

COMUNE DI SAN GREGORIO NELLE ALPI

Provincia di Belluno

ALLEGATO D - SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

CONCESSIONE IN LOCAZIONE

DEL "BAR DI PADERNO" SITO IN COMUNE DI SAN GREGORIO NELLE ALPI (BL)

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 SAN GREGORIO NELLA ALPI, di seguito denominato semplicemente "LOCATORE", con sede in San Gregorio nelle Alpi, Piazza del Municipio 1, rappresentato dal, in qualità di, in esecuzione della deliberazione di G.C. n. del, esecutiva ai sensi di legge, e della determinazione del Responsabile dell'Area n. del

e

– Il/la Sig./ra nato/a il di seguito denominata semplicemente "CONDUTTORE" o "LOCATARIO", 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 il Comune di San Gregorio nelle Alpi ha approvato il bando di selezione pubblica per la locazione di un immobile di proprietà comunale ubicato nella frazione di Paderno, in Via 8 Marzo n. 2, da adibire ad esercizio pubblico di somministrazione alimenti e bevande, secondo la Legge della Regione Veneto n. 29/2007 "*Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande*";
- 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 stata 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

TUTTO CIÒ PREMESSO

In comune accordo convengono e stipulano 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 San Gregorio nelle Alpi, in qualità di proprietario, concede in locazione alla Ditta, che accetta, l'immobile di proprietà comunale ubicato nella frazione di Paderno, in via 8 marzo n. 2, censito catastalmente al fg. n. 13, mapp. n. 797 sub. n. 1 (metratura commerciale 127,0 mq. – scoperto 42,5 mq.) da adibire ad esercizio pubblico di somministrazione alimenti e bevande, secondo la Legge della Regione Veneto n. 29/2007 "*Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande*".

Il compendio immobiliare oggetto del contratto è costituito:

COMUNE DI SAN GREGORIO NELLE ALPI
Provincia di Belluno

- edificio composto da una zona bar di 78 mq, un cucinotto di 7 mq, un ripostiglio di 6 mq, un antibagno e due bagni di cui uno per diversamente abili;
- zona scoperta composta da un plateatico di 37 mq e una aiuola

Come da planimetria allegata al presente quale parte integrante e sostanziale.

Art. 3 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 consentita consiste nella somministrazione di alimenti, bibite e bevande alcoliche con le caratteristiche del bar secondo la disciplina della Legge Regionale n. 29/2007 "*Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande*".

Per l'apertura di attività di somministrazione di alimenti e bevande, il Conduttore deve presentare apposita SCIA per apertura di attività, secondo quanto stabilito nell'art. 5 del Bando di gara.

Qualora rispondente alle normative, regolamenti e prescrizioni in materia, è ammessa la possibilità di estendere l'attività svolta nel locale anche alla tipologia di esercizi definiti all'art. 5 comma 1, lettera a) "*esercizi di ristorazione, per la somministrazione di pasti e di bevande, comprese quelle aventi un contenuto alcolico superiore al 21 per cento del volume, e di latte (ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie ed esercizi similari)*" della Legge n. 287/1991. Eventuali lavori di adeguamento dei locali sono a cura e spese dell'assegnatario, previo accordo scritto con il Comune finalizzato alla definizione delle modalità di svolgimento delle modifiche.

L'attività dovrà essere avviata entro 120 gg dalla stipula del presente contratto.

È vietata la collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo (slot machines, altri strumenti elettronici, ecc.) nei locali e nelle aree dati in locazione.

Art. 4 Lavori a carico del Conduttore

I Locali sono assegnati liberi da arredi e beni mobili.

Il Conduttore dovrà provvedere, a proprie cure e spese, alla realizzazione di marginali lavori interni alla struttura in muratura, ritenuti necessari, per renderla funzionale al proprio progetto gestionale e di arredamento. Sono inoltre a totale carico dell'assegnatario la realizzazione degli arredi, interni ed esterni, all'immobile in locazione (banco bar, tavolini, veranda esterna, impianti interni, attrezzature e quant'altro necessario).

Alla conclusione della locazione, l'assegnatario, a proprie cure e spese, dovrà rimettere in pristino l'edificio e le aree scoperte gestite. A seguito di espressa comunicazione scritta da parte del Comune, le eventuali migliorie introdotte potranno essere, in tutto o in parte, esenti dal ripristino finale. In quest'ultimo caso l'assegnatario non avrà nulla a pretendere, dal Comune.

Le attrezzature amovibili (arredi) installate dal Conduttore resteranno di proprietà del Conduttore stesso, che alla cessazione del Contratto dovrà rimuoverle dai locali o, in alternativa, trasferirne la proprietà al nuovo Conduttore subentrante, previa conclusione di regolare atto di cessione, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 8 del presente contratto.

Resta fermo che le eventuali migliorie relative all'arredo urbano (fioriere, panchine, porta bici) apportate in ottemperanza all'offerta tecnica formulata in sede di gara, restano in proprietà al Comune di San Gregorio nelle Alpi, senza che il locatario abbia nulla a pretendere.

Art. 5 Durata della locazione

La durata della locazione è stabilita in sei anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del Contratto di locazione rinnovabile di altri 6 qualora una delle parti abbia comunicato richiesta di rinnovo all'altra a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sei mesi prima della scadenza e la controparte abbia comunicato l'accettazione a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro il termine di scadenza. È escluso il rinnovo tacito.

COMUNE DI SAN GREGORIO NELLE ALPI
Provincia di Belluno

Inoltre si riterrà risolto ex articolo 1456 c.c. a semplice richiesta del Locatore in caso di inadempimenti secondo quanto previsto dal successivo art. 12.

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 il servizio PagoPA direttamente dalla home page del sito del Comune, al link <https://secure.pmpay.it/pmPortal/PA734/pratiche/nuova> inserire i dati richiesti e nel menù "servizio" scegliere dall'elenco la voce "AFFITTI".

Il canone suindicato in precedenza, a carico del Conduttore, comprende anche la CO.S.A.P. che pertanto s'intende assolta.

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 Locatario di sub-locare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, la struttura oggetto di locazione senza autorizzazione del Comune di San Gregorio nelle Alpi.

Eventuali cessioni da parte del Locatario, saranno prese in considerazione dal Locatore, a propria discrezione e senza alcun obbligo, purché venga ceduta o locata l'azienda, ed il Locatario 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 Locatario accettasse con atto scritto il subentro, il nuovo Locatario 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 Locatario subentrerà comunque in tutti le obbligazioni derivanti dalla procedura di locazione attivata e nel contratto stipulato.

In ogni caso il Concedente non libera il Locatario cedente e potrà agire contro il medesimo qualora il nuovo Locatario non adempia alle obbligazioni assunte.

Art. 9 Obblighi e oneri del Conduttore

Il conduttore si obbliga :

- A. All'esecuzione puntuale di lavori interni alla struttura in muratura, ritenuti necessari per renderla funzionale ad un proprio progetto gestionale e di arredamento secondo quanto stabilito all'art. 4 del presente contratto;
- B. All'esecuzione delle attività manutentive come meglio specificate nel successivo art. 10 del presente contratto;
- C. All'esecuzione delle attività e/o servizi offerti in sede di offerta tecnica di gara, 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;
- D. Alla conclusione della locazione, a proprie cure e spese, a rimettere in pristino l'edificio e le aree scoperte gestite. A seguito di espressa comunicazione scritta da parte del Comune, le eventuali migliorie introdotte potranno essere, in tutto o in parte, esenti dal ripristino finale. In quest'ultimo caso l'assegnatario non avrà nulla a pretendere, dal Comune;

COMUNE DI SAN GREGORIO NELLE ALPI
Provincia di Belluno

- E. All'adempimento di tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, gas, acqua, rifiuti, telefonia, T.V., etc.), nonché tutte le spese per i relativi consumi. Sono a carico del Conduttore, alla scadenza della locazione, la chiusura delle stesse utenze e la risoluzione dei rispettivi contratti di allacciamento;
- F. A custodire con cura e diligenza il compendio immobiliare locato, di cui è nominato e costituito custode. Il Conduttore risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. A tal fine 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;
- G. non svolgere nell'immobile in locazione, attività illegittime o illegali o comunque contrarie alla Legge ed ai Regolamenti;
- H. A rispettare i limiti previsti per le emissioni sonore. Nello svolgimento dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, non si dovrà pertanto arrecare disturbo alla quiete pubblica. È chiesto inoltre di coordinarsi con gli organizzatori di eventuali iniziative e feste previste nella frazione;
- I. A esonerare espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di terzi.

Art. 10 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. Gli interventi di manutenzione straordinaria dovuti a cattiva od omessa attività di manutenzione ordinaria e in generale cagionati da cattivo uso e negligenza sono a carico del Conduttore.

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-SictUniat, registrata a Roma il 30.04.2014 (Agenzia delle entrate, Ufficio Territoriale Roma 2, n° 8455/3).

Le attrezzature amovibili installate dal Conduttore resteranno di proprietà del Conduttore stesso, che alla cessazione del Contratto dovrà rimuoverle dai locali o, in alternativa, trasferirne la proprietà al nuovo Conduttore subentrante, previa conclusione di regolare atto di cessione.

Per quanto riguarda gli impianti e le attrezzature installate dal Conduttore, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria afferenti tali interventi saranno a carico allo stesso Conduttore.

Nel caso in cui il Conduttore debba eseguire interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria (per quanto ad esso dovuto), dovrà preventivamente informare il Locatore che rilascerà specifico nullaosta. Il Conduttore dovrà altresì ottenere tutte le necessarie autorizzazioni (edilizie, sanitarie, vigili del fuoco, etc.) prima dell'inizio di qualsiasi attività, ed inviarne copia al Locatore.

Nell'ipotesi di mancato consenso, qualora siano eseguite opere che rechino pregiudizio alla conservazione o integrità o, comunque, non compatibili con le caratteristiche dei locali, il Conduttore è tenuto all'immediato ripristino dello stesso ex art. 1590 c.c. ed al risarcimento dei danni.

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 Inadempienze, penali e decadenze

In caso di ogni singola violazione da parte del Conduttore degli obblighi derivanti dal Contratto, con particolare riferimento agli obblighi di cui ai precedenti artt. 9 e 10 il Locatore ha facoltà di applicare, a carico del Locatario, una penale di importo pari al 5% (cinqueper cento) di una mensilità del canone.

In tali casi:

- il Locatore, avuta notizia della violazione, procede a trasmettere la relativa contestazione al Locatario mediante lettera raccomandata a/r o a mezzo pec;
- entro i 15 giorni successivi al ricevimento della predetta contestazione, il Concessionario può presentare le proprie osservazioni mediante lettera raccomandata a/r o a mezzo pec;
- il Locatore, in caso di mancato ricevimento delle predette osservazioni, o qualora le ritenga infondate, può procedere all'addebito della penale.

COMUNE DI SAN GREGORIO NELLE ALPI
Provincia di Belluno

In caso di applicazione della penale contrattuale, il Locatore provvederà a richiedere il pagamento dell'importo al concessionario e in caso di mancato pagamento dell'importo nel termine stabilito ha la facoltà di avvalersi dell'incameramento anche parziale della fidejussione; in tale ultimo caso, sarà onere del concessionario ricostituire l'importo complessivo oggetto della cauzione.

Il Locatore ha inoltre facoltà di procedere allo scioglimento del contratto ex art. 1456 c.c., qualora si verifichi anche una sola delle seguenti condizioni:

- violazione, anche di uno solo, degli obblighi previsti all'articolo 9 rubricato "Obblighi e oneri del Conduttore";
- interruzione immotivata dell'attività per un periodo superiore a 30 gg anche non consecutivi durante l'anno;
- perdita dei requisiti soggettivi per mantenere la titolarità dell'esercizio;
- cessione dell'attività a terzi e sublocazione in violazione dell'art. 8 dello del presente contratto ;
- mancato pagamento di tre rate del canone di affitto anche non consecutive;
- mancata sottoscrizione o rinnovo della polizza fidejussoria di cui all'art. 13 del presente contratto;

Al verificarsi di una delle suddette ipotesi, il Locatore provvederà a comunicare al Conduttore i motivi o gli addebiti che comportano la decadenza della concessione, invitandola a presentare entro il termine perentorio di 15 giorni le proprie giustificazioni.

Qualora il Conduttore non produca le giustificazioni richieste oppure queste non siano ritenute fondate o sufficienti, il Locatore dichiarerà la decadenza immediata della concessione, con conseguente obbligo per il Concessionario di liberare e restituire gli spazi oggetto di concessione secondo le modalità di riconsegna dei Locali oggetto della locazione.

La decadenza della concessione non comporta restituzione, nemmeno parziale, del canone versato, né esonera da quello ancora dovuto relativamente all'eventuale periodo di effettiva occupazione.

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 una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi, contenente la clausola di espressa rinuncia della Compagnia assicuratrice ad ogni azione di rivalsa nei confronti dell'Ente proprietario, con massimale unico, rispettivamente per sinistro, per ogni persona e per danni a cose pari a € 2.000.000,00 rilasciata da, Agenzia di, al n°, in data Detta polizza comprende anche la copertura per eventuali danni verso terzi o cose terze provocati dagli animali monticati e/o affidati in custodia.

Il Conduttore ha attivato un'ulteriore polizza assicurativa per la copertura del rischio di danni causati agli immobili, ivi compreso il rischio per incendio e furto, per un importo di € 635.000,00 00 rilasciata da, Agenzia di, al n°, in data

Il Conduttore ha presentato inoltre un'apposita fideiussione bancaria / assicurativa a prima richiesta, rilasciata da, Agenzia di, al n°, in data, pari al valore del canone di locazione di sei annualità, che prevede la rinuncia al beneficio della preventiva escussione, a garanzia dell'esatto adempimento di ogni obbligazione contrattuale, del puntuale pagamento dei canoni ed oneri accessori, risarcimento dei danni tutti, fatta salva in ogni caso la facoltà del locatore di richiedere la corresponsione dell'eventuale maggiore danno.

Detta fidejussione verrà restituita 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 deperimento per l'uso normale.

COMUNE DI SAN GREGORIO NELLE ALPI
Provincia di Belluno

Art. 14. Imposte, tasse, spese di contratto

Il presente contratto è sottoposto a registrazione in termine fisso.

Sono a carico del Conduttore tutte le spese inerenti e conseguenti il presente contratto, nessuna esclusa, comprese quelle di registrazione e di bollo.

Art. 15 Modifiche

Qualsiasi modifica al presente contratto sarà valida solo se risultante da atto debitamente sottoscritto tra le Parti.

Art. 16 Controversie

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 _____.

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. 118/1985 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).

Per la definizione delle controversie derivanti dall'esecuzione del contratto, è competente il Foro di Belluno. E' escluso l'arbitrato.

In pendenza di giudizio l'appaltatore non è sollevato da nessuno degli obblighi previsti nella presente contratto.

Art. 17 Privacy

Ai sensi di quanto disciplinato dal Regolamento UE 2016/679 (Regolamento Europeo per la protezione dei dati personali) e dal decreto legislativo numero 196 del 30 giugno 2003, il trattamento dei dati personali forniti o comunque acquisiti durante il corso della procedura verranno trattati, anche con l'utilizzo di procedure informatiche, per le finalità connesse al procedimento medesimo. Il conferimento dei dati è obbligatorio per poter partecipare alla procedura di gara. 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. Si fa rinvio all'articolo 13 del predetto Regolamento circa i diritti degli interessati alla riservatezza dei dati. Titolare del trattamento è il Comune di San Gregorio nelle Alpi. Referente del trattamento è il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di San Gregorio nelle Alpi. Si fa rinvio al sito internet istituzionale del Comune di San Gregorio nelle Alpi per la privacy policy e i dati del Responsabile della Protezione dei Dati Personali (D.P.O.).

Letto, approvato e sottoscritto.

IL LOCATORE

Per il Comune di San Gregorio nelle Alpi

IL CONDUTTORE

A norma degli artt. 1341 e 1342 del 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 San Gregorio nelle Alpi

IL CONDUTTORE