## Allegato E

**SCHEMA DI CONTRATTO PER LA LOCAZIONE DEL CHIOSCO –BAR NELLA VILLA COMUNALE- LARGO BELVEDERE SNC ED ANNESSA AREA PERTINENZIALE PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE.**

L'anno **duemiladiciotto**, il giorno ( ) del mese di \_, in Guardiagrele e nella residenza comunale - Ufficio di Segreteria, avanti di me Dr.ssa Anna Maria D’Aloia , Segretaria del Comune di Guardiagrele autorizzato a rogare tutti i contratti nei quali il Comune è parte, in forma pubblica amministrativa (Art. 97 - comma 4 - lettera c - D.Lgs. 267/2000), sono comparsi, senza l’assistenza dei testimoni per avervi le parti espressamente rinunciato:

- da una parte: il Comune di Guardiagrele , C.F. e P.I. 00239980691 rappresentato dal Responsabile del Settore I Affari Generali e Finanziari , Dott.Antonino Amorosi, nato a Lanciano (CH) il 28/04/1965, che dichiara di intervenire nel presente atto, ai sensi dell’art. 107, comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000, esclusivamente in nome e per conto del Comune di Guardiagrele , di seguito nel presente atto denominato semplicemente “Locatore”;

- dall’altra: il sig………………………………, nato a………………….. il………….., residente in………….……………., via…………………………………., C.F ………………

………………………., legale rappresentante della ……………..……………….con sede in

………………………………, partita I.V.A ……………………., di seguito nel presente atto denominato semplicemente “Conduttore”;

## Premesso che:

* Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 12/04/2018, esecutiva ai sensi di Legge, si è provveduto ad impartire al Responsabile del settore competente direttive cui attenersi per la gara per l’affidamento in locazione dell’immobile in oggetto;
* Con Determinazione a contrarre del Responsabile del Settore I Affari Generali e Finanziari, n.407 del 17/04/2018 si è proceduto all’approvazione del bando di gara e relativi allegati;
* Con Determinazione del Responsabile del Settore Settore I Affari Generali e Finanziari, n. del

 , a seguito di evidenza pubblica, si è provveduto all’approvazione dei verbali di gara ed

all’aggiudicazione

## SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

**Art. 1 - Oggetto.**

1. La locazione ha per oggetto il un locale di proprietà del Comune, ubicato in largo Belvedere snc , individuato nella particella 4038 del foglio n. 15, del N.C.E.U., adibito a struttura ricettiva (ad esempio: bar per la somministrazione di alimenti e bevande , ecc.) e destinato dal vigente P.R.P.E. del Comune di Guardiagrele a “Edifici pubblici o di uso pubblico” – Destinazione d’uso: “Servizi” di cui all’art. 24 delle N.T.A. del vigente P.R.P.E. composto dai seguenti locali e servizi:

A) Locale Coperto:

 - Banco bar refrigerato con lavello multifunzione di tipo professionale , e piano da lavoro in

 acciaio inox il tutto comprensivo dei relativi allacci alla rete elettrica e dell’acqua .

 - Mobile in legno ,lavamani

 - Poltroncine salotto Locarno

 - Stufa a pellet

 - Banco in kerlite

 - Pavimentazione in legno

B) Area Pertinenziale esterna pavimentata:

* + Impianto di filodiffusione comprensivo di casse acustiche ,
	+ Prato verde sintetico
	+ Lampade a terra da incasso
	+ n.2 Piante di olivo
	+ Serrande zincate
	+ Tende laterali
	+ Motori frigo e condizionatori

 C) Beni di proprietà del precedente gestore :

 - Struttura gazebo-pergolato esterna e impianto autoclave.

 Tali strutture dovranno essere rimosse a cura e spese del precedente gestore entro 30 giorni

 dall’individuazione del nuovo gestore o in alternative da quest’ultimo acquisto.

1. La consegna del Locale avverrà mediante redazione del verbale di consistenza, compilato in contraddittorio tra le parti ed approvato specificatamente da entrambe nel quale sarà descritto puntualmente lo stato di fatto in cui si trovano l’immobile e gli impianti.

## Art. 2 - Durata.

1. La durata del presente contratto è di 6 (sei) anni con decorrenza dalla sottoscrizione del presente contratto.

2. Ai sensi dell’art. 28 della L. n. 392/78 e s.m.i., è consentita la rinnovazione del contratto per altri sei anni previa deliberazione/determinazione dell’Amministrazione Comunale se nessuna della parti comunicherà all’altra disdetta, almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata A/R.

## Art. 3 - Destinazione d’uso della struttura.

1. Gli immobili e le strutture concesse in locazione, insieme ai mobili e attrezzature pertinenti, devono essere destinati esclusivamente ad attività di somministrazione di alimenti e bevande . Ogni diversa destinazione è vietata, pena la risoluzione del contratto.
2. La gestione della struttura comprende anche il diritto affidato al Conduttore di svolgere ogni attività e servizi, comprese quelle promozionali e pubblicitarie compatibili con la funzionalità dei locali medesimi, subordinatamente alle richieste ed eventuali autorizzazioni necessarie.
3. Il Conduttore, avendo preso visione dello stato degli immobili, come risulta da dichiarazione allegata alla domanda di ammissione alla gara, dichiara che gli immobili e le strutture concesse in locazione sono adatti all’uso convenuto, e di accettarli nello stato di fatto in cui si trovano, impegnandosi a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stato in cui si trovano, salvo il normale uso.

## Art. 4 - Canone.

* 1. Il canone di locazione annuale viene pattuito nella misura di €12.600,00 (più IVA se dovuta) e sarà corrisposto in rate trimestrali anticipate, rispettivamente entro il giorno 5 di ogni mese presso la Tesoreria Comunale. Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione. Dal decimo giorno successivo alla scadenza del pagamento saranno dovuti dal Conduttore gli interessi di mora, decorrenti dal primo giorno del mese pari al saggio degli interessi legali vigente, così come stabilito dall’art. 1284 C.C.. Il Conduttore che non provvederà al pagamento nei modi e nei tempi stabiliti dal presente contratto sarà considerato in mora senza che sia necessario una formale comunicazione in tal senso.
1. A partire dal secondo anno, il canone sarà oggetto di rivalutazione annuale in misura pari al 75% delle variazioni accertate dall’ISTAT dei prezzi al consumo. Alla scadenza del presente contratto il canone sarà oggetto di nuova determinazione.

## Art. 5 - Obblighi del Conduttore – Oneri a carico del Conduttore.

* 1. Il Conduttore si obbliga a:
		1. realizzare a proprie spese le opere necessarie per completare e rendere funzionale ed efficiente la struttura;
		2. mantenimento ed al completamento degli arredi, dei mobili e delle attrezzature della struttura, messi a disposizione dall’Amministrazione, a proprie spese; l’affittuario trasmette un dettagliato inventario delle attrezzature e dei beni acquistati entro il 31 Dicembre di ogni anno;
		3. gestire le strutture ed i beni in dotazione con diligenza e ogni cura assumendo, nonché provvedendo, allo scadere della locazione, al riacquisto dei beni resi non più utilizzabili dal prolungato uso;
		4. garantire che l’immobile e le sue aree attigue (giardino), sia mantenuto con la più assoluta pulizia ed in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
		5. non adibire il complesso a manifestazioni diverse dalle normali destinazioni o ad attività che non siano strettamente attinenti le destinazioni stesse, salvo autorizzazione da parte dell’Amministrazione comunale. Eventuali altre attività non previste nell’avviso pubblico e nel

contratto di locazione dovranno comunque essere esplicitamente autorizzate

dall’Amministrazione.

* + 1. installare, a proprie spese, contatori ENEL, gas e acqua supplementari che si rendessero necessari per meglio gestire la struttura;
		2. consegnare, puntualmente, alla scadenza contrattuale tutti i locali ed annessi in buono stato locativo, come accertato e trascritto nel verbale di immissione in possesso;
		3. consentire al locatore la facoltà di accedere alla struttura intera, previo avviso, durante la locazione;
	1. Sono ad esclusivo carico del conduttore:
		1. Tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli arredi, le attrezzature, ecc…. per la gestione della

propria attività;

* + 1. Tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica,

acqua, gas, telefono, tv, ecc….)nonché tutte le spese per i relativi consumi;

* + 1. La corresponsione della tariffa TARI – TASI nonché ogni tassa o contributo dovuti per legge;
		2. L’esecuzione delle opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell’immobile e di quelle

necessarie al funzionamento dello stesso per l’uso cui è destinato;

* + 1. Le spese (registrazione, imposta di bollo, diritti fissi e di segreteria, eventuale imposta di registro, ecc.) inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto d'appalto saranno ad esclusivo carico del Concessionario. Il contratto verrà stipulato in forma pubblico amministrativa dal segretario comunale.
		2. L’assunzione di tutte le responsabilità per danni che potrebbero verificarsi a terzi, derivanti dall’esercizio e la gestione dei locali affidati, ritenendo questi ultimi idonei alle proprie esigenze;
		3. L’accollo a proprio carico di qualsiasi spesa che si rendesse necessaria per migliorare il servizio, ivi compreso eventuali adeguamenti imposte da nuove normative emanate nel periodo di vigenza della concessione, esonerando totalmente l’Ente da eventuali rimborsi;
		4. L’acquisizione, a proprio esclusivo carico e responsabilità, di ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria all’esercizio dell’attività sul bene dato in concessione, inclusi i provvedimenti di classificazione per l’esercizio dell’attività ricettiva;
		5. L’obbligo di richiedere agli Enti preposti, a propria cura e spese, le autorizzazioni necessarie per lo dell’attività di pubblico esercizio e dell’attività ricettiva entro mesi quattro dalla sottoscrizione del contratto;
		6. L’ottenimento di approvazioni ed autorizzazioni preventive da parte del Comune di Guardiagrele per l’apporto di modifiche, innovazioni o trasformazioni ai beni oggetto della locazione;
		7. L’installazione di apposita insegna, facendosi carico dei costi di installazione e di eventuali oneri connessi;
		8. La vigilanza sul comportamento dei clienti;
		9. Assolvere a tutti gli adempimenti ed obblighi necessari all’espletamento della succitata attività,

che vengono previsti dalla legge in materia amministrativa, contabile e fiscale.

* + 1. Osservare tutte le norme vigenti attinenti l’attività svolta, in particolare quelle stabilite dai contratti collettivi nei confronti dei propri dipendenti e quelle in materia di sicurezza ed antincendio;
		2. stipulare apposita polizza fidejussoria assicurativa o bancaria a garanzia degli obblighi

contrattuali per un importo pari ad € 30.000,00 ; o in alternativa deposito presso la Tesoreria Comunale dell’importo corrispondente a tre rate trimestrali del canone di locazione ;

* + 1. impegnarsi, al fine di garantirne la massima fruibilità, a tenere aperta e funzionale la struttura

per tutto l’anno solare;

## Art. 6 - Manutenzioni ordinarie e straordinarie.

1. Le riparazioni tutte di cui all’art. 1609 del C.C. e la manutenzione ordinaria necessaria alla struttura concessa per tutta la durata del presente contratto, sono a carico del Conduttore, così come ogni altra opera necessaria al buon funzionamento degli impianti, senza onere alcuno per l’Amministrazione Comunale e senza pretendere indennità o rimborsi nel corso del rapporto contrattuale o al termine dello stesso. L’Amministrazione ha la facoltà di sostituirsi al Conduttore qualora questi non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro giorni 30 (trenta) dall’avvenuta riparazione.
2. Sono a carico dell’affittuario tutte le spese necessarie per il funzionamento del’immobile nonché tutte le spese relative agli allacci ed ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti i cui contratti devono essere direttamente intestati.
3. Sono a carico dell’affittuario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria della struttura, dei locali, degli arredi, degli impianti secondo quanto stabilito in termini generali dalla normativa e tali da assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura del tempo. A titolo esemplificativo si indicano i seguenti interventi manutentivi a carico dell’affittuario: riparazione e/o sostituzione della rubinetteria e dei sanitari in genere; riparazione e/o sostituzione degli arredi e delle attrezzature in dotazione in tutti i locali; dotazione di estintori e loro manutenzione e controllo/revisione periodica di legge e segnaletica di sicurezza; disotturazione e/o riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari, dei pozzetti di ispezione e relative opere murarie; manutenzione ed eventuale sostituzione di elementi meccanici ed elettrici dell’impianto di approvvigionamento idrico; manutenzione e sostituzione di elementi del quadro elettrico e degli apparecchi di illuminazione; pulizia annuale e revisione caldaie; sostituzione vetri; riparazione e/o

sostituzione di infissi interni ed esterni; tinteggiatura interna ed esterna delle pareti pulizia aree esterne di pertinenza.

1. Sono a carico del Comune solo ed esclusivamente le manutenzioni straordinarie del complesso che, comunque, restano a carico del Conduttore fino alla concorrenza di €. 3.000,00 senza possibilità di scomputo dal canone annuale di locazione.

## Art. 7 - Migliorie sull’immobile.

1. E’ vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione dell’immobile senza il preventivo

consenso scritto del locatore.

1. Qualora l’affittuario ravvisasse la necessità di eseguire lavori di straordinaria manutenzione, di apportare modifiche o miglioramenti alla struttura, è tenuto a presentare al locatore un apposito progetto a firma di un tecnico abilitato nel quale siano descritte analiticamente le opere da eseguirsi ed il loro costo. Il progetto deve essere accompagnato dalla richiesta di approvazione e di autorizzazione all’esecuzione delle opere previa valutazione e parere dell’U.T.C.
2. Il locatore, qualora ritenesse che gli interventi proposti determinano un aumento di reddito della cosa e consistano in miglioramenti, con deliberazione di Giunta Comunale ne autorizza l’esecuzione. Le opere di miglioramento diverranno di proprietà del locatore al termine del contratto e previa corresponsione di una somma corrispondente al loro valore industriale, ossia al costo di ricostruzione a nuovo, al netto dei deperimenti e fatti salvi gli eventuali ripristini. Il costo di ricostruzione a nuovo comprende i costi diretti, desumibili dai prezzi di mercato, nonché i costi generali imputabili pro-quota (progettazione, direzione lavori, collaudi, oneri finanziari). La valutazione sarà fatta dall’U.T.C.
3. Il locatore, all’atto della riconsegna dell’immobile o al termine dei lavori, previo consenso dell’affittuario, in alternativa alla corresponsione del valore delle opere di miglioramento o di rinnovo come sopra determinato, può decidere di prorogare il contratto di affitto con esonero dal pagamento del canone o sospendere il pagamento del canone, per un periodo che sia rapportato al valore industriale delle suddette opere. Nel caso di sospensione del pagamento del canone nel corso del contratto tale

sospensione può essere autorizzata dalla Giunta Comunale nel limite del 40% del valore industriale

dell’opera in corso di migliorie e fino al 100% in caso di manutenzioni straordinarie.

## Art. 8 - Obbligo di custodia.

L’affittuario è tenuto a custodire e a conservare l’immobile e gli impianti di proprietà del locatore con la diligenza del buon padre di famiglia.

## Art. 9 - Diritti del locatore

1. Il locatore si riserva il diritto di effettuare sopralluoghi in ogni tempo e per tutta la durata del contratto per verificare che l’affittuario rispetti gli obblighi contrattuali.

## Art. 10 - Riconsegna dell’immobile.

1. Alla scadenza del termine convenuto o anche prima in caso di recesso anticipato o di risoluzione del contratto, l’affittuario restituisce l’immobile , gli arredi e le attrezzature acquistati in sostituzione di quelli dati in dotazione ai sensi dell’art. 6, comma 2, integri, funzionali e puliti, nello stato di usura dovuto ad un normale e corretto esercizio dell’impresa.
2. Al termine del contratto e salvo quanto previsto dal precedente comma e dall’art.7, nessun rimborso o compenso potrà essere richiesto al locatore che rientrerà nella piena disponibilità dell’immobile.

## Art. 11 - Recesso dell’affittuario.

E’ consentito all’affittuario recedere dal contratto in qualsiasi momento per gravi motivi dandone avviso alla parte locatrice, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

## Art. 12 - Risoluzione del contratto.

1. Costituiscono causa di risoluzione del contratto ai sensi all’art. 1456 del Codice Civile:

1. il venir meno in capo all’affittuario dei requisiti richiesti per l’affidamento;
2. la mancata richiesta ed acquisizione delle necessarie autorizzazioni per l’esercizio delle attività nel

termine di cui all’art.5, lettera q);

1. la revoca dell’autorizzazione all’esercizio dell’attività ricettiva;
2. la morosità nel pagamento delle rate del canone che si protragga per oltre tre mesi;
3. la destinazione dei locali ad un uso diverso da quello di cui all’art. 3 senza preventivo accordo scritto tra le parti;
4. la cessione del contratto o il subaffitto dei locali senza il consenso scritto del locatore;

g) l’esercitare l’attività ricettiva con condotte che, sebbene non penalmente rilevanti, siano indecorose e tali da recare danno all’immagine dell’Ente proprietario.

2. Nei casi sopra elencati, l’affittuario deve rilasciare immediatamente l’immobile senza che al

medesimo possa essere riconosciuto alcunché a titolo di indennizzo.

## Art. 13 - Divieto di cessione di contratto e/o sub affitto. Successione nel contratto.

1. E’ fatto espresso divieto all’affittuario di sublocare in tutto o in parte la cosa locata e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto senza il consenso scritto del locatore, pena la risoluzione di diritto del contratto ai sensi del precedente art. 12, fatto salvo quanto previsto dall’art. 36 della legge n. 392/78.
2. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall’art. 37 della legge n. 392/78.

## Art. 14 - Cauzione.

1. L’affittuario ha versato in data odierna deposito cauzionale presso la tesoreria comunale pari a

€………… (corrispondenti a tre rate trimestrali del canone d’affitto ai sensi dell’art. 4, comma 4) – (oppure) – A garanzia della perfetta esecuzione del presente contratto, l’affittuario ha costituito in data……………….e per tutta la durata del contratto polizza fideiussoria n……..… contratta con …………. dell’importo di € 30.000,00 .

1. La cauzione resta vincolata fino a quando, scaduto il contratto, non siano state definite tutte le eventuali controversie che siano in corso tra le parti. Lo svincolo della cauzione viene effettuato a domanda ed a spese dell’affittuario, previa dichiarazione che lo stesso non ha altro a pretendere dal locatore in dipendenza del contratto.
2. In caso di inosservanza delle condizioni contrattuali, il locatore potrà di diritto rivalersi, di propria autorità, sulla cauzione sopra costituita e l’affittuario sarà tenuto a reintegrarla nel termine e con le modalità che saranno all’uopo stabiliti.

# Art. 15 - Responsabilità e garanzia assicurative.

1. L’affittuario è unico e solo responsabile della gestione e del funzionamento dei locali, dei rapporti con gli utenti/clienti, con il proprio personale e con i terzi.

2. In relazione a quanto previsto nel precedente comma, l’affittuario solleva il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità conseguente a tali rapporti. Esso è inoltre responsabile di ogni danno od inconveniente che possa derivare per qualsiasi causa (non esclusi il caso fortuito, i danneggiamenti e gli atti vandalici) alle persone o alle cose a seguito dell’uso dell’immobile, alle attrezzature e agli impianti. Ai fini della garanzia di quanto sopra, l’affittuario ha stipulato, per tutta la durata del contratto, in data..……..la polizza assicurativa n…………con la………………..…………….con i seguenti massimali: € 500.000,00 per responsabilità civile verso terzi per anno e per sinistro; € 500.000,00 a persona per responsabilità civile verso i prestatori d’opera con l’inclusione della garanzia “ricorso terzi da incendio” e la polizza incendio solo con rischio locativo per € 300.000,00 con ricorso terzi per un valore di € 400.000,00.

# Art. 16 - Domicilio.

L’affittuario elegge domicilio in Guardiagrele , Sede Comunale, Piazza San Francesco ,12

# Art. 17 - Trattamento dati.

I dati personali dell’affittuario saranno trattati per tutti gli adempimenti conseguenti la stipulazione del presente atto con l’utilizzo di procedure anche informatizzate. Gli stessi saranno altresì comunicati ad enti pubblici e soggetti privati secondo le norme vigenti. L’affittuario potrà in ogni momento esercitare i diritti previsti dall’art. 7 del D.lgs. n. 196/2003. Responsabile del trattamento dei dati è

Dott. Amorosi Antonino ;

# Art. 18 - Controversie.

Tutte le controversie riguardanti la corretta esecuzione degli adempimenti di cui al presente contratto, che non sia possibile risolvere in via amministrativa, sono devolute all’autorità giudiziaria ordinaria. Foro competente è quello di Chieti.

## Art. 19 - Spese.

L’imposta di bollo e di registro sono a carico dell’affittuario. In caso di recesso anticipato dell’affittuario, l’imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. L’affittuario consente sin d’ora che la registrazione del contratto venga eseguita a cura del locatore, previo costituzione fondo spese contrattuali presso la tesoreria comunale.

## Art. 20 - Rinvio.

Per quanto non espressamente previsto, si fa riferimento alle leggi vigenti ed alle norme del Codice Civile.

Il Responsabile Settore I Affari Generali e Finanziari: Dott. Antonino Amorosi

Il legale rappresentante