



## COMUNE DI MONTEPRANDONE

(Provincia di Ascoli Piceno)

### CONTRATTO: LOCAZIONE PIAZZA DELL'AQUILA

L'anno duemiladiciotto addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in Monteprandone, nella sede municipale;

TRA

1) il Comune di Monteprandone (AP), partita IVA n° 00376950440, con sede in Monteprandone, p.zza dell'aquila, n. 1, rappresentato in questo atto da \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso il Comune, in qualità di Responsabile del Settore \_\_\_\_\_ del Comune, ai sensi dell'art.107 D.Lgs. n. 267/2000 – d'ora innanzi chiamato Comune – **locatore**;

E

2) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_ – Piva \_\_\_\_\_) con sede a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_, rappresentato in questo atto da \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ in qualità di Legale rappresentante, **conduttore**;

### PREMESSO

che a seguito di gara con determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ si concedeva in locazione a \_\_\_\_\_ i locali ubicato in piazza dell'aquila al numero civico\_\_\_\_\_, identificati al Fg.7, particelle 230 sub 6 della superficie complessiva catastale di mq.165 da destinare ad uso esercizio di somministrazione di alimenti e bevande  
Vista la determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con cui è stato approvato il presente schema di contratto;

TRA LE PARTI COME SOPRA COSTITUITE SI STIPULA E SI  
CONVIENE QUANTO SEGUE

Il Comune di Monteprandone concede in locazione a \_\_\_\_\_, che accetta i locali, ubicati in piazza dell'aquila, come sopra identificati, come da planimetria allegata (all.a), allo scopo di realizzarvi un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, come da progetto di gestione e investimento presentato in sede di gara (all.b).

1. Le parti concordemente dichiarano che compongono l'immobile tutti i mobili ed i beni indicati nell'inventario, che entrambi i contraenti controfirmano.
2. Il Comune dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche per la destinazione dell'immobile a esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.
3. Il conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto è adatto al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge l'attività e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato.
4. Il conduttore dovrà possedere per tutta la durata del contratto i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per ottenere il rilascio delle licenze di pubblico esercizio. E' a carico del conduttore ogni adempimento, ivi compresa la predisposizione della documentazione, al fine di ottenere il rilascio dei permessi e/o autorizzazioni necessari per l'esercizio dell'attività.
5. Il canone annuo è di € \_\_\_\_\_ (diconsi Euro\_\_\_\_\_) come offerto in sede di gara. Il canone è soggetto ad aggiornamenti automatici annuali, a decorrere dal secondo anno, nella misura pari al 75 % delle variazioni ISTAT, ai sensi dell'art.32 della L.392/1978.
6. Il canone dovrà pagarsi in rate mensili anticipate entro il 5 di ogni mese, per mezzo di bollettino c.c.p. intestato alla Tesoreria Comunale o bonifico con indicazione espressa della causale.

7. Il conduttore non potrà comunque in alcun modo ritardare il pagamento del canone, né far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.
8. Il conduttore ha provveduto alla costituzione di una fideiussione bancaria o assicurativa con \_\_\_\_\_ n.\_\_\_\_\_ del\_\_\_\_\_ dell'importo di €\_\_\_\_\_ (pari al canone annuo) a garanzia degli obblighi contrattuali assunti e si impegna ad ogni scadenza ad inviare tramite raccomandata A.R./PEC il rinnovo di detta polizza. Il mancato rinnovo sarà causa automatica di risoluzione del contratto. La polizza ha validità sino alla scadenza del contratto. Detta polizza sarà svincolata dopo la regolare riconsegna dei locali e dei beni in essi contenuti. La fideiussione prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune. Essa contiene la clausola "a semplice richiesta" o "senza eccezioni" ovvero la deroga all'art.1945 c.c. e quindi non ha la natura di accessorietà propria della fideiussione. La polizza ha validità sino alla scadenza del contratto.
9. La custodia e la responsabilità degli immobili oggetto del contratto sono affidati al conduttore che ha stipulato un'assicurazione contro incendi con la \_\_\_\_\_ polizza n.\_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ con il massimale di €.250.000,00 e un'assicurazione di responsabilità civile con la \_\_\_\_\_ polizza n.\_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ per i seguenti massimali: €.1.000.000,00 per danni a persona e € 500.000,00 per danni a cose. Dette polizze hanno durata sino alla scadenza del contratto.
10. Il conduttore è tenuto a far rispettare il patrimonio comunale e ha l'obbligo di risarcire il Comune di ogni eventuale danno prodotto anche da terzi, salvo naturalmente il diritto di rivalersi nei confronti degli stessi.

11. Le parti stabiliscono di comune accordo che il Comune è esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni alle cose o persone che potessero in qualsiasi momento e comunque derivare a seguito dell'uso dell' immobili, impianti e attrezzature.

12. Il conduttore si impegna a:

- a. rendere operativa la gestione e quindi ad attivare il pubblico esercizio entro il 31.12.2018 e comunque non oltre 30 gg. dalla consegna dell'immobile;
- b. assicurare l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande per l'intero anno, garantendo quanto meno i seguenti orari di apertura:
  - sei giorni su sette dalle ore 19.00 alle 23.00 ovvero i differenti e più ampi orari presentati in sede di gara;
- c. provvedere a propria cura e spese all'arredamento del locale, all'acquisto delle dotazioni tecniche, attrezzature e relative suppellettili necessarie per lo svolgimento dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, sollevando il Comune da qualsiasi spesa;
- d. provvedere alla volturazione o nuovo allaccio di tutte le utenze necessarie al funzionamento della struttura, nonché al pagamento di tutte le imposte/tasse a carico per legge del conduttore
- e. a non installare ed usare apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici di qualsiasi genere (videogiochi ecc.);
- f. rispettare tutte le normative vigenti in materia, tra cui quelle relative all'inquinamento acustico, alla sicurezza sui luoghi di lavoro;
- g. rispettare scrupolosamente tutti gli impegni assunti con l'offerta presentata in sede di gara ed allegata al presente atto a farne parte integrante e sostanziale.

13. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione

non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

14. In deroga alle previsioni degli artt. 1592 e 1593, 2<sup>o</sup> comma del codice civile, il conduttore non ha diritto ad indennità alcuna per i miglioramenti apportati alle cose locate, anche se col consenso del locatore, né per le innovazioni apportate alla cosa locata, se si tratti di innovazioni non separabili senza documento della cosa e ne costituiscono miglioramento.
15. Il conduttore si impegna ad eseguire gli eventuali investimenti offerti in sede di gara, senza alcun onere e spesa a carico dell'amministrazione. Tali investimenti rimarranno acquisiti al patrimonio comunale al termine del contratto, senza che il conduttore possa avanzare alcuna pretesa a riguardo.
16. Tutti gli interventi a carattere straordinario che si rendessero necessari a ripristinare l'uso dell'immobile dovranno essere comunicati per iscritto all'Amministrazione Comunale. Tali interventi saranno a carico del conduttore, qualora siano a questi imputabili per dolo o colpa.
17. Restano a carico del conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione, quali quelle da farsi agli impianti idrico-fognari, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle superfici dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle pavimentazioni e ai rivestimenti. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il Comune richiedendone la spesa al fideiussore.
18. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
19. E' a carico del Comune la manutenzione straordinaria dell'immobile.
20. Il Comune di Monteprandone, a mezzo del Responsabile del Servizio Patrimonio, può in qualsiasi momento, provvedere ad ispezioni dell'immobile per verificare che sia disposto ed

organizzato un corretto e regolare uso dello stesso, nonché provvedere a sopralluoghi di carattere tecnico-manutentivo. E' fatto obbligo al conduttore ed al suo personale di attenersi alle disposizioni del predetto incaricato al fine di prevenire eventuali danni.

21. La durata del presente contratto è fissata per un periodo di anni sei, con decorrenza dalla data di sottoscrizione. Il conduttore ha diritto di utilizzare gratuitamente la struttura per un periodo massimo di trenta giorni, al fine di eseguire tutte le attività necessarie per la messa in esercizio della struttura. Il pagamento decorrerà comunque non oltre i suddetti trenta giorni, indipendentemente dall'avvio dell'attività o, laddove essa dovesse avvenire prima dei suddetti trenta giorni, da tale data di avvio. Le parti danno atto della circostanza che non si applica al presente contratto l'istituto della rinnovazione tacita. Pertanto il rinnovo e la proroga potranno avvenire solo sulla base di apposita manifestazione della volontà di obbligarsi da parte del Comune, attraversi atti del procedimento da adottarsi almeno sei mesi prima. Nulla verrà corrisposto al conduttore alla scadenza per l'avviamento commerciale dell'attività. E' facoltà del conduttore, recedere anticipatamente con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata A.R./PEC
22. La gestione per interposta persona o per mezzo di preposto è soggetta alla riserva di gradimento da parte dell'Amministrazione proprietaria, nel senso che la parte conduttrice non potrà affidare la gestione dell'attività a persona non di gradimento della parte locatrice. La violazione di tale clausola comporterà l'automatica risoluzione del contratto.
23. In caso di fallimento della ditta o di mancata presentazione nei termini sopra descritti dei rinnovi della fideiussione di cui all'art. 8 e delle polizze di cui all'art. 9, il contratto è risolto di diritto.

24. In caso di accertata violazione delle condizioni previste nel presente contratto e in particolare in caso di mancato rispetto del progetto di gestione/investimento presentato in sede di gara, il Comune effettuerà le dovute contestazioni alla ditta conduttrice, assegnando un termine di gg. 15 per le eventuali deduzioni. Scaduto infruttuosamente il termine di cui sopra e in caso di giudizio negativo sulle motivazioni adottate, il Comune potrà revocare il contratto, dandone avviso scritto al conduttore il quale si obbliga a rimettere immediatamente l'immobile a completa disposizione del locatore, fatta comunque salva ogni azione per il risarcimento dei danni in sede civile.

25. Il presente contratto sarà sottoposto a registrazione a cura del Comune con spese a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

26. Tutti i patti contrattuali sopra riportati sono validi ed efficaci tra le parti e non possono essere derogati o modificati a seguito della sola entrata in vigore di leggi speciali in materia di locazione ed essi eventualmente applicabili. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e può essere prevista solo ed esclusivamente con atto scritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

COMUNE DI MONTEPRANDONE

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del C.C. si approvano specificatamente e clausole indicate con i numeri 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26:

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

COMUNE DI MONTEPRANDONE