

COMUNE DI TRAVAGLIATO
(Provincia di Brescia)

**CONTRATTO DI LOCAZIONE PER L'ASSEGNAZIONE DEL CONTRATTO
D'AFFITTO D'AZIENDA DEL RISTORANTE "CALESSE" PRESSO IL CENTRO
SPORTIVO COMUNALE IN VIA IV NOVEMBRE.**

L'anno duemila venti, il giorno _____ del mese di _____, nella residenza comunale, avanti a me, Dott. Siciliano Domenico, Ufficiale rogante, Segretario Generale del Comune di Travagliato, autorizzato a rogare, nell'interesse del Comune, gli atti in forma pubblica amministrativa, sono comparsi i signori:

- a) _____, codice fiscale n. _____ che interviene in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Travagliato, Piazza Libert  n. 2, codice fiscale n. 00293540175, che rappresenta nella sua qualit  di _____ in forza del Decreto di nomina n., di seguito nel presente atto denominato semplicemente "Comune di Travagliato";
- b) _____, nato _____ a _____, residente in _____, via _____ n. _____, in qualit  di _____, con sede legale in _____, via _____ n. _____ – Codice Fiscale e Partita IVA n. _____, che agisce quale conduttore/locatario

Comparenti della cui identit  personale e capacit  giuridica io Ufficiale rogante personalmente certo. Di comune accordo le parti sopra nominate, in possesso dei requisiti di legge, rinunciano con il mio consenso all'assistenza di testimoni.

PREMESSO

- che il Comune di Travagliato   proprietario di un immobile identificato al N.C.T.R foglio n. 21 mapp. n. 211 gi  destinato ad uso commerciale per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, denominato ristorante "Il Calesse";
- con Deliberazione della Giunta Comunale, n. _____ del _____, essendo scaduto il contratto d'affitto del predetto locale,   stato dato indirizzo di procedere con procedura d'asta pubblica;
- che con Determinazione del _____ n. _____   stata avviata procedura d'asta pubblica con criterio di aggiudicazione inteso come rialzo rispetto al canone annuo posto a base di gara. (art. 76 R.D 23 maggio 1924, n. 827)
- che si rende conseguentemente necessario procedere alla stipula del contratto di locazione;

TUTTO CIO' PREMESSO

Si conviene e si stipula quanto segue:

art. 1) il Comune di Travagliato, come sopra qualificato, concede in locazione commerciale al conduttore che accetta, il locale identificato al N.C.T.R foglio n. 21 mapp. n. 211 gi  destinato ad uso commerciale per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, denominato ristorante "Il Calesse", come rappresentato nelle allegate planimetrie;

art.2) La locazione ha la durata di anni sei (6) decorrenti dal e quindi fino al ed   tacitamente rinnovabile per un periodo di ulteriori 6 (sei) anni dal a l , fatta salva la possibilit  del locatore di negare il rinnovo del contratto alla prima scadenza per le motivazioni e nei termini di cui all'art. 29 della legge 27/7/1978 n. 392.

art. 3) Il canone di locazione viene dalle parti stabilito in Euro/anno (.....), oltre IVA di legge, da versare a cura del conduttore, presso a Tesoreria Comunale, in rate mensili dell'importo di Euro , oltre IVA di legge, entro i primi cinque giorni di ciascun mese.

art. 4) Le parti convengono che il corrispettivo di locazione indicato al precedente punto sia annualmente aggiornato in misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione accertata dall' ISTAT del l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nel l'anno precedente, cos  come previsto dall'art. 32 della legge 27/7/1978 n. 392.

art. 5) Le parti convengono altres  che il presente contratto sia subordinato al rispetto dei seguenti patti e condizioni:

- a) i locali dovranno essere destinati esclusivamente ad uso commerciale per la somministrazione al pubblico di alimenti

e bevande;

b) a garanzia delle obbligazioni assunte, il conduttore ha costituito presso la Tesoreria Comunale, con ricevuta n. , un deposito cauzionale di Euro, pari al canone annuale di aggiudicazione della prima annualità, che deve rimanere vincolato nei confronti del locatore per tutta la durata contrattuale;

c) le spese di manutenzione ordinaria, nonché le spese per i consumi di luce, acqua, gas, ecc. ed ogni altra spesa inerente e conseguente all'esecuzione del presente contratto sono interamente a carico del conduttore;

d) sono a carico del locatore le spese di manutenzione straordinaria, fatto salvo gli adeguamenti dei locali per l'esercizio dell'attività e quant'altro, come a seguito specificato, che sono a completo carico del conduttore;

e) il conduttore si impegna:

- presentare presso il SUAP del Comune di Travagliato della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande e la notifica sanitaria, nonché l'acquisizione di qualsiasi eventuale nulla osta o parere necessario per lo svolgimento dell'attività nei locali concessi in locazione e l'espletamento di tutte le formalità amministrative necessarie per lo svolgimento dell'attività;
- eseguire, previa preventiva espressa autorizzazione da parte del locatore, delle eventuali opere di adeguamento dell'immobile, con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati, che, per disposizione normativa, si rivelino necessarie ed indispensabili per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, specificando che, a tal fine, si intendono comprese tutte le opere necessarie a consentire l'apertura e l'esercizio dell'attività. Alla cessazione della locazione, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi momento questa si manifesti, tutte le opere realizzate dal conduttore resteranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza che per questo debba essere corrisposto alcun compenso;
- acquistare gli arredi, le attrezzature e degli strumenti necessari alla gestione del locale, ivi compresi pentole, stoviglie, piatti, posate, elettrodomestici da cucina e da bar e quanto altro necessario per l'esercizio dell'attività;
- a sostenere le spese di ordinaria manutenzione dei locali, dei serramenti, degli infissi interni ed esterni e degli impianti tecnologici in essi presenti, ivi compresa, nonché quelle dirette a recuperare l'utilità dei beni andate perdute per cause connesse all'uso e godimento degli stessi;
- a sostenere le spese inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria degli arredi, delle attrezzature e degli strumenti necessari alla gestione del locale, ivi compresi pentole, stoviglie, piatti, posate, elettrodomestici da cucina e da bar e di quanto altro necessario per l'esercizio dell'attività;
- a sostenere ogni altra spesa inerente e conseguente all'esecuzione del presente bando di gara ed all'esecuzione del successivo contratto di locazione, senza alcun diritto di rivalsa, fatta eccezione per quelle relative alla registrazione del contratto di locazione che, ai sensi di quanto previsto dalla Legge 392/1978, sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.
- alla realizzazione a proprie spese di tutti gli interventi e/ o adeguamenti che si rendessero necessari a seguito di disposizioni normative, tempo per tempo vigenti durante il periodo contrattuale, anche per effetto di nuove normative che dovessero entrare in vigore nel corso dello stesso periodo;
- all'ottenimento dei necessari certificati di prevenzione incendi, con relativa pratica, e/ o quant'altro si renda necessario per disposizioni di legge;
- alla richiesta e l'ottenimento di eventuali nulla osta e pareri da parte delle pubbliche amministrazioni e degli atti amministrativi necessari per l'effettuazione dei lavori e per l'avvio dell'attività commerciale;
- al mantenimento dell'immobile in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare al locatore, al termine della locazione, in ottima condizione, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. In caso di deterioramento dell'immobile, imputabile a dolo o a colpa del conduttore, esso è tenuto alla rimessa in pristino o al risarcimento del danno per equivalente;
- all'uso e gestione dell'immobile in modo idoneo, lecito e conforme ai fini per il quale è stato concesso;
- si impegna a non installare nei locali concessi in locazione video- giochi, juke- box, slot- machine e ogni altro gioco meccanico o elettronico;
- all'assunzione a proprio totale carico di tutti gli obblighi relativi all'attuazione del D.Lgs 81/08 e s. m. i. in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del datore di lavoro e del personale dipendente e collaborante, rimanendo escluso il Comune da ogni eventuale responsabilità in merito;

- a segnalare tempestivamente tutti gli elementi di criticità riscontrati negli spazi locati e nei relativi impianti;
- a mettere immediatamente in atto, in caso di immediato pericolo, tutte le necessarie misure per inibire a chiunque l'accesso ai locali concessi in locazione fino all'avvenuto ripristino delle condizioni di sicurezza ed a provvedere al ripristino delle condizioni di sicurezza dei luoghi, se di propria competenza, ovvero a darne immediata tempestiva comunicazione al locatore affinché si possa attivare per eliminare lo stato di pericolo, qualora di competenza del locatore stesso, specificando che, in tale eventualità, nessun risarcimento sarà dovuto al conduttore per effetto del mancato utilizzo dell'immobile.
- a osservare, per quanto attiene all'orario di apertura e chiusura dell'esercizio, le indicazioni previste dalle vigenti disposizioni in materia di pubblici servizi;
- si impegna, in caso di cessazione a qualsiasi titolo dell'attività, a non cedere a terzi il contratto, salvo preventiva autorizzazione dell'Ente;
- mantenere il decoro delle aree esterne, mediante interventi di manutenzione sul patrimonio arboreo. Sono pertanto a carico del conduttore le operazioni di taglio dell'erba e di potatura delle essenze, nonché di pulizia generale.

Ai fini di quanto sopra indicato si specifica che:

Per "manutenzione ordinaria" si intende l'esecuzione di tutti gli interventi di riparazione e di sostituzione che servono ad assicurare l'ordinaria funzionalità degli spazi, dei locali e degli impianti oggetto di locazione senza modificarne le caratteristiche strutturali. Tali attività dovranno essere svolte, sotto la diretta sorveglianza degli Uffici Tecnici Comunali, in modo conforme alle norme di sicurezza nei luoghi di lavoro, alle norme tecniche vigenti ed alle regole dell'arte ed affidate ad imprese e soggetti professionali qualificati.

art. 6) Qualsiasi modifica relativa ai locali locati ed agli impianti in essi presenti dovrà essere obbligatoriamente oggetto di preventiva ed espressa autorizzazione da parte del locatore, pena la risoluzione immediata del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile.

art. 7) Qualsiasi lavoro dovrà essere svolto, sotto la diretta sorveglianza degli Uffici Tecnici Comunali, a perfetta regola d'arte e solo dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni da parte dei competenti organi. I lavori eseguiti dal conduttore durante l'esecuzione del contratto rimarranno a totale beneficio del locatore e nulla sarà dovuto dal medesimo al conduttore che dovrà quindi rinunciare a qualsiasi indennizzo o diritto eventualmente spettante su di essi.

art. 8) Il conduttore dovrà osservare, per quanto attiene all'orario di apertura e chiusura dell'esercizio, le indicazioni previste dalle vigenti disposizioni in materia.

art. 10) Il conduttore non potrà sub-locare, né sub- concedere o dare a qualsiasi titolo in godimento a terzi i locali di cui trattasi, senza preventiva autorizzazione dell'Ente, pena la risoluzione del contratto per inadempimento.

art. 11) Il conduttore precisa che, al fine di garantire i beni concessi in locazione, ha stipulato polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni per incendio e garanzie accessorie, con la previsione RT (ricorso terzi), n. del, rilasciata da con validità dal al e massimali assicurativi di:

- Rischio incendio locali in locazione Euro 1.000.000,00;

- Rischio incendio ricorso terzi, ivi compreso anche il Comune di Travagliato che deve essere ricompreso nei terzi, Euro 3.000.000,00, nonché polizza per responsabilità civile RCT/RCO – responsabilità civili verso terzi e/o verso i lavoratori - n. del, rilasciata da con validità dal al e massimali assicurativi di Euro 3.000.000,00 che, contestualmente alla firma del presente atto, presenta in copia al locatario che la conserverà ai propri atti di ufficio.

Il locatore si impegna a mantenere attive le predette coperture assicurative per tutta la durata della locazione e, conseguentemente, a rinnovarle ed a presentare in tempo utile al comodante le copie delle quietanze di rinnovo alla loro scadenza; in caso contrario si determinerà ' ipso iure ' la risoluzione immediata del presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del 'Codice Civile'. Resta comunque fermo l'obbligo per il conduttore di tenere indenne il locatore da ogni risarcimento dipendente dall'esecuzione del contratto, anche per danni che eccedano l'importo assicurato. La

stipula delle polizze non esonera il conduttore dalla sua piena responsabilità per il corretto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto.

art. 12) Durante il periodo di esecuzione del contratto è fatto divieto al conduttore di eseguire modifiche e/ o adeguamenti agli impianti senza la preventiva autorizzazione espressa del locatore; in caso contrario il locatore potrà richiedere l'immediata restituzione dell'immobile, oltre al risarcimento del danno, determinandosi la risoluzione immediata del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del 'Codice Civile'.

art. 13) In caso di modifiche e/ o adeguamenti degli impianti dovranno in ogni caso comunque essere acquisite, predisposte ed eseguite, a cura e spese del conduttore, le opportune e specifiche denunce e/o certificazioni, nonché i conseguenti programmi di controllo e verifica periodica.

art. 14) Ai sensi di quanto previsto dal comma 8 del l'art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, così come sostituito dal comma 1 dell'art. 6 del decreto- legge 4 giugno 2013, n. 63, come modificato, in sede di conversione, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, si precisa che:

- indice di prestazione energetica globale é:

- la classe energetica dell'edificio é:

così come risulta dall 'Attestato di Prestazione Energetica allegato al presente contratto.

art. 15) Per quanto non previsto nel presente atto le parti fanno esplicito riferimento a quanto dispone in materia il Codice Civile e la legge n. 392 del 27/7/1978.

art. 16) Le parti si autorizzano reciprocamente, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 30.06.2003 n. 196, a comunicare a terzi i propri dati in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione.

Art. 17) Per qualunque contestazione relativa al presente contratto, Foro competente è quello di Brescia.

Letto, confermato e sottoscritto

La Parte Locatrice

La Parte Conduttrice

Ai sensi dell'art. 1341 e 1342 del c.c. si approvano specificatamente le clausole di cui ai punti 2/3/7/13/15/20

La Parte Locatrice

La Parte Conduttrice