

ALLEGATO "D" (busta n.1)

COMUNE DI OSOPPO

PROVINCIA DI UDINE

**CONTRATTO LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "CASA DEL TAMBURO" AD USO BAR-
PUNTO DI RISTORO IN LOCALITA' FORTEZZA DI OSOPPO**

L'anno, il giorno del mese di (.....) nella casa comunale di Osoppo, tra i signori:

-, nat... a (.....) il residente, - titolare di posizione organizzativa - responsabile del Servizio tecnico e urbanistico del Comune di Osoppo, nonché titolare delle funzioni di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267, nominato con decreto del Sindaco di in data, prot. n..... il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Osoppo – Piazza Napoleone, 6 – codice fiscale 82000550309;

-, nat. a (.....) il, residente a – in via, il quale interviene in questo atto in qualità di titolare della ditta - codice fiscale:, partita IVA

Premesso con determinazione del servizio tecnico e urbanistico n..... del venivano avviate le procedure per l'affidamento in locazione dell'immobile di proprietà comunale ad uso "Bar – punto di ristoro" sito sul Colle di Osoppo:

Che su proposta della Commissione di gara formulata con verbale del il responsabile del servizio tecnico e urbanistico con determinazione n. di data procedeva all'affidamento della locazione in argomento.....

Quanto premesso si conviene e si stipula quanto segue:.....

Locazione Immobile bar-punto di ristoro in località Fortezza di Osoppo

ART. 1 - OGGETTO

1. Il Comune di Osoppo, locatore, a mezzo del responsabile del Servizio tecnico e urbanistico concede in locazione a, in qualità di titolare della ditta, che accetta, l'immobile denominato "Casa del Tamburo" ad uso bar – punto di ristoro sito sulla Fortezza di Osoppo e censito al N.C.E.U. al Foglio 3 – mapp. 668 sub.3.

2. Il locale sarà concesso a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

3. La consegna del bene avverrà non appena stipulato il contratto di locazione. *(Ovvero la consegna è avvenuta in data... come testimoniato dal verbale di consegna allegato).*

4. Il locatario dovrà destinare l'immobile esclusivamente ad uso "esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande".

4. La locazione viene disciplinata dal presente contratto e, per quanto non previsto in tale contratto, dalle disposizioni normative del Codice Civile e di quelle della legge 27/07/1978 n.392.

ART. 2- LICENZE

1. Il conduttore prima di iniziare l'attività, dovrà munirsi di tutte le autorizzazioni e le licenze prescritte dalle vigenti normative.

ART. 4 - DURATA DEL CONTRATTO

1. Il contratto di locazione avrà la durata di anni sei decorrenti dalla data di stipula del contratto, *o, se anteriore, dalla data di consegna dei locali*, rinnovabili di ulteriori 6 (sei) secondo le disposizioni civilistiche in uso per le locazioni commerciali.
2. Viene data facoltà al conduttore di recedere dal contratto dandone avviso motivato almeno sei mesi prima in cui il recesso deve avere esecuzione mediante lettera raccomandata o pec.
3. Alla scadenza del contratto, ove non rinnovato, l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, libero da persone e cose; nel caso di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza contrattuale o anticipata, sarà dovuta al locatore una indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data della medesima.

ART. 5 - CANONI DI LOCAZIONE E CORRISPETTIVI VARI

1. Il canone annuale di locazione viene fissato in euro (euro), pari a euro mensili, IVA esente, come offerti dal conduttore in sede di gara. Il relativo versamento, da effettuarsi tramite bonifico sul c/c bancario intestato al Comune di Osoppo presso Monte dei Paschi di Siena, Agenzia di Osoppo Iban IT05Y0103064010000001394078, dovrà essere eseguito con rate mensili anticipate entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese.
2. A decorrere dal secondo anno della data di inizio della gestione, il canone verrà annualmente aggiornato in sulla base del 75% dell'indice ISTAT annuo.
3. E' esclusa l'applicazione delle norme sull'avviamento commerciale: al termine dell'affitto, naturale o prorogato, il locatario non potrà pretendere indennizzo o liquidazione alcuna.
4. Oltre al canone, saranno direttamente a carico del locatore o verranno rimborsati al Comune i corrispettivi per la fornitura di energia elettrica per qualunque uso, di acqua, di riscaldamento, polizze assicurative ecc.

ART. 6 - OBBLIGHI DEL LOCATARIO

1. Il locatario dovrà acquisire, a proprio integrale esclusivo rischio ed onere, ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esercizio dell'attività di bar-ristorante.
2. Il locatario si impegna a condurre la gestione con diligenza e decoro attenendosi anche alle prescrizioni che al riguardo il Comune volesse impartirgli.
3. Il locatario dovrà provvedere a propria cura e spese, e sotto la propria responsabilità, alla custodia, vigilanza, manutenzione ordinaria degli immobili, verifiche periodiche e manutenzioni degli impianti, e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso dello stesso, nonché ad ogni altro onere gravante sul medesimo come dettagliato all'art. 7.
4. Dovrà altresì avere costantemente estrema cura delle pertinenze annesse al bar-punto di ristoro, in particolare nella stagione estiva, e dovrà provvedere alla pulizia e sfalcio dell'area verde e del laghetto (evidenziati in colore verde nella planimetria allegata) e alla pulizia e fornitura del materiale di consumo per il corretto funzionamento dei servizi igienici.
5. Il locatario non potrà cedere o subaffittare in tutto od in parte l'esercizio, senza l'autorizzazione del Comune, come pure non potrà servirsi dei locali, delle attinenze e delle dipendenze per adibirli ad uso diverso da quello indicato nel contratto.
6. Il locatario dovrà ottemperare sotto la sua esclusiva responsabilità a leggi, regolamenti e prescrizioni emanate dalle competenti autorità in materia di pubblici esercizi nonché quelle di sicurezza, igiene del lavoro e simili ed in particolare al D.lgs 09/04/2008 N.81.
7. Nei locali è vietata 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 TULPS.

ART. 7 - LOCALI E LORO MANUTENZIONI

1. Ai sensi del Decreto n. 37 del 22/01/2008, il locatore dichiara la conformità degli impianti realizzati a norma di legge.
2. Il locatario dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile locato.
3. I locali destinati all'esercizio del bar-ristorante, con tutte le loro dipendenze ed attinenze, saranno consegnati al locatario, previa redazione di verbali di consegna e di inventario. I locali predetti saranno tenuti dal locatario costantemente e per tutta la durata del contratto, nel medesimo stato di conservazione o di manutenzione nel quale verranno consegnati, salvo l'inevitabile deperimento determinato dall'uso.
4. Alla scadenza del contratto, il locatario dovrà riconsegnare ogni cosa nell'identico stato risultante dai verbali di consegna ed inventario ed indennizzare il Comune dei deterioramenti e delle perdite imputabili ad esso locatario o ai suoi dipendenti o a terzi.
5. Qualora, previa formale autorizzazione del Comune, venissero eseguiti dal locatario a sue spese altri lavori di adattamento e di abbellimento nei locali dell'esercizio, le opere eseguite saranno acquisite al patrimonio del Comune senza che il locatario possa vantare diritto di indennità o rimborsi di sorta.
6. Saranno a carico del locatario le spese necessarie per la manutenzione ordinaria delle attrezzature facenti parte dall'azienda e dei locali destinati all'esercizio. Il Comune si riserva di valutare di volta in volta la natura (straordinaria o ordinaria) delle manutenzioni da eseguirsi sulle attrezzature in dotazione. Con preventivo accordo tra le parti gli interventi di straordinaria manutenzione potranno essere effettuati dal locatario, che avrà diritto allo scomputo delle spese effettivamente sostenute e documentate scalandole dal canone dovuto per l'affitto.
7. Il locatario sarà responsabile dei danni che, per inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo, potrebbero derivare ai locali medesimi.
8. Il locatario dovrà accettare le modificazioni ai locali dell'esercizio che il Comune ritenesse di operare e non potrà eseguire né permettere che altri esegua varianti nei detti locali, senza preventivo consenso del Comune stesso.

ART. 8 - MOBILI, ARREDAMENTI, ATTREZZATURE

1. I locali vengono consegnati completi degli arredi e delle attrezzature come da elenco allegato.
2. E' fatto divieto al locatario di dismettere arredi e attrezzature di proprietà dell'Amministrazione Comunale, rimuovendoli dalla loro attuale collocazione, senza aver preventivamente acquisito l'assenso da parte del Comune.
3. Il locatario dovrà tenere i locali, nonché i mobili e tutto il materiale destinato alle attività di esercizio in stato decoroso ed in perfetta pulizia, attenendosi scrupolosamente, in materia d'igiene e di sanità pubblica, a tutte le norme e disposizioni vigenti che venissero eventualmente emanate dal Comune e dalle Autorità competenti.

ART. 9 - SPESE ESERCIZIO BAR PUNTO DI RISTORO

1. Sono a esclusivo carico del locatario tutte le spese (energia elettrica, gas, telefono ecc.) e le imposte, i premi di assicurazioni contro gli incendi e la responsabilità civile per danni alle persone e a cose, nonché le spese inerenti all'esercizio.
2. Il locatario effettuerà le intestazioni/volture contrattuali delle utenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile quali energia elettrica, acqua, gas, ecc. in conformità alle proprie specifiche esigenze.

ART. 10 - VIGILANZA SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

1. I funzionari incaricati dal Comune hanno ampio diritto di accesso in tutti i locali per vigilare sull'andamento dell'esercizio e per gli accertamenti sull'osservanza delle clausole contrattuali e delle disposizioni del presente contratto.

ART. 11 - RESPONSABILITA' PER DANNI E ASSICURAZIONI

1. Il Comune non si costituisce né può essere considerato, in nessun modo, depositario delle provviste, dei mobili, degli oggetti, degli attrezzi e dei materiali che il locatario detiene nei locali, rimanendo la custodia e la conservazione a totale carico, rischio e pericolo del locatario.
2. Il locatario risponde direttamente e interamente di ogni danno che per fatto proprio, dei suoi dipendenti, di collaboratori o di terzi, possa derivare al Comune.
3. Il locatario esibisce una polizza assicurativa n. di data della Società Assicuratrice (incendio-danneggiamenti) con garanzia "rischio locativo" per un valore immobiliare di Euro 175.000,00.= (Immobile 170.000,00 Euro contenuto 5.000,00 Euro) e le parti dichiarano di averne preso visione.

ART. 12 - CAUZIONE

1. A garanzia degli obblighi contrattualmente assunti si prende atto che il locatario ha provveduto alla prestazione della cauzione definitiva di euro (*entità pari a tre mensilità del canone di locazione ed avente la validità per la durata dell'intero contratto, detta cauzione dovrà essere presentata secondo una delle modalità previste dalla L.348/82 e successive modifiche ed integrazioni*), regolarmente versata nelle casse comunali con in data La cauzione verrà restituita al termine della gestione, successivamente alla verifica della regolare esecuzione della gestione stessa, in seguito ad apposito atto e comunque non oltre 90 giorni dal termine della durata del contratto.

ART. 13 - PENALITA' – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO – SANZIONI

1. La violazione di qualunque disposizione contenuta nel contratto, o il compimento da parte del locatario o dei suoi dipendenti di un atto che abbia compromesso o possa compromettere la gestione, daranno ampia facoltà al Comune di adottare a carico del locatario sanzioni adeguate all'importanza ed alla gravità dell'infrazione, non esclusa l'adozione della risoluzione del contratto.
2. Procedutosi alla contestazione al locatario delle relative infrazioni e presa visione delle eventuali giustificazioni fatte pervenire dal medesimo, il Comune potrà procedere all'applicazione di sanzioni pecuniarie (penalità) nella misura che, a suo giudizio, riterrà proporzionata all'infrazione stessa.
3. Il mancato versamento dei canoni di affitto così come previsto dall'art.5 del presente contratto comporterà automaticamente l'applicazione degli interessi di mora.
4. Il contratto si intenderà risolto di diritto in caso di fallimento dal locatario. Potrà, però, essere mantenuto in vigore per tutta la durata dell'esercizio provvisorio che fosse accordato al fallito, sotto la responsabilità del curatore nominato dall'Autorità Giudiziaria.
5. E' facoltà del Comune procedere alla risoluzione del contratto, a seguito di tre formali contestazioni scritte, nei seguenti casi di violazione degli obblighi da parte del locatario:
 - a) gravi o ripetute violazioni degli obblighi contrattuali da parte del locatario, e delle condizioni offerte in sede di gara;
 - b) inadempienze gravi della gestione quali insufficienza di mezzi e/o di personale, insufficienza nella frequenza e qualità della gestione;
 - c) sospensione o abbandono da parte del locatario dei servizi previsti dal locatore;
 - d) fallimento della ditta locataria o cessione di tutti o parte degli obblighi derivanti dal contratto, senza preventivo consenso del Comune;
 - e) ritardo da parte del locatario dei pagamenti dovuti per un importo superiore a tre mensilità del canone annuo d'affitto;
 - f) mancato rispetto di quanto indicato nel progetto di gestione.
6. Sono fatte salve l'applicazione delle sanzioni pecuniarie ed ogni rivalsa di danni, per le quali, oltre che con la cauzione ed i crediti verso il Comune, il locatario risponde con il proprio patrimonio.

ART. 14 - ELEZIONE DEL DOMICILIO E CONTROVERSIE

1. Il locatario dovrà eleggere il proprio domicilio a tutti gli effetti giudiziari ed amministrativi presso la sede del Municipio di Osoppo.
2. In caso di disaccordo tra le parti in merito all'esecuzione del presente contratto la controversia sarà deferita al giudice ordinario del foro di Udine.

ART. 15 - SPESE ED ONERI FISCALI

Tutte le spese per l'organizzazione e l'espletamento della gestione sono a carico della ditta locataria; sono altresì a carico della medesima ditta le spese connesse al presente contratto, ad eccezione delle spese di registrazione che saranno dovute nei modi previsti dalla vigente normativa in materia.

- Per il Comune di Osoppo – Il responsabile del servizio tecnico e urbanistico

.....

- Il locatario

.....

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del C.C. il locatario, dopo aver riletto il presente contratto ne approva espressamente tutte le clausole, ed in modo particolare quelle enunciate agli artt. 5-6-7-8-9-11-13.

- Il locatario

.....