



COMUNE DI BADIA POLESINE

Prot. n.

SCHEMA DI CONTRATTO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE STAGIONALE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO NEL PARCO "BRUNO MUNARI" DENOMINATO "LA BACCANTE" NEL CAPOLUOGO DI BADIA POLESINE DA DESTINARE A ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE - BAR.

L'anno duemilaventiquattro, addì _____ del mese di _____ in Badia Polesine, nella sede comunale di Piazza Vittorio Emanuele II n. 279, C.F. 82000390292 e P.I. 00240680298, si sono personalmente costituiti:

1. Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici, Manutenzioni e Patrimonio, Arch. Ivan Stocchi per il Comune di Badia Polesine come parte "locatrice";
2. Il Sig. _____, nato a _____ () il _____, C.F. _____, residente in via _____ di _____, in qualità di aggiudicatario dell'asta pubblica con verbale di apertura offerte in data _____ prot. n. _____ in seguito indicata come parte "conduttrice";

PREMESSO

- che con determinazione n. _____ del _____ è stata disposta la pubblicazione dell'avviso di gara pubblico per la locazione stagionale (da maggio ad ottobre) di un immobile di proprietà comunale denominato "La Baccante" sito all'interno del parco Bruno Munari da destinarsi a esercizio di somministrazione di alimenti e bevande "Bar", stabilendo il canone di locazione a base d'asta in € 250,00 mensili per ogni mese da maggio a ottobre, mantenendo fissati in € 200,00 il canone di locazione per ogni altro mese dell'anno nel caso di richiesta di estensione della locazione;

- che con determinazione n. _____ del _____ è stata aggiudicata l'asta pubblica della

locazione dell'immobile in oggetto al Sig. _____ ;

ciò premesso quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra costituite,

si conviene e stipula quanto segue

Art. 1 - OGGETTO

Il Comune di Badia Polesine, come sopra rappresentato, concede in locazione al Conduttore l'unità immobiliare ad uso esercizio di somministrazione di alimenti e bevande - bar, sito nel parco "B. Munari" denominato "La Baccante" nel capoluogo di Badia Polesine. Trattasi di unità immobiliare al piano terra, in area classificata F4 verde pubblico esistente nel Centro Storico del Capoluogo di Badia Polesine ai sensi dall'art. 79 comma 9 delle NTO del vigente P.I.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati Foglio BP 15, particella 597, della superficie di 41 mq. Cat. C/1 oltre ad un'area perimetrale già pavimentata ed una superficie di verde di circa mq. 239, identificata al Catasto Terreni Foglio BP 15, particella 598 parte, come risultante dalle planimetrie allegate (allegato A).

ART. 2 - STATO DELL'IMMOBILE CONCESSO IN LOCAZIONE

L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, comprensivo di arredo interno (banco bar), con tutte le inerenti pertinenze ed accessioni, nonché alle condizioni di cui all'avviso di gara sottoscritto per accettazione dal Conduttore.

Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

L'immobile viene assegnato a corpo e non a misura; pertanto non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione del canone per qualunque errore nella descrizione del bene stesso e nella indicazione delle superfici, dovendosi intendere come espressamente conosciute ed accettate nel suo complesso dal Conduttore.

Il Conduttore non potrà adibire l'immobile ad usi diversi da quelli dichiarati nel presente contratto.

Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

Eventuali lavori di manutenzione straordinaria dei locali ovvero realizzazione di nuovi manufatti, potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione Comunale e della competente Soprintendenza di Verona, sotto la diretta vigilanza dell'Ufficio Tecnico Comunale e con oneri a totale carico dell'aggiudicatario. Le spese relative potranno essere scomutate sul canone di locazione, previa valutazione ed accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale e sulla base di un piano finanziario da concordarsi ed approvarsi tra le parti, salvo eventuali adeguamenti per la messa a norma degli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, sanitario) necessari ai fini dell'attività che verrà insediata e che saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

L'allestimento/arredamento del locale adibito a bar e servizi e i manufatti di nuova realizzazione finalizzati a renderlo idoneo all'attività cui sarà destinato, alla scadenza della concessione in locazione dovranno essere rimossi a cura e spese da parte della ditta aggiudicataria.

L'immobile allo stato attuale risulta essere privo dell'impianto di riscaldamento/condizionamento che dovrà essere installato a cura e spese dell'aggiudicatario. Alla scadenza del contratto di locazione l'impianto installato rimarrà di proprietà del Comune di Badia Polesine.

L'aggiudicatario avrà l'obbligo della manutenzione ordinaria delle aree di verde concesse in locazione, oltre al mantenimento in buono stato del percorso pedonale in ghiaino, all'interno del parco adiacente al fabbricato in locazione. Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo e lo svolgimento

dell'attività nell'unità immobiliare, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione dell'immobile costituisca impegno al loro rilascio da parte del Comune o di altri enti pubblici.

ART. 3 - DURATA DELLA LOCAZIONE E DISDETTA DEL CONTRATTO DA PARTE

DEL LOCATORE

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) dal _____ al _____ e rinnovabile per altri sei anni, previa adozione di apposito provvedimento da parte del Comune di Badia Polesine.

La concessione in locazione **sarà di tipo stagionale** dal mese di maggio al mese di ottobre con possibilità di estendere la locazione ad altri mesi dell'anno, previa richiesta del conduttore ai competenti uffici comunali e successivo rilascio della relativa autorizzazione.

La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma L.392/78, con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o tramite PEC al seguente indirizzo:

segreteria.comune.badiapolesine.ro@pecveneto.it. In caso di mancata disdetta inviata dalla parte locatrice da comunicarsi, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, o tramite PEC al seguente indirizzo: segreteria.comune.badiapolesine.ro@pecveneto.it, almeno dodici mesi prima della scadenza fissata in anni 6 (sei), la locazione si rinnoverà per un uguale periodo (anni 6). Alla scadenza l'immobile dovrà essere riconsegnato alla parte locatrice. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza, la parte conduttrice dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

La parte conduttrice rinuncia fin d'ora al diritto di prelazione di cui all'art. 38 della Legge 27.07.1978 n. 392.

ART. 4 - CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE - AGGIORNAMENTO ISTAT - CAUZIONE

Le parti espressamente convengono il canone mensile di locazione (stagionale da maggio a ottobre) nella somma di € _____ (diconsi Euro _____).

Il canone mensile per ogni altro mese dell'anno, nel caso di richiesta di estensione della locazione, è fissato in € 200,00.

Per l'adeguamento del canone, dall'inizio del secondo anno di locazione, si fa espresso riferimento a quanto disposto dall'art. 32 della Legge 27.07.78, n. 392, così come sostituito dall'art. 1, comma 9-sexies, della Legge 5.4.1985, n. 118. L'adeguamento ISTAT dovrà comunque avvenire anche senza formale richiesta.

Il Conduttore, all'atto della stipula del presente contratto, produce ricevuta di versamento della somma di € _____ (pari a tre mensilità) a titolo di cauzione (non produttiva di interessi legali) ed a garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni previste dal presente contratto, che sarà restituita alla scadenza del contratto e trattenuta in caso di danni all'immobile, o mancate corrisposizioni del canone. Il deposito dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora dichiara di accollarsene, il pagamento di tutte le spese di gestione, ivi comprese a titolo esemplificativo, pulizia, telefono, luce, gas, corrente industriale, scarichi, spurgo pozzi neri e latrine, tasse per asporto rifiuti, quella relativa alle acque fognarie, ecc.

Sono a carico del Conduttore, inoltre, le spese di allacciamento o di eventuale potenziamento delle utenze.

ART. 5 - MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il canone mensile pari ad € _____ = (diconsi Euro _____) e € 200,00 mensili nel caso di estensione della locazione agli altri mesi dell'anno, verrà pagato in rate mensili anticipate, entro il giorno 5 di ogni mese per tutta la durata della locazione (sei anni più altri sei nel caso di rinnovo), mediante bonifico bancario presso la tesoreria

comunale, Intesa San Paolo S.p.a. – Filiale di Padova – Corso Garibaldi, 22/26,

IBAN:IT20A030691211710000046218. Detto canone sarà oggetto di rivalutazione annuale in base al tasso di inflazione (adeguamento ISTAT).

Fermo restando, per quanto qui non disciplinato, quanto previsto dal Decreto Legislativo 9 ottobre 2002, n. 231, in caso di ritardo di pagamento del canone, il Conduttore, previa apposita nota di preavviso del Locatore, dovrà riconoscere allo stesso un interesse di mora pari al saggio di interesse del principale strumento di finanziamento della Banca Centrale Europea applicato alla sua più recente operazione di finanziamento principale effettuata il primo giorno di calendario del semestre in questione, maggiorato di due punti percentuali.

ART. 6 - DESTINAZIONE DEL BENE – SUBLOCAZIONE – CESSIONE

La locazione dell'immobile è ad uso esclusivo del Sig. _____ che lo utilizzerà per l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande - bar. Il conduttore dichiara che tale attività comporta contatti diretti con il pubblico. E' fatto espresso divieto al Conduttore di mutare anche in parte la destinazione dell'immobile dichiarata in sede di asta pubblica di locazione, di sublocare, in tutto o in parte, l'immobile locato, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto, pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c..

ART. 7 - ONERI ACCESSORI

Il Conduttore consegna in copia al Locatore, all'atto della stipula del presente contratto, polizza assicurativa n. per Responsabilità Civile a copertura di danni che si verificassero nell'immobile oggetto del presente contratto con un massimale pari ad € 500.000,00, nonché polizza assicurativa n. per i danni a terzi RCT per un massimale pari a € 1.000.000,00. Dette polizze **dovranno coprire tutti i mesi dell'anno**, per tutta la durata della locazione (sei anni più eventuale rinnovo per altri sei anni), pena la revoca della concessione in locazione.

ART. 8 - MODIFICHE, ADDIZIONI, INNOVAZIONI E MIGLIORIE DEL BENE LOCATO

Nel corso della locazione, il Conduttore potrà apportare all'immobile locato, agli arredi e agli impianti ivi esistenti modifiche, addizioni, migliorie o innovazioni previo il preventivo consenso scritto del Locatore, secondo quanto riportato all'art. 2 della presente concessione.

ART. 9 - MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA E RICONDUZIONE IN

PRISTINO STATO

A norma degli articoli 1576 e 1609 del codice civile, sono a carico del Conduttore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e tutte le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente, fra esse ed a titolo indicativo, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti, agli infissi, alla pavimentazione e al rivestimento delle pareti.

Saranno, inoltre, a carico della parte conduttrice tutte le riparazioni straordinarie che si rendessero necessarie sulle opere e sugli impianti realizzati dalla parte conduttrice ai fini dello svolgimento della propria specifica attività dichiarata in sede di asta pubblica di locazione, nonché tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività medesima.

Impianti, attrezzature, arredi, migliorie ed innovazioni non asportate dal Conduttore, d'intesa con il Locatore, al momento del rilascio dell'immobile, si intenderanno ritenuti dal Locatore, senza obbligo da parte di questi di corrispondere compenso alcuno.

Eventuali lavori, innovazioni o modificazioni, ove invece richiesto dal Locatore, verranno rimossi al termine della locazione, a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà del Locatore a titolo gratuito.

In conformità a quanto previsto dall'art 1576 codice civile, sono a carico del Locatore le spese di manutenzione straordinaria con esclusione delle spese per le riparazioni straordinarie che

si rendessero necessarie sulle opere e sugli impianti realizzati dalla parte conduttrice.

Qualora il Locatore, in difformità al disposto di cui alla citata norma, non esegua i necessari interventi di manutenzione straordinaria, esclusi quelli relativi agli impianti tecnologici, il Conduttore, previa diffida ad adempiere entro trenta giorni, potrà provvedervi a sua cura e spesa, fermo restando lo scomputo dai canoni di locazione fino alla concorrenza dell'importo complessivo dei costi sostenuti.

ART. 10 - DIRITTO DI VISITA DEL LOCATORE

La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di almeno cinque giorni, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile. In caso di necessità, per interventi di competenza del Locatore sull'immobile oggetto di locazione, la parte conduttrice è obbligata a consentire alla parte locatrice di operare all'interno dell'immobile locato, a mezzo di imprese, in condizioni opportune per i lavori, ma con il minimo disagio per la parte conduttrice.

ART. 11 - OBBLIGHI, RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE ED ESONERI DEL LOCATORE

Il Conduttore è costituito custode dell'unità immobiliare e ne è responsabile.

Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai propri collaboratori/dipendenti/utenti/clienti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. Si obbliga, inoltre, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità ed al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile, alla scadenza, libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Il Locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità:

- per quanto concerne il possesso, da parte del Conduttore, di tutti i requisiti di legge eventualmente previsti, per l'esercizio della propria attività, anche sotto l'aspetto sanitario di igiene sul lavoro, fiscale e previdenziale;

- per danni che possano derivare a/da qualsivoglia persona nell'accedere all'immobile o porzione dell'immobile locato e/o nel permanere all'interno dello stesso.

Il Conduttore esonera espressamente in ogni caso il Locatore per danni diretti o indiretti che potessero derivare da fatto od omissione di dipendenti dello stesso o di terzi. Il Conduttore si impegna, inoltre, ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti le leggi ed i regolamenti in materia di impiantistica, nonché di tutela della salute nei luoghi di lavoro, le cui spese eventuali saranno integralmente a carico della parte conduttrice stessa.

ART. 12 - RECESSO DEL CONDUTTORE

Il Conduttore può recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, dandone preavviso al Locatore mediante lettera raccomandata A/R o tramite PEC al seguente indirizzo: segreteria.comune.badiapolesine.ro@pecveneto.it, da inviare almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, secondo quanto previsto dall'art. 27, c. 7, della legge 27 luglio 1978, n. 392, senza possibilità alcuna di rivalsa da parte del Locatore e/o di obbligo di indennizzo alcuno nei suoi confronti da parte del Conduttore, ma fermo restando il pagamento del canone per l'intero semestre di preavviso, ancorché il recesso abbia esecuzione in anticipo rispetto alla data di scadenza del semestre stesso.

ART. 13 - PUBBLICITÀ

La parte conduttrice potrà esporre all'esterno dell'immobile scritte pubblicitarie, previo consenso scritto della parte locatrice, che dovrà specificare contenuto, forma delle scritte e salvo nulla osta delle competenti autorità, nonché nel rispetto delle vigenti disposizioni normative e regolamentari.

ART. 14 - OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI

IL Conduttore si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio delle attività per le quali è stato locato l'immobile.

Per quanto non previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme speciali vigenti in materia di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo.

ART. 15 - SPESE LEGALI ED ONERI FISCALI

Il presente contratto è soggetto a registrazione e sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura pro-tempore vigente.

Sono a carico del Conduttore le spese di stipula e di bollo per il contratto e le quietanze.

La registrazione verrà effettuata a cura del Locatore e la relativa spesa posta a carico delle Parti in misura uguale secondo quanto previsto dall'art. 8 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico.

Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile locato.

ART. 16 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Ove non diversamente specificato, la violazione delle clausole del presente contratto comporterà la risoluzione del contratto stesso ai sensi dell'art. 1453 c.c. e senza necessità di costituzione in mora.

ART. 17 - FORO COMPETENTE

Resta convenuto tra le Parti che le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite in via esclusiva alla competenza del Foro di Rovigo.

ART. 18 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi di quanto disposto dal D. Lgs 30.06.2003 n. 196 e successive modifiche ed

integrazioni, la parte conduttrice autorizza la parte locatrice a gestire e a fornire i propri dati a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

ART. 19 - MODIFICHE DEL CONTRATTO

Qualsiasi modifica al presente contratto dovrà essere approvata per iscritto, escluso qualsiasi altro mezzo di prova. Il silenzio della parte locatrice avrà valore esclusivamente di tolleranza e non produrrà effetto alcuno a favore del Conduttore, né potrà essere interpretato quale acquiescenza o accettazione tacita.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

Sig. _____

Comune di Badia Polesine

Arch. Ivan Stocchi

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti, di comune accordo, approvano specificatamente le clausole di cui agli artt. 2), 3), 4), 6), 7), 8), 9), 11), 12), 16) e 17), previa attenta rilettura delle stesse.

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

Sig. _____

Comune di Badia Polesine

Arch. Ivan Stocchi