

Rep. N. _____ /2019

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI CHIOSCO COMMERCIALE DI PROPRIETA'
COMUNALE PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE AL
PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE**

Il giorno 2019 alle ore 9.00 presso la sede municipale del Comune
di Toscolano Maderno

da una parte

il **COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO** – c.f. 00839830171, p.i. 00581090982 -
rappresentato dal Responsabile dell'area tecnica LL.PP e Patrimonio Arch. Mauro
Peruzzi, domiciliato per la carica presso il Comune di Toscolano Maderno, Via
Trento n. 5, ai sensi dell'art. 107 - 2° comma lettere c) ed e) del TUEL enti locali
D.Lgs. n. 267/2000 e del Testo unico in materia di pubblico impiego n. 165/2001;

(di seguito *Locatore*)

dall'altra

La ditta di – c.f. – con sede in

(di seguito *Conduttore*)

Premesso

1. Che il Comune di Toscolano Maderno risulta proprietario del chiosco oggetto
del presente contratto, sito nel Parco Comunale Bernini tra via Trento e via Statale
del Comune di Toscolano Maderno, come dettagliatamente specificato nel bando
pubblico;

2. Che a seguito della "Procedura ad evidenza pubblica per la locazione di un
chiosco commerciale di proprietà comunale per la distribuzione di alimenti e
bevande"– approvata con determinazione dell'Ufficio Patrimonio DPA n.13 del
11/04/2019 - è stato selezionato il soggetto destinato alla sottoscrizione del

presente contratto;

3. Che con determinazione dell'Ufficio Patrimonio DPA n..... del 2019 si è provveduto all'aggiudicazione definitiva del suddetto immobile a, con l'offerta presentata in data prot. ;

4. Che il soggetto selezionato ha rispettato tutte le previsioni stabilite nel suddetto bando e ha proposto la cifra di europer il canone annuo iniziale, soggetto ad adeguamento ISTAT per le successive annualità;

Tanto premesso

Si stipula e si conviene

1. Premesse

Le premesse e gli atti ivi citati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

2. Oggetto del contratto

Il Locatore, così come sopra identificato, concede in locazione ad uso commerciale al Conduttore, che accetta a tale titolo, il chiosco Bernini sito in Toscolano Maderno (BS), ubicato nel Parco Comunale Bernini tra via Trento e via Statale.

Il Locatore, nella sua qualità di proprietario dell'immobile, dichiara che sullo stesso non insistono diritti di terzi che possano in alcun modo limitare la piena disponibilità del bene da parte del Conduttore.

Le unità immobiliari vengono date nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e nello stato di manutenzione indicato a parte nel verbale di consegna sottoscritto dalle parti.

Il Conduttore dovrà mantenere ed usare l'immobile locato con diligenza, per sé, i suoi dipendenti, fornitori e clienti e chiunque vi acceda. Gli eventuali danni che dovessero verificarsi in dipendenza di guasti o rotture o per difetto di

manutenzione e prevenzione resteranno ad esclusivo carico della parte conduttrice nella misura, e limitatamente alle ipotesi, in cui i danni suddetti siano ascrivibili a responsabilità della conduttrice medesima a titolo di dolo o colpa grave e con espressa esclusione delle ipotesi di caso fortuito o forza maggiore.

3. Scopo della locazione

Il locale oggetto del contratto è destinato ad attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande e il Conduttore dichiara di possedere o di aver richiesto e di essere in attesa di tutte le licenze e/o autorizzazioni amministrative e sanitarie necessarie per l'espletamento della propria attività, sollevando il Locatore da ogni responsabilità ed onere al riguardo.

Ne è vietato ogni altro e diverso uso anche parziale e temporaneo a pena di risoluzione immediata del contratto, con danni e spese a norma dell'art. 1456 C.C.

4. Durata

La durata della locazione è stabilita in **anni 6 (sei)** con inizio dalla data di sottoscrizione del presente contratto, ovvero dal giorno/...../2019 e scadenza al/...../2019 e potrà essere rinnovato per un periodo di ulteriori 6 (sei) anni , qualora una delle parti, ai sensi e nel rispetto degli artt. 28 e 29 della Legge 392/78 e s.m. ed i., ne faccia richiesta scritta a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

5. Facoltà di recesso

E' data facoltà al Conduttore di recedere anticipatamente dal contratto, dandone avviso al Locatore mediante lettera raccomandata A.R. almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, ai sensi del comma 7, dell'art. 27 della Legge 392/78, senza dover corrispondere alla controparte alcunché a titolo di penale né tantomeno indennizzi o risarcimenti di sorta.

6. Canone di locazione

Il canone è convenuto in € (Euro/00) **annui più Iva 22% di legge**, soggetto ad adeguamento secondo l'indice ISTAT per le successive annualità, somma risultante dal canone base di cui al bando di gara e dall'incremento offerto dal Conduttore in esito al suddetto e alla conseguente aggiudicazione.

Il pagamento del canone di locazione decorre dalla data del **01/06/2019**, a prescindere dall'effettivo termine di inizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Il conduttore corrisponderà il canone di locazione in **rate trimestrali anticipate** scadenti, la prima, il giorno **01/06/2019**, e le successive nel medesimo giorno di ciascun successivo trimestre (ad eccezione della seconda rata 2019 che corrisponderà al pagamento dei mesi settembre-dicembre), con le modalità specificate dal Locatore.

In caso di ritardo nel pagamento della rata trimestrale, il locatore pagherà gli interessi legali aggiuntivi all'importo della rata. Previa messa in mora a mezzo raccomandata A/R o PEC, l'ulteriore ritardo nel pagamento darà luogo alla risoluzione del contratto.

7. Sublocazione e cessione del contratto

Fatto salvo i casi previsti dall'art. 36 della Legge 392/78 e s.m.i. è fatto assoluto divieto di sublocare i beni locati, anche parzialmente, o di cedere il contratto sia a titolo oneroso che gratuito, pena la risoluzione ipso jure del contratto stesso per fatto e colpa del conduttore, ai sensi degli artt. 1456 e 1457 C.C.

8. Clausole risolutive

Ai sensi e per gli effetti del art. 1456 c.c. il presente contratto s'intenderà senz'altro risolto per fatto o colpa del Conduttore nel caso di:

- violazione della destinazione d'uso del presente contratto;
- violazione del divieto di sublocazione anche parziale prescritto dall'art. 7 del presente contratto;
- mancato pagamento puntuale di una rata trimestrale anticipata del canone di locazione prescritto dall'art. 6 del presente contratto;
- mancata manutenzione dell'area;
- mancato rinnovo /aggiornamento delle polizze assicurative prescritte;

9. Codice di comportamento

La Ditta dovrà attenersi, personalmente e tramite il personale preposto, agli obblighi di condotta, per quanto compatibili, previsti dal codice di comportamento adottato da questo ente, che dichiara di conoscere ed accettare. La violazione degli obblighi derivanti dal citato codice comporta la risoluzione del contratto. In caso di violazione di taluni degli obblighi, il funzionario competente, accertata la compatibilità dell'obbligo violato con la tipologia del rapporto instaurato, provvederà alla contestazione, assegnando un termine di 15 giorni per la presentazione delle giustificazioni. Decorso infruttuosamente il termine predetto, ovvero nel caso che le giustificazioni non siano ritenute idonee, la risoluzione del rapporto è disposta con provvedimento del funzionario del settore competente, fatto salvo per l'Amministrazione Comunale il diritto al risarcimento dei danni, anche all'immagine. A tal fine la Ditta dovrà sottoscrivere il codice di comportamento dei dipendenti qui allegato.

10. Prevenzione della corruzione

Ai fini dell'applicazione dell'art, 53, comma 16 ter, del D.lgs. 165/2001 ed in ossequio alle disposizioni contenute nel Piano della prevenzione della corruzione adottato dall'Ente, l'appaltatore dichiara di non aver concluso contratti di lavoro

subordinato o autonomo o comunque di non aver attribuito incarichi ad dipendenti che hanno esercitato poteri autorizzativi o negoziali per conto della pubblica amministrazione affidataria nel corso del triennio successivo alla cessazione del rapporto di lavoro. Dichiaro inoltre di essere edotto che i contratti conclusi e gli incarichi conferiti in violazione di quanto previsto dal presente comma sono nulli ed è fatto divieto ai soggetti privati che li hanno conclusi o conferiti di contrattare con le pubbliche amministrazioni per i successivi tre anni con l'obbligo di restituzione dei compensi eventualmente percepiti o accertati ad essi riferiti.

11. Responsabilità e Polizza assicurativa

La gestione del servizio si intende esercitata a completo rischio del Conduttore e sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità.

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli dall'esercizio nell'immobile locato.

Il Conduttore si obbliga a riconsegnare l'immobile, alla fine del periodo locativo, nello stato manutentivo in cui a quel momento si troverà, salvo il ristoro degli eventuali danni non derivanti da carenza manutentiva, tramite apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza ovvero in caso di risoluzione alla cessazione del contratto, la parte conduttrice- oltre a quanto previsto nel presente contratto - dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari all'1% del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà del Comune di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Il Conduttore ha stipulato, per un valore di € 25.000,00 (euro venticinque/00), presso una compagnia di primaria importanza - la **Polizza n.** **del**, che comprende:

1. Copertura assicurativa obbligatoria a favore del proprio personale;
2. Polizza di assicurazione per la responsabilità civile verso terzi (RCT) e verso prestatori di lavoro (RCO);
3. Il Locatario ha altresì provveduto alla copertura dei:
 - a. danni da incendio, garanzie complementari e accessorie, eventi speciali, atti vandalici e altri danni;
 - b. danni da furto e rapina per le attrezzature di qualsiasi genere e tutte le cose mobili di proprietà del Comune, che si trovano nell'ambito della struttura comunale.

12. Spese ed oneri

Sono a carico del Conduttore, oltre al canone di locazione:

- Le spese per gli eventuali allacciamenti/riattivazioni alle varie utenze; a decorrere dalla data di consegna dell'immobile dovranno essere intestate a favore del Conduttore, tassativamente entro 15 giorni dalla sottoscrizione del contratto;
- Le utenze tutte, quali, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese di energia elettrica, gas, acqua, etc.
- Le tasse ed i tributi inerenti allo svolgimento dell'attività;
- Le spese per la generale manutenzione ordinaria dell'edificio e delle aree pertinenziali;
- La pulizia giornaliera di tutti gli spazi assegnati compreso l'allontanamento dei rifiuti;

- Taglio erba con cadenza quindicinale e operazioni di potatura piante (da eseguirsi tenendo presente l'epoca di fioritura d'ogni specie,) nonché di raccolta, carico, trasporto e conferimento del materiale di risulta;
- Manutenzione ordinaria delle attrezzature ludiche presenti nel parco;
- Completamento, integrazione o sostituzione dell'arredo e delle attrezzature necessarie per l'esercizio dell'attività secondo le normative vigenti;
- Pulizia quotidiana dei servizi igienici pubblici;
- L'apertura e la chiusura giornaliera degli ingressi, da concordarsi con l'Amministrazione comunale;
- All'apertura sei giorni su sette settimanali da concordarsi con l'Amministrazione comunale;
- Le segnalazioni ai soggetti competenti di situazioni di pericolo per l'incolumità pubblica;
- La vigilanza e la garanzia del rispetto delle norme stabilite dal Comune, anche mediante regolamenti, allontanando chiunque tenga un comportamento ritenuto pregiudizievole al buon funzionamento degli impianti o alle attività che vi si svolgono;
- Le spese per il ripristino di immobili, attrezzature e impianti per danni derivanti da qualsiasi causa ad esso imputabile.
- La promozione, organizzazione e gestione di n. 5 manifestazioni pubbliche all'anno (periodo marzo-settembre) da concordare con l'ufficio cultura/turismo;
- Le ulteriori prestazioni aggiuntive e migliorative offerte ed accettate in sede di gara.

13. Ispezione dell'immobile

Il Comune potrà ispezionare l'immobile locato dandone preavviso all'aggiudicatario

in forma scritta (lettera, pec o mail) almeno tre giorni prima della visita. In caso di motivata urgenza sarà riconosciuta al locatore la possibilità di ispezionare i locali senza alcun preavviso.

14. Nullità di eventuali modifiche non risultano da atto scritto

La locazione de quo è disciplinata dal presente atto, dal bando di gara delAprile 2019 – Avviso prot.....con relativi allegati, dal provvedimento di aggiudicazione definitiva DPA n. del e dai conseguenti atti depositati presso il Comune di Toscolano Maderno, atti tutti ben noti al Condatto.

15. Modifiche all'immobile locato

Ogni modifica all'immobile locato dovrà essere autorizzata in forma scritta dal Locatore e non potrà essere eseguita se non a seguito del rilascio del titolo autorizzativo dell'Amministrazione Comunale e della necessaria autorizzazione della Sovrintendenza ai Beni Ambientali, prendendo atto il conduttore della sussistenza del relativo vincolo gravante sull'immobile.

16. Interpretazione del contratto

Le parti dichiarano che il presente contratto recepisce i contenuti del bando di gara del Aprile 2019 – Avviso prot.....predisposto dal Comune di Toscolano Maderno e le parti dichiarano che il contenuto degli stessi ne forma parte integrante, di talché l'interpretazione di esso dovrà essere effettuata con riferimento a quanto risulta dai suddetti atti.

17. Registrazione del contratto

Le spese per la stipula e registrazione del contratto sono a totale carico dell'aggiudicatario. Quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere, con separato versamento, le spese e le imposte dovute ai sensi di legge.

Qualora non si addivenga alla stipulazione del contratto per fatto imputabile

all'aggiudicatario il provvedimento con cui si dispone l'aggiudicazione definitiva verrà revocato e l'Amm.ne procederà all'incameramento della garanzia provvisoria ed all'aggiudicazione in favore del soggetto la cui offerta sia successiva in graduatoria, previa valutazione di pubblico interesse.

18. Controversie

Per ogni controversia è competente il Giudice ordinario. In caso di ricorso al Giudice ordinario sarà competente esclusivamente il Foro di Brescia. E' escluso il deferimento ad arbitri.

Letto, confermato e sottoscritto.

Toscolano Maderno, li

PER IL CONDUTTORE

PER IL LOCATORE

.....

Arch. Mauro Peruzzi

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del codice civile dichiaro di aver preso esatta visione e di approvare specificatamente le clausole di cui agli art. 4 (Durata), 5 (Facoltà di recesso), 6 (Canone di locazione), 8 (Clausole risolutive), 9 (Codice di comportamento), 11 (Responsabilità e polizza assicurativa), 12 (Spese ed oneri), 14 (Nullità di eventuali modifiche non risultano da atto scritto), 16 (Interpretazione del contratto), 17 (Registrazione del contratto).

IL CONDUTTORE

.....