art. 6, art. 7, art. 8, art. 9, art. 10, art. 11, art. 12, art. 13, art. 14, art. 15, art. 16, art. 17, art. 18, art. 19, art. 20, art. 21, art. 22, art. 23, art. 24, art. 25.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE
