

COMUNE DI IRMA

PROVINCIA DI BRESCIA

CONTRATTO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DEI LO-

CALI ADIBITI A NEGOZIO DI VICINATO (alimentari e non alimentari)

E BAR – RISTORANTE SITI IN IRMA, VIA CASA DELL’ALPINO PER

ATTIVITA’ DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICON DI ALI-

MENTI E BEVANDE.

L’anno duemilaventi _____, il giorno _____ del mese di _____, nella residenza comunale sono comparsi:

- _____, nato a _____ (____), il _____, codice fiscale _____, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell’interesse del COMUNE DI IRMA, Via Casa dell’Alpino n.1, Irma (BS) – Cap 25061, Codice Fiscale 83001270178 – P.IVA 01666920986, che rappresenta nella sua qualità di _____, di seguito atto denominato “Amministrazione” o “Concedente”;

- Sig./ra _____, nata/o a _____ (____), il _____, codice fiscale _____, residente a _____ (____) in Via _____, nella sua qualità di _____ della ditta _____, con sede legale in _____ (____), in Via _____, P.IVA _____ di seguito nel presente atto denominato anche “Concessionario”.

Detti comparenti, della cui identità personale io Segretario Comunale sono certo, con questo atto convengono quanto segue:

PREMESSO

- che, con deliberazione di Giunta comunale n. _____ del _____ si approvava il bando pubblico per la concessione in locazione dei locali adibiti a negozio di vicinato (alimentari e non alimentari) e bar – ristorante siti in Irma (BS) in Via Casa dell'Alpino;

- che con determinazione n. _____ del _____ si provvedeva a disporre, in esito ai risultati della procedura ad evidenza pubblica, l'aggiudicazione della locazione in parola a favore di _____ come sopra identificato/a;

DATO ATTO CHE

- che la stipula del presente atto consente al concessionario di avere in uso ed in disponibilità i locali indicati nel contratto alle condizioni di seguito stabilite;

- che l'inizio dell'esercizio dell'attività di vendita al pubblico è subordinato all'ottobreanza di tutti gli obblighi previsti dalla legge o dai regolamenti comunali che saranno assolti a cura del Concessionario;

- dell'esito positivo delle verifiche svolte e dei requisiti per contrattare con la pubblica amministrazione;

-----TUTTO CIO' PREMESSO-----

Tra le parti si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il Comune di Irma come sopra rappresentato, concede a _____, che accetta, l'uso dell'immobile situato in Via Casa Dell'Alpino.

Il bene in questione è adibito a pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, sia di Tipo A sia di Tipo B - bar e ristorazione, e allo svolgimento della

funzione di esercizio di vicinato (alimentari e non alimentari) - bottega, ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune al Foglio 5 particella 87, subalterno 2 – 3 - 5 della superficie di mq 228 circa.

I locali e i servizi vengono consegnati nello stato in cui si trova e come più puntualmente descritto sia nei verbali di consistenza e di consegna e sia nella planimetria allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (Allegato “D”).

ART. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata è di anni 6 (sei), con inizio dalla data _____, prorogabile di ulteriori 6 (sei) anni a norma degli artt. 27, 28, 29 della Legge 392/1978, salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata o PEC almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

L'Amministrazione potrà esercitare il diniego di rinnovo alla prima scadenza contrattuale esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 L. n. 392/1978 comunicando tale intenzione almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

ART. 3 – CANONE DI LOCAZIONE E AVVIAMENTO DELL'ATTIVITÀ

Il canone di locazione, per il primo anno, viene convenuto ed accettato dalle parti nella misura annua pari ad € _____ (*importo da calcolare sulla base delle risultanze dell'offerta a rialzo in sede di gara*), mentre per gli anni successivi l'imposto sarà pari a € 2.400,00, da corrispondersi al concedente in due rate anticipate nei mesi di _____, mediante versamento tramite bonifico bancario intestato al Comune di Irma entro e non oltre i primi dieci giorni del mese sopravveniente. Decorso tale periodo il locatore si riserva di agire in tutela dei propri diritti.

Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978 e successive modificazioni e integrazioni le parti convengono che il canone sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% alle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al

consumo per le famiglie di operai e impiegati.

ART. 4 – DEPOSITO CAUZIONALE

All'atto della sottoscrizione del presente contratto, il Concessionario versa a titolo di deposito cauzionale la somma di € 600,00 corrispondente a tre mensilità del canone pattuito.

Tale somma ha funzione di garanzia per l'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali assunte dal Concessionario, non produce interessi legali e non potrà in alcun caso essere imputata, neppure parzialmente, a pagamento dei canoni di locazione.

Il deposito cauzionale sarà restituito al Concessionario al momento della riconsegna dei locali, previa verifica dello stato degli stessi e dell'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali.

ART. 5 – OBBLIGHI e RESPONSABILITA' DEL GESTORE

Il gestore è tenuto a adempiere ai seguenti obblighi, prestazioni e servizi:

- munirsi di ogni autorizzazione necessaria per l'esercizio dell'attività commerciale;
- curare l'assoluta pulizia, ordine e decoro del locale bar, ristorante, bottega e intera superficie esterna individuata in giallo alla planimetria (ALLEGATO D) onde rendere i locali sempre accoglienti ai frequentatori e rispondere a tutti i requisiti igienico sanitari;
- eseguire le manutenzioni ordinaria dell'immobile locato e quanto altro direttamente o indirettamente collegato all'attività e che non sia strettamente di competenza del Concedente. Per le attività di manutenzione ordinaria e di conservazione dell'immobile, nel caso non vi provvedesse il concessionario, vi provvederà il concedente, addebitandone la spesa al concessionario;
- stipulare un contratto di assicurazione generalmente denominato "Incendio e

rischi complementari”, per la copertura dei danni di incendio, fulmine, scoppio, esplosione, fenomeno elettrico, acqua condotta, sul complesso dei beni oggetto della locazione con la Compagnia attraverso la

polizza n. _____ emessa in data _____.;

- stipulare contratto di assicurazione della responsabilità civile per danni a terzi (RCT), comprensivo della sezione di responsabilità civile per danni ai prestatori di lavoro locazione con la Compagnia attraverso la

polizza n. _____ emessa in data _____.;

Il Comune di Irma 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 Concessionario 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 Irma rimane estraneo all’attività e ai rapporti giuridici e / o di fatto posti in essere a qualunque titolo dal Concessionario, 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 Concessionario 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 all'amministrazione comunale o a terzi, nonché a tenere estraneo l'Ente concedente in tutti i rapporti con i terzi fornitori o utenti e a qualsiasi fatto da cui possa derivare responsabilità per danni a persone o cose in dipendenza dell'attività svolta all'interno dei locali.

ART. 6 - CONSEGNA DEL BENE

L'immobile verrà consegnato al Concessionario con un apposito verbale di consegna, redatto in contraddittorio tra le parti, attestante le condizioni dell'immobile e dei mobili, attrezzature, impianti e utensili di proprietà dell'Amministrazione Comunale, immediatamente dopo la firma del presente atto.

Si precisa che eventuali mobili, macchinari attrezzature ed utensili, che il gestore intendesse porre, a sue spese, all'interno del bar, ristorante e della bottega resteranno comunque di proprietà dello stesso.

Il verbale andrà a costituire parte integrante e sostanziale del presente atto di locazione. Il Concessionario dichiara di aver esaminato i locali locati e di avere piena e completa consapevolezza dello stato di fatto.

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

ART. 7 - UTILIZZO DEL BENE

L'immobile oggetto del presente contratto viene locato solo ed esclusivamente per pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, sia di Tipo A sia di Tipo B (attività di bar e ristorante), e allo svolgimento della funzione di esercizio di vicinato (alimentari e non alimentari) - bottega, nel rispetto della normativa comunale.

Attività aggiuntive a quella di somministrazione alimenti e bevande, dovranno essere previamente comunicate ed autorizzate dall'amministrazione comunale nonché dalle ulteriori autorità individuate per competenza previo possesso dei titoli necessari e occorrenti all'uso.

Il Concessionario dovrà provvedere al rispetto della vigente normativa in materia di sicurezza e a adempiere ad ogni altro onere previsto dalla normativa vigente a carico degli utilizzatori di immobili per fini commerciali e inoltre dovrà altresì provvedere all'osservanza delle disposizioni della legislazione vigente in materia di prevenzione degli infortuni.

ART. 8 - RILASCIO DEL BENE ALLA SCADENZA DEL CONTRATTO

Alla scadenza della presente locazione, 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 commerciale, buonuscita e simili né per gli interventi realizzati sull'immobile.

In tale occasione si procederà al controllo, in contraddittorio tra le parti, in base allo stato di consistenza, con eventuale rimborso a carico del Concessionario in caso di danni.

ART. 9 – PERIODO DI APERTURA – GESTIONE DELL'ATTIVITÀ

Il Concessionario deve garantire il pieno e regolare funzionamento dei locali e delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto scrupoloso di tutte le leggi e le disposizioni regolamentari anche comunali, adottate e adottande, relative ai suddetti esercizi.

Il Concessionario deve garantire l'apertura durante il fine settimana e durante tutta

la stagione estiva, avendo cura di comunicare i rispettivi orari sia all'Amministrazione Comunale sia alla Comunità.

Deve inoltre garantire una buona conduzione dell'attività nel rispetto del decoro e con prevenzione di situazioni di molestia e disturbo della quiete pubblica.

ART. 10 – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario si impegna:

- conservare tutti gli arredi interni ed esterni, le attrezzature per lo svolgimento dell'attività e tutte le attrezzature/apparecchiature alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di proprietà dell'Amministrazione comunale;
- provvedere agli obblighi afferenti alla manutenzione ordinaria dell'immobile;
- esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalle normative vigenti in materia e di possedere le necessarie autorizzazioni;
- corrispondere per l'eventuale occupazione di aree esterne a quella oggetto di locazione il canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (COSAP, TOSAP e Tassa Rifiuti);
- provvedere, a cura e oneri propri, alla volturazione delle utenze attualmente intestate all'attuale Concessionario;
- provvedere al pagamento delle imposte, tasse e tariffe previste inerenti all'attività svolta;
- restituire l'immobile oggetto di locazione alla scadenza del termine ripristinando lo stato dei luoghi, senza che nessun rimborso o compenso a qualsiasi titolo possa essere vantato nei confronti del Comune;

Tutte le spese di gestione e di ordinaria manutenzione sono a carico del Concessionario, ivi espressamente incluse quelle inerenti alle spese per consumo acqua, gas, luce, telefono.

A titolo esemplificativo e non esaustivo 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;

ART. 11 – UTENZE, IMPOSTE E TASSE

Le utenze ed eventuali imposte e tasse dirette ed indirette sono a carico del Concessionario, incluso il pagamento del canone per l'eventuale occupazione di spazi ed aree pubbliche, e della tassa sui Rifiuti Solidi Urbani ed ogni altro tributo inferente all'esercizio della struttura.

ART. 12 - DIVIETI

È fatto divieto al Concessionario di utilizzare la struttura per usi diversi da quelli cui è destinata.

È vietata la sub-locazione del bene totale o parziale; è vietata la cessione del contratto e di tutta o parte dell'attività oggetto del contratto.

L'inosservanza di tale obbligo determina l'immediata revoca della locazione ed il diritto da parte dell'Amministrazione comunale al risarcimento dei conseguenti danni.

È vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune cedente nonché il subaffitto a terzi, se non in base a quanto disposto dal relativo contratto d'affitto e relative norme di legge.

Si precisa, inoltre, che nei locali oggetto della presente locazione saranno vietati l'installazione e l'uso di apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza (TULPS).

ART. 13 – REVOCA DEL CONTRATTO

Il contratto potrà essere sempre revocato con provvedimento motivato da parte dell'Amministrazione Comunale, fatte salve le cause di forza maggiore, per:

- a) motivi di pubblico interesse;
- b) omessa manutenzione, degrado o uso improprio dei locali;
- d) mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e con le modalità previste, delle somme dovute;
- e) perdita dei requisiti richiesti e fallimento del gestore;
- f) cessione, senza il consenso dell'Amministrazione Comunale degli obblighi relativi al contratto;
- g) arbitrario abbandono, da parte del gestore, dei servizi oggetto del contratto;
- h) provvedimenti emessi dal Sindaco, ai sensi dell'art. 54 del TUEL, a carico del Concessionario per motivi di sicurezza urbana;
- i) violazione reiterata degli obblighi contrattuali;
- j) inadempimenti gravi valutati dall'Amministrazione Comunale.

La revoca per le cause sopra elencate verrà disposta, a seguito di contraddittorio con il Concessionario, attraverso preavviso di almeno 30 (trenta) giorni da comunicarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o Posta Elettronica Certificata, senza che per tale fatto il Concessionario possa pretendere alcun compenso.

Costituiscono motivo di recesso dal contratto da parte dell'Amministrazione Comunale, ai sensi del Codice civile art. 1373:

- l'apertura di una procedura concorsuale fallimentare a carico del Concessionario;
- la messa in liquidazione o la cessione dell'attività del Concessionario, ad eccezione del caso di cessione o locazione dell'azienda;
- la mancata osservanza della disciplina in materia di sub locazione e di personale dipendente;
- la mancata osservanza delle disposizioni in materia di igiene e sicurezza.

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. 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 revoca del contratto comporta la ripresa in possesso da parte dell'Amministrazione Comunale dei locali e pertanto il Concessionario dovrà ripristinare lo stato dei locali. Nessun rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo può essere vantato dal Concessionario.

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 revoca del contratto.

ART. 14 – RECESSO

Il Concessionario può recedere con preavviso di almeno 6 (sei) mesi senza diritto ad alcun rimborso per gli interventi eseguiti ed i costi sostenuti.

Il recesso non potrà essere esercitato prima che sia trascorso il primo anno di locazione.

In caso di recesso il Concessionario dovrà a proprie spese ripristinare lo stato dei

locali. Nessun rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo può essere vantato dal Concessionario.

ART. 15 - SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese di bollo, registro, copie atti, ecc., dipendenti dal presente contratto, sono a totale carico del Concessionario.

ART. 16 – RISERVE E CONTROVERSIE

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.

Il Foro competente è quello di Brescia. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si richiamano le norme legislative e le altre disposizioni vigenti in materia.

ARTICOLO 17 - INFORMATIVA PER IL TRATTAMENTO DEI DATI

PERSONALI

I dati personali (comuni identificativi, particolari e/o giudiziari) comunicati al Comune di Irma saranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali nel rispetto delle prescrizioni previste Regolamento 679/2016/UE. Il trattamento dei dati personali avviene utilizzando strumenti e supporti sia cartacei che informatici.

Il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Irma. L'Interessato può esercitare i diritti previsti dagli articoli 15, 16, 17, 18, 20, 21 e 22 del Regolamento 679/2016/UE. L'informativa completa redatta ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento 679/2016/UE è consultabile sul sito web dell'ente.

IL LOCATARIO

per IL COMUNE,