

# COMUNE DI ARIELLI

PROVINCIA DI CHIETI

## Allegato D

### CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DELL'AREA CHIOSCO E SERVIZI SITI ALL'INTERNO DEL GIARDINO 4 STAGIONI IN VIALE GIARDINO, 24A PER LO SVOLGIMENTO DI SOMMINISTRAZIONE DI BEVANDE ED ALIMENTI

L'anno.....,addì ..... del mese di ..... nell'ufficio/sala ..... del Municipio, viene redatta la presente scrittura privata con sottoscrizione autenticata

**tra**

- Il COMUNE DI ARIELLI (locatore) con sede in piazza Crognali n. 8 C.F. e P. Iva ..... rappresentato dal Dott..... nato/a .....il..... nella sua qualità di Responsabile ..... del Settore ....., domiciliato/a per la carica presso la sede municipale, di seguito denominato per semplicità "**COMUNE**";

**e**

- Il Sig. .... (conduttore) nato a ..... il ..... in qualità di legale rappresentante di ..... con sede in ..... Codice Fiscale n. .... e P.I..... nel prosieguo del presente atto denominato "**CONDUTTORE**".

### PREMESSO

- che con Delibera di G.C. n. ... del ...../...../..... è stato approvato l'Avviso di Asta Pubblica con i criteri e le modalità per l'espletamento e la partecipazione alla gara nonché la Bozza del "contratto di locazione ad uso commerciale dell'area chiosco e servizi siti all'interno del giardino 4 stagioni in viale giardino, 24a per lo svolgimento di somministrazione di bevande ed alimenti";

- che in data .....è stata indetta, con Avviso d'Asta Pubblica, la gara per la locazione dell'immobile di proprietà comunale sito.;

- che in data..... si è svolta presso la sede comunale la gara per la locazione dell'immobile sopra identificato ed è risultato aggiudicatario il sig. .... / ..... o la società ..... ;

- che con Determina del Responsabile del Settore ..... n. .... del ...../...../..... esecutiva a termini di legge, si è preso atto delle risultanze del verbale di gara nel quale veniva definitivamente aggiudicata la locazione alla società ..... / al Sig. .... ;

- che l'aggiudicatario ha proposto la cifra di euro .....  
per il canone annuo iniziale, soggetto ad adeguamento ISTAT per le successive  
annualità;

Tutto cio' premesso quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti come  
sopra intervenute e costituite, dichiarano di voler stipulare quanto segue:

### **Art. 1 Oggetto**

Il Comune di Arielli, in persona del Responsabile del Settore Tecnico concede a favore  
della Soc.....rappresentata dal  
sig.....,  
dal Sig.

.....  
.....  
che accetta, la locazione degli immobili di proprietà del Comune di Arielli, siti all'interno  
del parco comunale denominato Giardino 4 stagioni in Viale Giardino, 24A, 66030 e  
consistenti in un'Area Chiosco e Servizi di mq. 150,00, Chiosco di mq. 25,00 e Servizi  
igienici di mq. 25,00, Catasto Fabbricati Foglio n. 4 part. 604 e 605 sub. Cat. C/1 cl. 3.

### **Art. 2 Consegna**

Gli immobili sono consegnati al Conduttore, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e  
passive inerenti. Il Conduttore è costituito custode delle aree locate e tiene sollevato il  
Comune da qualsiasi responsabilità per danni a cose e/o persone derivanti dal suo  
utilizzo, da incuria o cattiva sorveglianza. Il Comune non è tenuto ad alcun risarcimento  
qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicare, in tutto o in parte, l'utilizzo,  
restando, quindi, esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità  
previste dagli artt. 1578 e 1581 del c.c.

### **Art. 3 Durata**

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di stipula del contratto  
di locazione.

Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art. 27,  
della Legge 392/78, dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata con  
ricevuta di ritorni o PEC, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere  
esecuzione. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, comma 8, della Legge n. 392/78 si  
dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni  
richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del Conduttore qualora  
non conseguite nel termine massimo di 30 giorni dalla data della sottoscrizione del  
presente contratto.

### **art. 4 – Canone**

Il canone annuo è pari ad euro 3.600,00, da adeguare per le successive annualità,  
secondo l'indice ISTAT di legge e da versare in canoni trimestrali di euro 900,00, al  
giorno 10 del primo mese del trimestre di riferimento, mediante bonifico su c/c bancario  
intestato al Comune di Arielli.

L'importo del canone relativo alla prima annualità, dovrà essere corrisposto per l'importo  
di € 900,00 al momento della stipula del contratto.

Per gli anni successivi il canone annuale dovrà essere versato in rate trimestrali (€ 900,00)  
anticipate e comunque entro e non oltre il giorno 10 (dieci) del trimestre di riferimento.

### **Art. 5 Riconsegna degli immobili**

Alla scadenza, ovvero in caso di risoluzione, gli immobili dovranno essere riconsegnati al Comune di Arielli nella persona di un incaricato, pulito e sgombero da persone e cose senza alcun obbligo di risarcimento o indennizzo a carico del Comune Locatore. Dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti. Il Comune di Arielli si riserva la facoltà di mantenere le opere eventualmente realizzate dal Conduttore, ancorché autorizzate, senza che il Comune stesso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 del c.c.

Al termine del contratto, il conduttore dovrà garantire l'immediato sgombero e pristino dello stato originario dei locali e rimuovere a propria cura e spese attrezzature ed arredi. Tale obbligo, nel caso di riconsegna dell'immobile a seguito di risoluzione dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla cessazione anticipata del contratto, salvo che il Comune, senza alcun obbligo di corrispondere rimborsi al conduttore uscente, eserciti la facoltà di ritenzione, anche parziale, degli stessi arredi od attrezzature.

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.

### **Art. 6 Manutenzione ed Obblighi dell'affidatario**

La manutenzione completa degli immobili è a carico del Conduttore che è obbligato a mantenerlo in ordine e in buono stato di manutenzione. Qualunque trasformazione, modifica, intervento edilizio anche di carattere provvisorio, ivi compresi impianti di ogni genere dovranno essere preventivamente autorizzati per iscritto dal Comune. Il Conduttore dovrà svolgere l'attività nel pieno e completo rispetto della vigente normativa urbanistica, edilizia, igienico sanitaria, ambientale e di prevenzione incendi. Il Comune si riserva la facoltà di controllo, a mezzo incaricato, sullo stato di manutenzione e conservazione dell'area locata, con diritto di accesso ed ispezione della stessa.

Il conduttore ha l'obbligo di acquisire a propria cura e spese presso gli enti competenti, le certificazioni, i titoli amministrativi, le autorizzazioni, compreso quelle sanitarie, le licenze commerciali, che siano necessarie per attivare e mantenere la gestione dei locali.

Il conduttore dovrà sopportare tutte le spese inerenti la conduzione, compresi eventuali lavori di manutenzione ordinaria, durante il periodo di locazione, rispettare le disposizioni legislative e regolamentari per la sicurezza e l'igiene del lavoro, compreso quelle per gli eventuali dipendenti.

Sono a carico del conduttore, inoltre, le spese relative a tutte le utenze, che dovranno essere sostenute secondo i riparti comunicati dal Comune a consuntivo delle spese sostenute.

Eventuali lavori di manutenzione straordinaria potranno essere eseguiti previa l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni, incluse quelle di competenza comunale. L'onere di tali lavori dovrà essere preventivamente concordato tra il conduttore ed il Comune, che si riserva comunque la facoltà di eseguirli direttamente.

Il Conduttore, inoltre, si impegna a non ostacolare le attività di pulizia e di taglio dell'erba dell'area circostante a quella locata che rimangono a carico del Comune, il quale darà comunicazione del giorno programmato per le suddette attività con un preavviso di almeno 5 giorni.

### **Art. 7 Trasferimento di contratto a terzi**

Non è ammessa la sublocazione od il trasferimento del contratto a terzi.

### **Art 8. Cause di risoluzione del contratto**

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 tre rate trimestrali;
- mancata manutenzione dell'area;
- mancato rinnovo /aggiornamento delle polizze assicurative prescritte.

### **art. 9 Clausola risolutiva espressa**

Il contratto verrà risolto automaticamente, senza diritto del conduttore ad alcun rimborso a qualsiasi titolo, per mancata acquisizione nel termine di 60 giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto, dei titoli amministrativi necessari alla gestione ed all'esercizio delle attività previste nel contratto, ovvero in caso di mancato pagamento di 3 canoni mensili.

### **art. 10 Controlli**

Il Comune potrà ispezionare i locali concessi, dandone preavviso all'aggiudicatario in forma scritta almeno 3 giorni prima della visita, ogni qual volta lo ritenga necessario.

In caso di motivata urgenza sarà riconosciuta al locatore la possibilità di ispezionare i locali senza alcun preavviso.

### **Art. 11 Cauzioni e Assicurazioni**

Il Conduttore presta, con la sottoscrizione del presente contratto, a garanzia degli obblighi assunti, una cauzione definitiva, pari a tre mensilità del canone, dell'importo di euro 900,00 (Euro novecento/00) mediante costituzione di deposito cauzionale con le seguenti modalità:

- assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere Comunale ..... filiale di .....con la seguente causale (cauzione definitiva locazione immobile sito in Via ..... in .....);
- mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale ..... filiale di ..... IBAN: ..... con la seguente causale (cauzione definitiva locazione immobile sito in Via ..... in .....).

Il deposito cauzionale potrà essere incamerato dal Comune nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Conduttore, con l'obbligo di reintegro dello stesso, senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante al Comune proprietario.

Il Conduttore si impegna a stipulare una **idonea polizza assicurativa** a copertura dei rischi derivanti da responsabilità civile connessa all'attività dal medesimo svolta presso l'area in locazione, per danni subiti da terzi o da beni di terzi, manlevando espressamente il Comune a ogni responsabilità.

Il Conduttore all'atto della stipulazione del presente contratto dovrà consegnare copia della polizza, unitamente alla quietanza del pagamento del premio e sarà a sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva al Comune di tutte le quietanze successive.

### **Art. 12 Spese di contratto**

Le spese per la stipula 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.

È inoltre a carico dell'aggiudicatario l'onere della registrazione del contratto.

### **Art. 13 Modificazioni al contratto**

Ogni modifica al presente contratto, all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le Parti, dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta.

### **Art. 14 Elezione di domicilio**

Per gli effetti del presente contratto di locazione il Conduttore elegge il proprio domicilio presso .....

### **Art. 15 Foro competente**

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente contratto è competente il Foro di Chieti.

### **Art. 16 Rinvio**

Per quanto non disciplinato dal presente contratto, si rimanda:

- a quanto previsto dal codice civile, dalla Legge 392/78 ed alle norme vigenti in materia di locazione commerciale e di immobili pubblici;
- a quanto previsto dall'Avviso d'Asta che si intende qui integralmente richiamato;
- all'art. 192 del D.Lgs. 267/2000;
- all'art. 73, lettera c) del Regolamento approvato con R.D. n. 287 del 23/05/1924;
- al Piano triennale delle valorizzazioni immobiliari anni ...../.....

### **art. 17 Allegati**

Fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto i seguenti allegati:

- a) Avviso d'asta
- b) Determina di aggiudicazione;
- c) Offerta economica;
- d) Planimetria catastale dell'immobile;
- e) Ape unità immobiliare.

Letto, approvato e sottoscritto

<b>Il Locatore</b> Comune di .....	<b>Il Conduttore</b>
---------------------------------------	----------------------

Il Conduttore dichiara, ai sensi dell'art. 1341 del c.c. di avere letto e di accettare tutte le singole condizioni sovrariportate nel presente contratto di locazione ed in particolare quanto stabilito dagli artt.: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15.

<b>Il Locatore</b> Comune di .....	<b>Il Conduttore</b>
---------------------------------------	----------------------