

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE “CHIOSCO” DI
PROPRIETÀ COMUNALE UBICATO IN VIA _____ n. ____ LOC. CARZANO,
IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FG. _____, MAPP. _____, SUB _____
REP. n. _____**

L'anno _____ addì _____ del mese di _____ presso, la sede municipale del Comune di _____, viene redatta la presente scrittura privata

tra

Comune di Monte Isola – località Siviano n. 76 25050 - Monte Isola (BS) C.F 00830780177, rappresentato da dott. Bernardi Alberto Responsabile dell'Ufficio servizi sociali, istruzione, cultura, turismo e sport, nato a Esine (BS) il 14/08/1994 (C.F. BRNLR94M14D434W), nella sua qualità di responsabile del servizio tecnico, di seguito denominato “**Locatore**”;

e

_____, con sede in _____, via _____, C.F. _____ e P.IVA _____, rappresentato da _____, nato a _____ (____) il _____ (C.F. _____), nella sua qualità di _____, di seguito denominato, di seguito denominato “**Conduttore**”.

e congiuntamente denominate “Parti”

PREMESSO

- che con atto di determinazione del Responsabile _____ n. ____ del _____, in esecuzione della deliberazione di _____ n. ____ del _____, avente a oggetto “LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE “CHIOSCO” DI PROPRIETÀ COMUNALE UBICATO IN VIA _____ n. ____ LOC. CARZANO”, è stata avviata la procedura di locazione dell’immobile di proprietà comunale sito in Carzano Via _____, identificato catastalmente al fg. _____, mapp. _____, sub _____, approvandosi altresì i relativi schemi di Avviso Pubblico;
- che in data _____ è stata indetta, con Avviso Pubblico affisso all’albo online del Comune per n. _____ giorni, dal _____ al _____, procedura per la locazione dell’immobile suddetto;
- che con atto di determinazione del Responsabile _____ n. ____ del _____, esaminate le offerte pervenute, si assegnava in locazione l’immobile di proprietà comunale in parola al miglior offerente, _____, con sede legale in/residente a _____ (____) alla _____, codice fiscale _____, partita iva _____, stabilendo altresì di procedere alla stipula del contratto di locazione alle condizioni di cui all’offerta economica e con rinvio alle indicazioni di cui all’avviso di asta pubblica.

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 Locatore concede a favore del Conduttore, che accetta, la locazione dell’immobile ubicato in località Carzano, identificato catastalmente al fg. 2 mapp. 306 sub 1 cat. C/1 cl. 4 cons. mq 59 superf. Cat. 69 mq oltre alla pertinente area pavimentata di mq. L’immobile si compone di:

- n.1 servizio igienico per il personale e relativo anti-bagno;
- n. 1 locale dispensa, n. 1 cucina, locale area bar per complessivi mq. 69,00 (vedasi planimetria allegata);

- impianto elettrico dedicato e derivato da quadro generale immobile (contatore puntuale a cui sono colleganti)
- impianto acqua calda sanitaria;
- collegamento all'acquedotto comunale;
- collegamento alla fognatura comunale;

L'oggetto comprende inoltre:

- la gestione (apertura chiusura e pulizia) del bagno pubblico adiacente identificato catastalmente al fg. 2 mapp. 306 sub. 2. I bagni pubblici dovranno essere puliti e sanificati a cura e spesa dell'affidatario, in modo tale da conservare gli stessi in un costante ed elevato grado di pulizia ed igiene. Inoltre dovrà essere garantita l'apertura degli stessi tutti i giorni dalle ore 9.00 alle ore 20.00 anche nei giorni di chiusura dell'attività, salvo i periodi di riposo e ferie annuali che non possono coincidere con il periodo di apertura obbligatoria;
- La gestione dell'area verde di cui ai mappali 288 (esclusa l'area di parcheggio) e 306 della planimetria allegata, inteso come sfalcio, godimento dei frutti degli alberi insistenti sull'area e potatura degli stessi salvo quanto previsto dall'art. 6;

Art. 2 Consegna

L'immobile è consegnato 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 dell'immobile locato e tiene sollevato il Locatore da qualsiasi responsabilità per danni a cose e/o persone derivanti dal suo utilizzo, da incuria o cattiva sorveglianza. Il Locatore 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 e sarà rinnovabile per ulteriori n. 6 (sei) anni, fatta salva la disdetta da parte del Conduttore o del Locatore da comunicarsi con posta elettronica certificata al protocollo del Comune entro 6 (sei) mesi dalla scadenza dello stesso.

art. 4 Canone e Spese

Il canone annuo è pari ad euro € 18.000,00 per le annualità previste dall'art. 3 successive al 2025, da adeguare, per le successive annualità, secondo l'indice ISTAT, nella misura del 75% delle variazioni, e da versare in numero 12 (dodici) rate annuali, senza interessi, secondo le seguenti tempistiche e modalità:

- 50% entro il 15.06
- 50% entro il 15.12.

Il mancato pagamento degli importi dovuti determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge, salvo le ulteriori conseguenze di legge e di contratto.

Gli oneri accessori tutti (utenze per acqua, energia, riscaldamento, spurgo, fornitura di servizi comunque denominati) sono a carico del Conduttore.

Art. 5 Riconsegna dell'immobile

Alla scadenza, ovvero in caso di risoluzione, l'immobile dovrà essere riconsegnato dal Conduttore al Locatore, quest'ultimo anche per il tramite di un incaricato, pulito e sgombero da persone e cose, nello stesso stato in cui l'ha ricevuto, salvo il naturale degrado conseguente all'uso fattone; dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti.

Il Locatore si riserva la facoltà di mantenere le opere eventualmente realizzate dal Conduttore, ancorché autorizzate, senza che il Locatore 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 ripristino dello stato originario dei locali e rimuovere a propria cura e spese attrezzature ed arredi eventualmente installati. 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.

Il Conduttore non può cambiare la destinazione dell'immobile e non può effettuare alcuna modifica ai locali locati, se non a seguito di apposita autorizzazione scritta del Locatore.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza ovvero in caso di risoluzione alla cessazione del contratto, il Conduttore – oltre a quanto previsto nel presente contratto – dovrà pagare al Locatore 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 Locatore di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Art. 6 Manutenzione ed Obblighi del Conduttore

Fatto salvo quanto eventualmente previsto dall'avviso di asta pubblica per la locazione dell'immobile in questione, la manutenzione ordinaria completa dell'immobile è a carico del Conduttore, che è obbligato a mantenerlo in ordine e in buono stato di manutenzione.

Il Conduttore dovrà svolgere l'attività nel pieno e completo rispetto della vigente normativa fiscale, urbanistica, edilizia, igienico sanitaria, ambientale e di prevenzione incendi. Il Locatore si riserva la facoltà di controllo, anche per il tramite di un proprio incaricato, sullo stato di manutenzione e conservazione del bene locato, con diritto di accesso ed ispezione dello stesso, anche secondo le modalità di cui all'avviso di asta pubblica per la locazione dell'immobile in questione.

È onere del conduttore lo sfalcio dell'area verde del parco pubblico adiacente e a disposizione non esclusiva del chiosco (mappali 306 e 288 in planimetria allegata) salvo necessità di interventi straordinari di manutenzione in capo al Locatore.

Il conduttore deve garantire l'accesso al lago e al parco pubblico di Carzano posizionando i posti a sedere per la consumazione nella sola area di pertinenza pavimentata;

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

Il Conduttore dovrà volturare e/o stipulare a proprio nome tutti contratti per le utenze.

Il Conduttore dovrà sopportare tutte le spese inerenti la conduzione, compresi eventuali lavori di manutenzione ordinaria, nonché rispettare le disposizioni legislative e regolamentari per la sicurezza e l'igiene del lavoro, laddove applicabili.

Il conduttore dovrà aver stipulato all'atto della consegna dell'immobile le seguenti polizze assicurative:

- polizza assicurativa civile verso terzi per danni derivanti dalla gestione su un valore minimo pari ad € 500.000,00;
- polizza incendio a garanzia del rischio derivante dalla gestione su un valore minimo pari ad € 500.000,00 comprensivo del valore dell'immobile;

Il conduttore dovrà mantenere in esercizio la struttura e garantirne l'apertura al pubblico giornaliera e continuativa dal 01.03 al 31.10. Per il periodo dal 1.11 al 1.03 il conduttore potrà stabilire degli orari di apertura confacenti all'attività e comunicarli al Comune.

Al fine di garantire la sinergia con le iniziative e le realtà del territorio, è fatto obbligo al conduttore di predisporre apposito spazio espositivo per il materiale promozionale ed informativo del Comune di Monte Isola e di Visit lake Iseo.

Art 7. obblighi del Locatore

Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche in materia di esercizi pubblici previste dalle norme vigenti, avendo ottenuto il permesso di costruire e l'agibilità, come per legge (atti depositati presso l'ufficio tecnico Comunale); dichiara altresì che l'immobile è in regola con le norme sulla prevenzione incendi.

Spetta al locatore la manutenzione straordinaria dell'immobile, che può essere effettuata previo accordo con il Conduttore.

Spetta al Comune, locatore, la stipula di una polizza assicurativa civile verso terzi e incendio al valore della struttura.

art. 8. Trasferimento di contratto a terzi

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

art 9. 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 del presente contratto;
- mancato pagamento di una delle rate previste all'art. 4;
- violazione degli obblighi di cui all'art. 6

Art. 10 Cauzioni e Assicurazioni

Il Conduttore ha prestato, a garanzia degli obblighi assunti, una cauzione definitiva pari a euro € 4.500,00 (Euro quattromilacinquecento/00) mediante costituzione di fidejussione presso istituti bancari o assicurativi abilitati, intermediari finanziari ai sensi dell'art. 106 del TUB depositata agli atti del Comune.

Il deposito cauzionale potrà essere incamerato dal Locatore 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 Locatore.

Il Conduttore, all'atto della stipulazione del presente contratto, ha consegnato copia delle polizze previste dall'art. 6 comma 6, unitamente alla quietanza del pagamento del premio, sarà a sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva al Comune di tutte le quietanze successive.

Art. 11 Spese di contratto

Le spese per la stipula del contratto sono a carico del Conduttore, in parti uguali. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del LOCATORE.

Art. 12 Modificazioni al contratto

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

Art. 13 Elezione di domicilio

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

Art. 14 Foro competente

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

Art. 15 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 approvato con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. _____, che si intende qui integralmente richiamato;

– _____ .

art. 16 Disposizioni Finali

Le clausole di cui alla presente scrittura sono considerate tutte essenziali, valide ed efficaci tra le Parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Il Locatore, ai sensi del regolamento UE 679/2016 e D.Lgs. n. 196/2003, informa il Conduttore che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.

Il Locatore/Conduttore dichiara espressamente che non sussistono divieti e/o incompatibilità a contrarre con la P.A.

Viene consegnata la seguente documentazione di conformità degli impianti, anche ai fini dei consumi energetici, documenti efficaci, non scaduti e tutt'ora validi: _____.

La certificazione energetica rilasciata da _____, in data _____, viene allegata al contratto e il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni in ordine all'efficienza energetica dell'immobile, ed in particolare

le informazioni relative alla classe di prestazione energetica di appartenenza, e agli interventi da eseguire per migliorare le prestazioni, ritenendo senza riserve adempiuti gli obblighi di cui all'art. 6, terzo comma, D.Lgs. n. 192/2005.

Fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto i seguenti atti, seppur non materialmente allegati:

- Determina dirigenziale di aggiudicazione n. _____;
- Offerta economica;
- Planimetria catastale dell'immobile;
- Avviso d'asta approvato con deliberazione n. _____.

La presente scrittura è redatta in doppio originale.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Locatore Comune di Monte Isola

Il Conduttore

Dott. Bernardi Alberto

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

Il Locatore Comune di Monte Isola

Il Conduttore

Dott. Bernardi Alberto