

CONTRATTO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI LOCALE AD USO COMMERCIALE SITO NELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATO IN VIA ROMA N. 27.

L'anno duemilaventiquattro, il giorno _____ del mese di _____ nell'Ufficio del Segretario Generale del Comune di Frassineto (TO).

Avanti a me dott. Giuseppe COSTANTINO, Segretario Generale del Comune di Frassineto, domiciliato per la mia carica presso la sede del Comune in Via Roma n. 39, autorizzato a rogare gli atti in forma pubblica amministrativa in modalità elettronica nell'interesse del Comune ai sensi dell'art.97, co.4 lett. c) del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.e i., sono presenti i signori:

- MATTIUZ Sara, nata a Cuornè (TO) il 10/07/1988, che dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Responsabile del Servizio Finanziario del Comune di Frassineto, domiciliata per la sua carica presso la sede del Comune di Frassineto – Via Roma n. 39, esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Frassineto – codice fiscale 83502660018 e che nel contesto dell'Atto verrà chiamato per brevità anche "Proprietario";

- _____, nato a _____ (____) il _____, nella sua qualità di _____ della ditta _____, iscritta nel registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di _____ n. _____, il quale agisce in questo atto in nome e per conto e nell'interesse dell'impresa stessa, che nel prosieguo dell'atto verrà chiamata anche "Conduttore";

Detti comparenti, della cui identità personale io Segretario Comunale sono personalmente certo, espressamente e spontaneamente mi dichiarano di voler rinunciare all'assistenza di testimoni e lo fanno con il pieno consenso, quindi mi chiedono di far constatare per atto pubblico quanto segue:

Premesso:

- che il Comune di Frassineto è proprietario dell'immobile sito in Frassineto, via Roma n. 27, distinto al NCEU del Comune di Frassineto al foglio 39 mappale 84 sub 109, cat. C01, cl. U, mq.353, R.C. € 6.508,44;
- che con delibera di Giunta n. 1 del 05/01/2024 è stato bandito avviso pubblico per l'assegnazione in locazione del suddetto locale da destinarsi ad attività commerciale;
- che l'assegnatario è risultato aggiudicatario a seguito della suddetta procedura ad evidenza pubblica, il tutto come meglio risulta dal verbale di gara, approvato con Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____ esecutiva ai sensi di legge;

SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1: OGGETTO, DURATA E RINNOVO DEL CONTRATTO.

Il Comune di Frassineto, come sopra rappresentato, concede in locazione a _____, che accetta, il locale di proprietà comunale ubicato nell'edificio come sopra individuato e comunque precisamente identificato nell'allegata planimetria che del presente contratto di locazione costituisce parte integrante e sostanziale.

Detti locali vengono concessi esclusivamente per l'esercizio dell'attività commerciale di bar ristoro e punto turistico-informativo. Il Proprietario si riserva la facoltà di verificare, ogni qualvolta lo ritenga opportuno, se l'attività svolta nei locali sia mantenuta coerente con i requisiti di cui all'Avviso Pubblico. In caso di grave difformità, da valutarsi ad insindacabile giudizio del Proprietario, questa procederà alla risoluzione anticipata del presente contratto.

Il Comune di Frassineto ha provveduto alla fornitura di mobili, attrezzature e materiali come di seguito elencati, per i quali è stato specificato anche il costo:

a) MOBILI ALLESTIMENTO DEL BAR

- banco bar (tavolo refrigerato con motore dim.2610x700xh1050, tavolo armadiato sagomato porte scorrevoli dim.1700x600xh1050, tavolo armadiato porte scorrevoli dim.1000x600xh1050, n.2 ripiani inox con supporti e cremagliere);
- retro banco bar armadiato (vano sottostante armadiato porta battente, vano a giorno per inserimento lava tazzine, vano a giorno per inserimento produttore di ghiaccio, vano con tramoggia, top inox con vasca, modulo da appoggio con cassetti) dim.2200x700xh1050;
- lavabicchieri/stoviglie elettrica MARENO MGS40;
- fabbricatore di ghiaccio SIMAG SDE18;

b) MOBILI ALLESTIMENTO CUCINA E DISPENSA

- cucina elettrica a induzione MARENO NI98TE 800x900x870;
- cuoci pasta elettrico 1 vasca MARENO NPC94E 400x900x870;
- n.2 cestini 1/3 acciaio inox;
- kit cestini in acciaio inox;
- base con cassetiera 3 cassette DEA BC3 04;
- fry-top elettrico MARENO NFT94ER 400x900x870;
- tavolo armadiato porte scorrevoli 1000x700x850;
- friggitrice elettrica 2 vasche KAREL FRI8+8 600x600x300;
- forno elettrico a convezione vapore MARENO MICET071;
- supporto forno DEA SR071SA;
- abbattitore MARENO MRCM051S;
- lavello lavamani comando a ginocchio DEA LMG44 440x500x200;
- cappa di aspirazione a parete DEA CPS3611 3600x1100x600;
- cappa di aspirazione a parete per forno DEA CP9/9 900x900x600;
- n.2 contenitori per rifiuti;
- tavolo da lavoro armadiato riscaldato 1200x700x850;
- tavolo refrigerato 2 porte 1500x700x850;
- sovrastruttura 2 ripiani 1600x300x650;
- tavolo di servizio con vasca 1800x700x850;
- doccia;
- lavastoviglie a capottina MARENO MLC411M;
- tavolo di servizio 600x650x850;
- armadio pensile porte scorrevoli 1200x400x600;
- armadio frigorifero MARENO NFB70P 700x830x2080;
- tavolo a giorno 2200x700x850;

c) ALTRI MOBILI, ATTREZZATURE E ALLESTIMENTI

- frigorifero lt.700 negativo;
- tostiera doppia piastra;
- affettatrice da banco lama diam.300;
- banco inox con n.1 base armadiata porte scorrevoli e n.1 base armadiata porte battenti, top inox ad angolo con due vasche, alzatine e bordo;
- lampade Led e appliques;
- n.20 tavolini in legno;
- n.35 sedie nere;
- n.15 sedie grigie;
- n.4 sedie in polipropilene nere;

La scadenza della presente locazione è prevista al _____ (sei anni). La gestione è prorogabile di ulteriori sei anni, a giudizio insindacabile del Proprietario, previa richiesta formale da parte del conduttore, effettuata almeno sei mesi prima della scadenza. Il contratto dovrà essere sottoscritto entro trenta giorni dall'invito a provvedere. I locali vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Alla scadenza i locali torneranno di piena proprietà del Comune,

nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni.

ARTICOLO 2: CANONE E CAUZIONE.

Il canone annuale di concessione che il Concessionario verserà al Comune è pari a € _____ (euro _____ / ____).

Tale canone dovrà essere versato presso la Tesoreria Comunale in rate mensili anticipate entro il 5 di ogni mese.

Per gli anni successivi al primo il canone verrà adeguato all'indice ISTAT.

Il pagamento non può essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale in base a pretese od eccezioni di sorta.

ARTICOLO 3: OBBLIGHI DEL CONDUTTORE.

Il Conduttore ha prestato, a garanzia degli obblighi assunti con la concessione, un deposito cauzionale dell'importo di € 30.000,00 a mezzo di polizza fidejussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ agenzia di _____ (____) avente validità per l'intera durata del contratto. Tale deposito dovrà garantire nei confronti del Proprietario l'ammontare dei danni apportati dal conduttore per propria colpa, incuria od altro sia ai locali che alle pertinenze ed all'arredamento. Detta garanzia si intende prestata sino all'importo di € 30.000,00 (euro trentamila/00) senza pregiudizio dei maggiori oneri incombenti al conduttore e delle maggiori spese relative che lo stesso è sempre tenuto a rimborsare al Comune.

Il Conduttore ha, altresì, presentato polizza di assicurazione civile verso terzi (RCT) a copertura dei rischi attinenti alla responsabilità civile per danno a persone, cose e verso i prestatori di lavori con massimale di € 2.000.000,00 (euro duemilioni/00) e polizza incendio del fabbricato, contratta con la Società _____ agenzia di _____ (____) in data _____ n. _____.

Saranno, altresì, a carico del Conduttore, tutte le spese di gestione, nonché tutte le opere di manutenzione ordinaria ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari, riscaldamento, mentre resteranno a carico del Proprietario le opere di manutenzione straordinaria.

Il Conduttore dovrà dare immediata comunicazione scritta al Proprietario circa ogni evento dannoso, comunque ascrivibile a "culpa in vigilando", che possa compromettere l'uso normale degli impianti.

Qualora per volontà del Conduttore la gestione terminasse prima della scadenza stabilita, questi non potrà pretendere né ottenere rimborsi o sgravi di tasse o di canoni, né indennizzi di qualsiasi natura. È obbligo, comunque del medesimo, far pervenire al Proprietario un preavviso almeno sei mesi prima della scadenza, pena l'applicazione di una penale pari ad € 1.000,00 (euro mille/00). L'apertura della struttura dovrà essere garantita nel periodo che va dal 15 maggio al 15 settembre, nelle festività Natalizie e Pasquali, in tutti i fine settimana e festività varie. Detta condizione è ritenuta essenziale per la validità del contratto e qualsiasi chiusura ingiustificata costituirà ipso iure motivo per la risoluzione unilaterale del contratto da parte del Proprietario per colpa del Conduttore.

Il Conduttore dovrà effettuare gratuitamente nella struttura in parola anche un servizio di Punto Informativo Turistico (Ufficio Turistico) durante tutto il periodo di apertura, collaborando con gli Uffici Comunali, con gli Enti e le Associazioni Turistiche al fine dello sviluppo turistico secondo le determinazioni dell'Amministrazione Comunale.

È fatto obbligo al Conduttore di effettuare la manutenzione dell'area esterna e degli accessi alla struttura (pulizia, taglio erba, sgombero neve, etc.).

La struttura viene data in concessione nello stato di fatto in cui si trova attualmente, come vista e piaciuta al momento della presentazione dell'offerta.

Alla scadenza della locazione eventuali migliorie apportate, che dovranno essere comunque preventivamente autorizzate dal Proprietario, rimarranno a totale beneficio del Comune di Frassineto senza che lo stesso debba riconoscere al concessionario alcun rimborso o indennizzo di qualsiasi genere.

Il Proprietario si riserva di accettare la proposta di gestione senza vincolo alcuno.

Il Conduttore si impegna a tenere aperta la struttura ogni qualvolta dovranno essere effettuate manifestazioni, incontri o riunioni attinenti alle attività o manifestazioni dietro specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Per l'esecuzione delle prestazioni oggetto della presente convenzione, il Concessionario potrà avvalersi di personale all'uopo assunto, sostenendo i relativi oneri ed esonerando nel contempo l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità.

Il Conduuttore è, altresì, tenuto:

- al rispetto nei confronti dei dipendenti e/o soci di tutte le norme relative alla retribuzione, prevenzione degli infortuni, contributi a vario titolo posti a carico del datore di lavoro;
- all'applicazione della vigente normativa in termini di sicurezza sul lavoro per quanto riguarda l'attivazione di tutte le procedure necessarie per la prevenzione degli infortuni, l'utilizzo di dispositivi di protezione e attrezzature antinfortunistiche, nonché l'adempimento di tutti gli obblighi di legge.
- a mantenere indenne il Proprietario da qualsiasi obbligo e responsabilità per retribuzioni, contributi assicurativi e previdenziali, assicurazioni, infortuni, ed in genere da tutti gli obblighi risultanti dalle disposizioni legislative e regolamentari in materia di lavoro e di assicurazioni sociali, assumendone a proprio carico tutti gli oneri relativi.
- a riconoscere che il Proprietario risulta estraneo a qualsiasi, eventuale, vertenza economica e/o giuridica tra l'appaltatore medesimo ed il proprio personale dipendente.
- a portare a conoscenza del proprio personale che il Proprietario è totalmente estraneo al rapporto di lavoro e che non potranno essere avanzate, in qualsiasi sede, pretese, azioni o ragioni di qualsiasi natura nei confronti del Proprietario medesimo.

ARTICOLO 4: DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E CESSIONE.

E' fatto divieto al conduuttore di cedere il contratto o sublocare in tutto o in parte, con o senza corrispettivo, i locali affittati, salvo preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Qualunque violazione di tale obbligo comporterà la risoluzione di diritto del contratto e l'incameramento della cauzione.

Il conduuttore si impegna a non cedere l'esercizio dell'attività se non previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione, pena la risoluzione del presente contratto e l'incameramento della cauzione.

ARTICOLO 5: RESPONSABILITA'.

Il Conduuttore è l'unico responsabile della gestione e del funzionamento della struttura, dei rapporti con gli utenti, con il proprio personale e con i terzi; il Conduuttore solleva il Comune di Frassinetto da ogni responsabilità conseguente tali rapporti.

Il Conduuttore sarà responsabile per qualsiasi danno o inconveniente che possa derivare alle persone e/o cose a seguito dell'uso della struttura, sollevando quindi il Comune di Frassinetto da ogni responsabilità diretta o indiretta dipendente dall'esercizio del presente contratto.

In particolare, il Conduuttore si obbliga espressamente a garantire ed a mantenere il Comune di Frassinetto sollevato ed indenne da azioni legali e richieste risarcitorie per danni, avanzate da terzi danneggiati in conseguenza di tutte le attività, anche semplicemente connesse, oggetto dell'appalto, manlevando espressamente la stazione appaltante da qualsivoglia richiesta risarcitoria.

ARTICOLO 6: MIGLIORAMENTI E NUOVE OPERE.

Nessuna miglioria o innovazione potrà essere fatta dal Conduuttore senza preventiva autorizzazione scritta dall'Amministrazione comunale. Tutte le eventuali migliorie, le riparazioni e tutte le opere eseguite a qualunque titolo dal conduuttore resteranno, senza obbligo di compenso, di proprietà del Comune, senza che mai il conduuttore possa eccepire la compensazione tra i miglioramenti ed i danneggiamenti che l'immobile abbia subito e sempre che l'Amministrazione comunale non preferisca il ripristino dei locali a spese del conduuttore e ciò anche in deroga all'art. 1593 c.c.

I miglioramenti apportati e le eventuali addizioni realizzate, anche con l'eventuale consenso del proprietario, non danno diritto ad indennità a favore del conduuttore.

ARTICOLO 7: RICONSEGNA DELL'IMMOBILE.

1. Il conduuttore dà atto di aver ricevuto l'immobile in buono stato e come tale si impegna a riconsegnarlo al termine della locazione.

2. Alla scadenza della locazione o in caso di sua risoluzione anticipata o di recesso il conduttore non potrà in ogni caso asportare o manomettere gli impianti relativi alle utenze e qualsiasi altro elemento di carattere architettonico. Sarà a carico del conduttore la chiusura delle utenze e la risoluzione dei contratti di allacciamento delle utenze di energia elettrica, telefono, riscaldamento, ecc.

3. In caso di ritardo o di consegna irregolare, ovvero di deperimento non giustificato dal normale uso, il conduttore sarà responsabile dei danni.

ARTICOLO 8: COMPOSIZIONE DELLE LITI.

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

ARTICOLO 9: SPESE DEL CONTRATTO.

Tutte le spese contrattuali e conseguenti, compresi i diritti di Segreteria, sono a carico del conduttore.

ARTICOLO 10: PENALI.

In caso di mancato adempimento degli obblighi contrattuali il Proprietario avrà la facoltà di applicare una penale pari a € 250,00 (euro duecentocinquanta/00).

La sanzione sarà applicata previa contestazione al Conduttore dell'inadempienza o abuso rilevato e fissazione di un termine per provvedere all'eliminazione delle cause che hanno originato la contestazione medesima.

Al verificarsi della terza violazione contrattuale il Proprietario potrà risolvere il contratto con provvedimento formale con almeno 3 (tre) mesi di preavviso, incamerando con semplice richiesta, la cauzione versata a garanzia del rispetto degli impegni contrattuali.

ARTICOLO 11: DISPOSIZIONI FINALI.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel contratto di locazione, le parti richiamano le disposizioni del Codice Civile e la Legge 392/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il Proprietario _____

Il Conduttore _____

Il Segretario Generale _____