

PROCEDURA APERTA PER LA LOCAZIONE DEL CHIOSCO DI PROPRIETA' COMUNALE SITUATO NEL "PARCO DEL DONATORE (G.C. n. 58 del 04.08.2015)" IN VIA PAPA GIOVANNI XXIII DA ADIBIRE A PUBBLICO ESERCIZIO PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

Oggetto: SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL CHIOSCO UBICATO NEL "PARCO DEL DONATORE (G.G. N. 58 DEL 04.08.2015)" IN VIA PAPA GIOVANNI XXIII DA ADIBIRE A PUBBLICO ESERCIZIO PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

L'anno duemila..... addì..... del mese....., nella Residenza Municipale di....., Ufficio di.....

TRA

Il Comune di Morengo (BG), C.F. e P.I. _____ per il quale agisce _____
_____ nata a _____ il _____ domiciliato per la carica
presso il Comune di _____ in Via _____ n. ____, a questo atto
autorizzato dall'art. 107 – comma 3, lettera c del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e dal Decreto del Sindaco n.
_____ del _____ in qualità di Responsabile dell'Area _____

E

Il Sig. _____ nato a _____ il _____ il quale agisce in
questo atto in qualità di legale rappresentante della Ditta _____,

PREMESSO

- che con determinazione n. 03 del 09.01.2019 si disponeva, di attivare le procedure per l'affidamento nelle forme della locazione, per esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, del chiosco di proprietà comunale ubicato nel "Parco del donatore (G.C. n. 58 del 04.08.2015)" in via Papa Giovanni XXIII secondo le modalità ivi stabilite;
- che con determinazione n. ____ del _____, eseguibile nelle forme di legge, si provvedeva a disporre, in esito ai risultati della procedura ad evidenza pubblica, come supportata dalle valutazioni espresse da apposita Commissione, l'aggiudicazione della locazione in parola a favore di _____, come sopra identificato/a, a far tempo dalla stagione 2019, dalla data di effettiva stipula del contratto di locazione contro il canone stagionale annuale pari ad € _____

ciò premesso e considerato,

VIENE STIPULATO IL PRESENTE ATTO REGOLATO DALLE NORME CHE SEGUONO:

Art. 1 – Oggetto della locazione

Il Comune di Morengo rappresentato da ____, Responsabile dell'Area __, concede in locazione, per l'esercizio Bar, alla Ditta_ - con sede in __, che in persona del suo titolare, come sopra identificato, accetta:

- CHIOSCO-BAR di proprietà comunale, ubicato nel Parco pubblico "Parco del donatore (G.C. n. 58 del 04.08.2015)" in via Papa Giovanni XXIII, accatastato al NCEU al foglio 13, mapp. 3475 (Cat. C/1 Cl. 1) avente Sup. catastale mq 18 – Rendita Euro 162,79;

- BLOCCO SERVIZI IGIENICI AD USO PUBBLICO di proprietà comunale, ubicato nel Parco pubblico "Parco del donatore (G.C. n. 58 del 04.08.2015)" in via Papa Giovanni XXIII, accatastato al NCEU al foglio 13, mapp. 3473 (Cat. E/3 Cl. 1) – Rendita Euro 142,50;

- annesso ingresso e area circostante attrezzata ed adibita a verde;

il tutto come da planimetrie allegate al presente atto come parte integrante e sostanziale.

Nell'area circostante pavimentata si può procedere all'eventuale collocazione di tavolini per la ristorazione e gazebo, mentre l'eventuale occupazione di area verde dovrà essere preventivamente autorizzata.

Nella conduzione dell'immobile il Conduttore si impegna a rispettare tutte le condizioni previste dal bando di gara e dal presente capitolato/schema di contratto che il Conduttore dichiara di conoscere e di accettare, con rinuncia a qualsiasi contraria eccezione, di seguito elencate:

- a) provvedere alla richiesta di attivazione delle utenze presso gli enti competenti e al pagamento dei relativi canoni o consumi per la fornitura di energia elettrica, acqua potabile e di altri servizi o forniture che riterrà opportuno richiedere per l'esercizio della sua attività;
- b) provvedere alla pulizia quotidiana dei servizi pubblici igienici e alla fornitura del materiale igienico di facile consumo. I bagni dovranno restare chiusi e a chiave verrà consegnata all'utente che ne richiede l'utilizzo;
- c) effettuare la raccolta differenziata dei rifiuti prodotti dalla sua attività, secondo le disposizioni comunali vigenti, nonché in base a quanto impartito dall'ufficio ecologia del Comune per il conferimento, la dotazione e l'ubicazione dei cassonetti. È a carico della ditta concessionaria il pagamento della TARI secondo le norme vigenti;
- d) il bar dovrà essere obbligatoriamente aperto nel periodo 1° aprile – 30 settembre. In tale periodo non potrà essere effettuata la chiusura settimanale e la chiusura per ferie. Il gestore del bar dovrà inoltre comunicare il periodo effettivo di apertura della struttura prima dell'inizio della stagione;
- e) il bar dovrà rispettare i seguenti orari di apertura: apertura mattutina non dopo le 9.00 e chiusura notturna non dopo le 23.30.
- f) il Conduttore non potrà autorizzare l'asporto di bevande in contenitori di vetro, che dovranno essere consumate sul posto al fine di evitare che le bottiglie di vetro vengano abbandonate all'interno del parco diventando oggetti pericolosi;

- g) dovrà segnalare tempestivamente per iscritto al Comune di Morengo eventuali inconvenienti, problemi o danni causati da terzi alla struttura di proprietà comunale;
- h) dovrà curare la pulizia dell'area antistante il bar;
- i) dovrà provvedere allo svuotamento dei cestini dell'area a verde in tutto il "Parco del Donatore"

Art. 2 – Durata

La locazione in parola avrà la durata di anni 6, eventualmente rinnovabili per altri 6 anni alla scadenza, e quindi sino al _____, con inizio a far tempo dalla data di sottoscrizione del contratto.

Art. 3 – Canone di locazione

Il canone di locazione viene convenuto ed accettato dalle parti nella misura annua pari ad € ____ oltre ad IVA come di legge, da pagarsi in una rata annuale anticipata, entro il 1° aprile, di ogni anno, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale, con rilascio da parte del Comune di relativa quietanza.

Il Conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Il mancato puntuale pagamento, in tutto o in parte per qualsiasi motivo, anche di una sola rata, del canone di locazione, costituirà il Conduttore in mora, con la conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento, ex art. 1455 del Codice Civile, a danno e spese del Conduttore stesso.

Il Conduttore sarà comunque tenuto in ogni caso, al pagamento dell'interesse di mora sulle somme non corrisposte. In deroga all'art. 1193 del Codice Civile il Locatore ha la facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi, indipendentemente dalle diverse indicazioni del Conduttore stesso. Sono a carico del Conduttore le spese relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, energia elettrica, rimozione e smaltimento rifiuti, spese per l'ordinaria manutenzione dei vani e degli spazi esterni locati. Non provvedendovi il Conduttore, vi provvederà il Locatore, prelevandone la spesa dal deposito cauzionale.

Sono altresì a carico del Conduttore le spese relative a contratti di assicurazione.

Art. 4 – Rivalutazione del canone di locazione

Ai sensi dell'art. 32 della L. n. 392/1978 e successive modificazioni ed integrazioni le parti convengono che dall'inizio del secondo anno di locazione il canone sia rivalutato ogni anno, in base all'aggiornamento dell'indice ISTAT inflativo sui consumi a livello nazionale per il relativo periodo.

Art. 5 – Garanzie

A garanzia del versamento del canone di locazione annuo e a garanzia di ogni eventuale danno arrecato alla struttura locata, il conduttore presenta, all'atto della stipula del presente atto fidejussione bancaria o polizza fideiussoria del valore pari ad una annualità del canone, recante formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile, riscuotibile mediante semplice richiesta scritta a mezzo di lettera raccomandata A.R., rimossa ogni eccezione e nonostante qualsiasi contestazione da parte del debitore principale, che avrà durata di 6 anni (da rinnovare per altri 6 anni in caso di proroga della locazione) e sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale. Tale importo non verrà mai computato in conto pigione dal Locatore e sarà restituito al Locatario alla scadenza del presente contratto o di sue

eventuali proroghe o rinnovazioni, non aumentato degli interessi legali, sempre che siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati originariamente consegnati, salvo il normale deperimento per l'uso. A richiesta del Locatore tale deposito potrà essere aumentato proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo, pena la risoluzione del contratto, entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta da parte del Locatore.

Art. 6 – Modalità d'uso

I vani in parola, con area esterna di pertinenza, vengono locati esclusivamente per l'esercizio di CHIOSCO/BAR, per somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. Il conduttore dichiara di aver esaminato i vani locati e di averli trovati in buono stato di manutenzione, conservazione ed efficienza 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. All'atto della consegna della struttura verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, apposito stato di consistenza che, sottoscritto dalle parti, andrà a costituire parte integrante e sostanziale del presente atto di locazione. La struttura medesima dovrà essere restituita al Comune alla data di scadenza del contratto nello stato in cui viene consegnata ed in condizione di uso normale e regolare funzionamento. In tale occasione si procederà al controllo, in contraddittorio tra le parti, in base allo stato di consistenza di cui sopra, con eventuale rimborso a carico del locatario in casi di danni, ivi compresi i casi di furti e di danni in dipendenza degli stessi. Il Locatario è costituito custode del bene locato e dovrà utilizzare lo stesso con diligenza del buon padre di famiglia. Il Locatario si obbliga ad osservare le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile e si obbliga a non compiere atti o tenere comportamenti che possano recare molestia o disturbo ad altre persone e/o attività produttive e abitative limitrofe.

Art. 7 – Obbligo minimo di apertura

Il conduttore dovrà effettuare un periodo di apertura stagionale annua minima dell'esercizio di somministrazione al pubblico alimenti e bevande in parola e più precisamente dal 1° aprile al 30 settembre di ogni anno, per un numero di ore giornaliere di apertura non inferiore a __, salvo cause di forza maggiore.

Art. 8 – Stipula polizze assicurative

Il conduttore si obbliga alla stipula immediata di un contratto di assicurazione contro il rischio d'incendio e contro ogni altro rischio per danni a cose e a persone, anche per la responsabilità civile verso terzi, derivante dall'esercizio dell'attività, pena la decadenza del contratto stesso.

Art. 9 - Vigilanza dell'immobile e presidio di tutta l'area del "Parco del Donatore"

Il conduttore si obbliga alla stipula di un contratto di servizio di vigilanza privata notturno con operatore abilitati in conformità al regio decreto 6 maggio 1940, n. 635 "Tulps: Testo unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza" s.m.i. e Regolamenti applicativi.

Art. 10 – Oneri a carico del Locatario

Il conduttore si obbliga, prima dell'inizio dell'attività, al soddisfacimento delle condizioni necessarie per l'ottenimento del titolo autorizzatorio, necessario per la somministrazione di alimenti e bevande.

Il conduttore di obbliga:

- a dare attuazione a tutte le proposte effettuate all'interno dell'offerta tecnica;
- ad applicare tariffe conformi a quelle degli altri esercizi di pari categoria nel territorio comunale, e comunque meglio specificate all'interno dell'offerta tecnica presentata in sede di gara;
- ad avvalersi nella conduzione dell'esercizio in parola della struttura aziendale e del personale addetto come dichiarati in sede di gara;
- ad applicare integralmente, per gli eventuali dipendenti, tutte le vigenti norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro e negli accordi locali integrativi dello stesso;
- a non arrecare disturbo alle abitazioni vicine rispettando comunque le norme d'uso del Parco e quelle sulle emanazioni acustiche, pena la recessione del contratto;
- a tenere pulita l'area circostante il bar e svuotamento dei cestini;
- l'impegno a rispettare i seguenti orari di apertura: apertura mattutina non dopo le ore 9.00 e chiusura notturna non dopo le ore 23.30.

L'amministrazione potrà comunque concedere deroghe a detti orari, in caso di particolari manifestazioni, previa formale richiesta scritta, per non più di 6 volte l'anno.

Il conduttore di obbliga inoltre:

- a dotare i vani locati completamente dell'arredo e delle attrezzature necessari per l'esercizio dell'attività secondo le normative vigenti e le prescrizioni ASL;
- al pagamento di tutte le spese relative ai consumi idrici ed elettrici;
- al pagamento di tutte le imposte, le tasse, i contributi, i diritti di qualsiasi genere inerenti all'esercizio;
- agli interventi di manutenzione ordinaria.

Nella conduzione dell'immobile il Conduttore si impegna a rispettare tutte le condizioni previste dal bando di gara, che dichiara di conoscere e di accettare, e che qui si intendono integralmente riportati e trascritti con rinuncia a qualsiasi contraria eccezione, ed in particolare ad effettuare la chiusura serale secondo quanto concordato col servizio commercio comunale. Il costo degli arredi ed impianto potrà essere recuperato alla scadenza del presente contratto, mediante cessione al successivo conduttore.

Art. 11 – Oneri a carico del Locatore

Sono a carico del Comune di Morengo tutte le riparazioni e manutenzioni di carattere straordinario afferente l'immobile locato, sempre che non siano dipendenti da negligenza del conduttore, salvo il ripristino dei servizi igienici.

Art. 12 – Divieti

È fatto divieto al conduttore:

- di utilizzare la struttura per usi diversi da quelli cui è destinata;
- di sublocazione e cedere il contratto;
- di fare uso di amplificatori e diffusori del suono all'esterno del locale se non espressamente autorizzati dal Comune per specifiche e ben individuate occasioni;

La cessione di quota societaria che alteri la maggioranza in essere alla data di pubblicazione del bando per l'assegnazione della presente locazione è subordinata al parere favorevole di questa Amministrazione Comunale. È fatto divieto al concessionario di portare modifica alcuna alla struttura, senza farne preventiva richiesta scritta, tramite Raccomandata A.R. e successiva autorizzazione scritta del Comune.

Eventuali migliorie e/o elementi di arredo e/o accessori che non saranno immediatamente asportati al termine del contratto saranno considerati nella libera disponibilità del Comune che pertanto potrà disporre liberamente e che non sarà costituito custode dei beni stessi.

Art. 13 – Avviamento

Ai fini delle norme riguardanti l'avviamento commerciale degli esercizi per la somministrazione al pubblico degli alimenti e bevande per Bar, il conduttore nulla potrà pretendere al termine del rapporto contrattuale, neppure nel caso di incremento dell'avviamento commerciale.

Art. 14 – Diffida

Il Comune potrà diffidare il locatario ad adempiere, prefissando un congruo termine, in caso di inadempimento grave ed ingiustificato degli obblighi di cui al presente contratto ed in particolare nei seguenti casi:

- qualora il locatario non provveda ad attivare la struttura nei termini e con le modalità previste nei patti contrattuali;
- qualora si verificano gravi irregolarità e negligenze nella gestione della struttura;
- qualora non vengano rispettati gli obblighi di cui agli articoli 8 e 9.

Art. 15 – Penali

Il mancato rispetto di quanto previsto nella presente convenzione da parte del concessionario, viene contestato in forma scritta dall'Amministrazione comunale, con l'applicazione delle seguenti penali:

- Euro 10,00 per ogni giorno di ritardo nel pagamento del canone annuo dovuto;
- Euro 200,00 per il mancato rispetto degli obblighi di cui alla presente convenzione.

Il concessionario ha la facoltà di presentare le sue controdeduzioni entro e non oltre 10 giorni dalla notifica della contestazione, dopodiché, se le stesse non saranno ritenute valide si procederà all'applicazione della sanzione, che dovrà essere pagata dal concessionario o, in caso contrario, sarà escussa mediante incameramento della relativa quota della cauzione, che dovrà poi essere integrata nel suo importo originario entro 30 giorni.

Art. 16 – Dichiarazione di decadenza

Il Comune potrà far luogo alla dichiarazione di decadenza qualora il locatario, diffidato ad adempiere, non vi abbia provveduto entro il termine prefissato, oppure nel caso in cui l'autorizzazione per l'esercizio in parola dovesse essere sospesa o revocata per effetto di provvedimenti amministrativi inerenti a fatti causati dal conduttore o a lui imputabili ed in tutti i casi in cui ravvisi un'esigenza di pubblico interesse o di ordine pubblico alla revoca della locazione.

Dichiarata la decadenza, il Comune di reimmetterà nel diritto di libera disponibilità della struttura e potrà anche stabilire un risarcimento danni a carico del conduttore che potrà essere prelevato dalla cauzione di cui all'art. 5.

Art. 17 – Disdetta

La facoltà di disdetta anticipata da parte del Locatario potrà essere esercitata con preavviso di almeno 6 mesi da comunicarsi con lettera raccomandata, fermo in ogni caso l'obbligo di corrispondere il canone dovuto per l'intero periodo di preavviso.

Laddove al termine della presente locazione e/o di sue proroghe/rinnovazioni il Locatore intenda locare nuovamente l'immobile di cui al presente contratto, al Locatario sarà garantito il diritto di prelazione nei termini e modi di cui all'Art. 40 della Legge n. 392/1978.

Gli effetti del presente contratto sono in ogni caso subordinati alla previa verifica della sussistenza dei requisiti da parte del Locatario necessari allo svolgimento dell'attività che sarà svolta nel locale oggetto del presente contratto.

Art. 18 – Esonero dalle responsabilità

Il Locatario esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da terzi per fatto doloso o colposo, nonché incendi e furti od omissioni proprie o di dipendenti, collaboratori, collaboratori, appaltatori o fornitori o comunque per fatto di terzi. Il Locatario solleva altresì il Locatore da ogni danno provocato ai propri collaboratori, dipendenti, fornitori, clienti ed a qualsiasi persona ammessa anche temporaneamente o comunque presente nell'immobile locato e nelle sue immediate adiacenze, ivi inclusi eventuali danni derivanti dall'uso dell'elettricità ed altre componenti dell'immobile e delle relative pertinenze, anche se conseguenti allo stato di conservazione degli impianti e/o dall'inadeguata manutenzione degli stessi.

Art. 19 – Risoluzione del contratto

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile il locatore ha facoltà, ogni eccezione fin da ora abbandonata e rimossa, di risolvere la locazione qualora il Conduttore risulti inadempiente agli obblighi assunti con la sottoscrizione del presente contratto.

La risoluzione si verifica di diritto a semplice dichiarazione scritta resa dal Locatore al Locatario circa la volontà di valersi della clausola risolutiva.

Art. 20 – Domicilio

A tutti gli effetti del contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza giuridica, il Locatario elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli non li occupi o comunque detenga, presso la propria sede legale.

Art. 21 – Adempimenti in materia antimafia

Ai sensi del combinato disposto del decreto legislativo 8 agosto 1994, n. 490 e del D.P.R. 3 giugno 1998, n. 252 e successive modifiche ed integrazioni, si prende atto che in relazione al soggetto Locatario non risultano sussistere gli impedimenti all'assunzione del presente rapporto contrattuale ai sensi dell'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575 e s.m.i., come risulta da autocertificazione presentata dal Conduttore.

Art. 22 – Documenti che fanno parte del contratto

Fa parte del presente contratto e viene materialmente allegata la planimetria dell'immobile e dell'ambito circostante, con individuate le aree in oggetto della locazione (Allegato "A"). Fanno ugualmente parte del presente contratto anche se non materialmente allegati, il bando di gara e l'offerta economica.

Art. 23 – Trattamento dati

Il Locatario autorizza il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione (D.Lgs. n. 196/2003) e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 24 – Disposizioni finali

Il presente contratto non può essere modificato se non a mezzo di atto scritto; nello stesso modo devono essere provate le eventuali modifiche.

Per qualsiasi controversia inerente o derivante dal presente contratto di concessione sarà esclusivamente competente il Foro di Bergamo.

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto le parti si riportano alle disposizioni di legge vigenti in materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, le norme del Codice Civile e le altre leggi attinenti.

Art. 25 – Spese di registrazione

Ai sensi dell'articolo 8 della Legge 392, così richiamato dall'articolo 41 della medesima norma, le spese di registrazione del presente contratto e delle eventuali rinnovazioni sono ripartite tra Locatore e Locatario in parti uguali.

Ai fini fiscali, ai sensi dell'Art. 10 Comma 1 Numero 8) il Locatore dichiara espressamente di optare per l'imposizione ad IVA del presente contratto, per cui si richiede la registrazione in misura fissa ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 26.04.1986, n. 131.

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

p. il Comune di _____

p. la Ditta _____

A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo alle clausole di cui agli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 dichiarano di approvarle espressamente e consapevolmente, reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

LETTO APROVATO E SOTTOSCRITTO

p. il Comune di _____

p. la Ditta _____