

Rep. N. _____ /2018

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

Il giorno 2018 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 transitoria di un chiosco commerciale di proprietà comunale per la distribuzione di alimenti e bevande”– approvata con determinazione dell'Ufficio Patrimonio DPA n..... del 2018 - è stato selezionato il soggetto destinato alla

sottoscrizione del presente contratto;

3. Che con determinazione dell'Ufficio Patrimonio DPA n..... del 2018 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;

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 transitoria 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 mesi 3(tre) con decorrenza il 15/07/2018 e scadenza il 15/10/2018, a termine e senza necessità di disdetta alcuna, trattandosi di locazione transitoria ex art.27, comma 5 L.392/78 determinata dalla necessità di garantire il servizio di somministrazione di alimenti e bevande per la stagione estiva assicurando così anche il servizio di pulizia e manutenzione ordinaria del Parco comunale Bernini, nonché la regolare apertura e chiusura dei due accessi allo stesso sulle vie predette, in attesa di poter procedere all'adeguamento della struttura esistente.

L'immissione in possesso dell'immobile e dell'area pertinenziale decorre con la sottoscrizione del verbale di consegna.

Alla scadenza del presente contratto il Conduttore provvederà a propria cura e spese, nei tempi tecnici necessari, alla remissione in pristino ed alla rimozione delle

installazioni.

5. Facoltà di recesso

Le parti possono recedere in qualsiasi momento dal presente accordo/convenzione inviando nota formale di disdetta alla controparte a mezzo raccomandata A.R. almeno 1 (un) mese prima della scadenza della presente convenzione, 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) **per l'intera durata più Iva 22% di legge**, 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 avviene in rate mensili anticipate e decorre dalla data dell'immissione in possesso del chiosco, a prescindere dall'effettivo termine di inizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, con le modalità specificate dal Locatore.

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

Il mancato pagamento totale o parziale del canone ovvero degli oneri accessori, ai sensi dell'art.5 della Legge 392/78, determina la risoluzione di diritto del contratto: ogni eventuale ragione dovrà essere fatta valere in separato giudizio.

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 ex-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. Dichiara 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.

Il Conduttore ha stipulato, per un valore di € 20.000,00 (euro ventimila/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.
- Le ulteriori prestazioni aggiuntive e migliorative offerte ed accettate in sede di gara.

13. Ispezione dell'immobile

Il Locatore potrà, con preavviso di giorni cinque, ispezionare o fare ispezione presso l'immobile locato.

14. Nullità di eventuali modifiche non risultano da atto scritto

La locazione de quo è disciplinata dal presente atto, dal bando di gara del 28 Giugno 2018 – 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 Conduttore.

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 28 Giugno 2018 – 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

Il presente contratto sarà registrato a cura del Locatore ed il Conduttore dovrà rimborsare al Locatore il 50% del relativo costo.

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 (Deposito Cauzionale), 13 (Spese ed oneri), 15 (Nullità di eventuali modifiche non risultano da atto scritto), 17 (Interpretazione del contratto), 18 (Registrazione del contratto).

IL CONDUTTORE

.....