



Comune di
PESCOPENNATARO (IS)



Certificato N° GA-2014/0105

**SCHEMA DI
SCRITTURA PRIVATA
CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'AREA "RIO VERDE" SITUATA IN LOCALITÀ
"QUARTO" DEL COMUNE DI PESCOPENNATARO (IS)**

L'anno....., addì del mese di nell'ufficio/sala del
Municipio, viene redatta la presente scrittura privata
tra

Il COMUNE DI PESCOPENNATARO (locatore) con sede in Via Rio Verde, 16 C.F. 80000070948 e P.
Iva 00062150941 rappresentato dal..... nato/ail..... nella sua
qualità di del Settore/Ufficio
....., domiciliato/a per la carica presso la sede municipale, di
seguito denominato per semplicità "Comune";

e

Il Sig. (conduttore) nato a il in qualità di legale
rappresentante di con sede in Codice Fiscale n. e
P.I..... nel prosieguo del presente atto denominato "Conduttore";

nel prosieguo congiuntamente indicate come le "Parti";

PREMESSO

- che con Determina del Responsabile del Servizio Tecnico n. ... del...../...../..... è stato approvato l'Avviso di asta pubblica per l'affidamento in locazione dell'area insistente al foglio 14 come da planimetria allegata, con annessi un locale categoria C1 di 115 mq (superficie utile) e due locali adibiti a "servizi igienici", insistenti sulla p.lla 73 del fg. 14;
- il predetto Avviso conteneva l'indicazione dei criteri e le modalità per l'espletamento e la partecipazione all'asta, nonché lo schema del "CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'AREA "RIO VERDE" SITUATA IN LOCALITÀ "QUARTO" DEL COMUNE DI PESCOPENNATARO (IS)";
- che in data..... si è svolta presso la sede comunale l'apertura dei plichi per la locazione degli immobili sopra identificati, all'esito della quale è risultato aggiudicatario il sig. /la società
- che con Determina del Responsabile del Servizio Tecnico n. del/...../..... esecutiva a termini di legge, si è preso atto delle risultanze del verbale di gara nel quale veniva definitivamente aggiudicata la locazione e la gestione a / al Sig....., per il canone annuo di aggiudicazione di €.....;
- che ora le Parti, avendone reciproco interesse e di comune accordo, intendono perfezionare il presente contratto di locazione;

tutto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti come sopra intervenute e costituite, stipulano quanto segue:



Comune di **PESCOPENNATARO (IS)**



Certificato N° GA-2014/0105

Art. 1 – Oggetto

Il Comune di Pescopennataro, in persona del Responsabile del Servizio concede in locazione in favore della rappresentata dal sig, dal Sig. che accetta, l'area insistente al foglio 14 meglio individuata nell'allegata planimetria, con annessi un locale categoria C1 di 115 mq (superficie utile) e due locali adibiti a "servizi igienici", insistenti sulla p.lla 73 del fg. 14, tutti di proprietà del Comune di Pescopennataro ed evidenziati nella planimetria All. A al presente contratto.

L'area è stata di recente oggetto di lavori di rinnovamento e manutenzione riguardanti prevalentemente servizi igienici, locale pompe, tavoli, barbecue, percorsi pedonali, area giochi, isola ecologica, impianti (illuminazione esterna, fotovoltaico, videosorveglianza e wifi), che rendono possibile l'immediata fruibilità dell'area esterna.

Gli interventi di manutenzione e di adeguamento impiantistico in base alle sole necessità commerciali e lavorative sul locale categoria C1 di 115 mq (superficie utile), ove ritenuto dal conduttore strumentale alla conduzione della propria attività, saranno a totale carico dello stesso, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale competente.

Art. 2 – Consegna

I predetti immobili sono consegnati al Conduttore, che li accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti.

Degli immobili e del complesso di beni è stato redatto, in contraddittorio tra le Parti, separato inventario di cui all' All. B al presente contratto.

Il Conduttore è costituito custode degli immobili locati e dei beni consegnati e tiene sollevato il Comune da qualsiasi responsabilità per danni a cose e/o persone derivanti dal loro utilizzo, da incuria o cattiva sorveglianza. Il Comune non è tenuto ad alcun risarcimento qualora gli immobili presentino vizi o vincoli tali da pregiudicarne, 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 dal Alla scadenza, il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un ulteriore periodo di 6 (sei) anni, salvo il rinnovo per ulteriori sei annualità a norma dell'art. 28 l. 27.7.1978 n. 392 che avverrà solo ove il rinnovo stesso sia formalizzato per iscritto tra le parti.

È fatto salvo il diritto di negare il rinnovo contrattuale alla prima scadenza per le ragioni di cui all'art. 29 l. 27.7.1978 n. 392 mediante disdetta da comunicarsi da parte del locatore mediante raccomandata a/r o posta elettronica certificata almeno dodici mesi prima della scadenza stessa.

Art. 4 – Canone

Il canone annuo, così come risultato dall'aggiudicazione, è pari ad euro, e verrà corrisposto in due rate semestrali, corrispondenti ciascuna al 50% dell'importo di aggiudicazione, da versare la prima entro il 30 maggio e la seconda entro il 31 ottobre di ogni annualità contrattuale. Il corrispettivo del canone contrattuale verrà automaticamente aggiornato a partire dal secondo anno di gestione, in base all'andamento del costo della vita, desunto dalle tabelle ISTAT prezzi al consumo famiglie operai ed impiegati, calcolato su base annua nella percentuale del 75%.

Il mancato pagamento degli importi dovuti determinerà l'applicazione degli interessi previsti per legge salvo le ulteriori conseguenze di legge e di contratto (Risoluzione, sfratto per morosità).



Comune di **PESCOPENNATARO (IS)**



Certificato N° GA-2014/0105

Al momento della stipula del presente contratto di locazione il conduttore provvede a versare un deposito cauzionale corrispondente a tre mensilità del canone annuo di aggiudicazione.

Art. 5 – Riconsegna dell'immobile

Alla scadenza, ovvero in caso di risoluzione, gli immobili dovranno essere riconsegnati al Comune di Pescopennataro, liberi da persone, puliti e sgomberi da cose e beni che non siano di proprietà del Comune. Dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti.

Il Comune di Pescopennataro si riserva la facoltà di mantenere le opere eventualmente realizzate dal Conduttore ed autorizzate, senza che il Comune stesso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 del c.c.. In caso contrario, al termine del contratto, il Conduttore dovrà garantire l'immediato sgombero e pristino dello stato originario dei locali e rimuovere a propria cura e spese attrezzature ed arredi di sua proprietà. Tale obbligo, nel caso di riconsegna dell'immobile a seguito di risoluzione dovrà avvenire entro e non oltre 15 giorni dalla cessazione anticipata del contratto.

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 Comune una indennità giornaliera, a titolo di penale, 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 Comune di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Art. 6 – Obblighi del Conduttore e manutenzione

Il Conduttore si obbliga a gestire:

- Servizi connessi con la buona e decorosa tenuta degli immobili: verifica che l'attrezzatura in dotazione all'area non venga danneggiata e sia sempre in perfetto stato di funzionamento, provvedendo a proprio carico a pulizia, tutela ambientale, manutenzione ordinaria, ecc.;
- Servizio al pubblico: accoglienza degli utenti, gestione area parcheggio e servizi igienici, affitto dei tavoli, fornitura e vendita della legna/carbonella. Il corrispettivo da richiedere agli utenti per l'affitto dei tavoli e la vendita della legna è definito dal concessionario che ha l'obbligo di una tempestiva comunicazione dei prezzi, e delle loro eventuali variazioni al Comune. La fornitura della legna/carbonella, il suo stoccaggio e la sua vendita sono a totale cura e spesa del concessionario;
- Pubblicità delle aree: è richiesto al concessionario di attivarsi per pubblicizzare le aree;
- Gestione contabile: è a totale carico del concessionario la gestione contabile e fiscale dell'attività di servizio al pubblico sopra definita, nonché delle altre eventuali attività collaterali proposte. Spetta al gestore la tenuta di tutti i registri contabili, il controllo del regolare pagamento dei tavoli in capo a tutti gli utenti presenti nonché la riscossione degli introiti;
- *(eventuale - ove ritenuto dal conduttore strumentale alla conduzione della propria attività)* Gestione dei servizi di bar e ristorazione a favore degli avventori: gli interventi di manutenzione e di adeguamento impiantistico in base alle sole necessità commerciali e lavorative sul locale categoria C1 di 115 mq (superficie utile), previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, saranno a totale carico del concessionario, così come la richiesta e l'ottenimento di concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune e di altri Enti Pubblici.

Il Conduttore si obbliga altresì a mantenere in efficienza le strutture affidategli secondo la loro destinazione, con assoluto divieto di modificarle, rispondendo della conservazione e manutenzione ordinaria degli immobili e delle dotazioni oggetto del presente contratto, salvo il normale degrado d'uso.



Comune di **PESCOPENNATARO (IS)**



Certificato N° GA-2014/0105

E' obbligo del Conduttore munirsi di tutte le necessarie autorizzazioni e nulla-osta per l'esercizio delle attività di cui sopra.

Sono a carico del Conduttore gli oneri dei lavori di manutenzione ordinaria, ivi compresi gli adempimenti di cui al D. Lgs. 81/2008 e smi per quanto applicabili relativamente all'eventuale personale dipendente e/o alle imprese impiegate per la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria.

Il Conduttore avrà l'obbligo:

- di assumere in via esclusiva gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria delle attrezzature e dell'area affidata in concessione;
- di provvedere alla gestione del servizio igienico destinato al pubblico (apertura, chiusura, fornitura delle dotazioni igieniche e pulizia);
- di provvedere al periodico sfalcio dell'erba;
- di non apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od aggiunta all'area concessa, alla sua destinazione ed agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto del Comune.

A mero titolo esemplificativo e senza alcuna esaustività gli interventi di manutenzione ordinaria riguarderanno il mantenimento in buone condizioni igienico – sanitarie e di sicurezza di tutti beni oggetto del presente contratto, garantendo il rispetto di tutte le normative in materia igienico - sanitaria e garantendo, altresì, la pulizia costante delle aree nonché dei servizi igienici.

Il Conduttore avrà, altresì, l'obbligo di smaltimento dei rifiuti secondo le regole per la raccolta differenziata adottate dal Comune con osservanza delle particolari normative in materia.

Il Conduttore si obbliga, altresì, a mantenere in efficienza le strutture affidategli in locazione e gestione, secondo le loro destinazioni d'uso; con la consegna del complesso dei beni il gestore, risponde, da tale momento, della conservazione e della manutenzione ordinaria degli stessi, salvo il normale degrado d'uso.

Il Conduttore terrà il Comune indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione, che possano derivare alla parte locatrice da parte di terzi, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa.

Il Conduttore dovrà rispondere di ogni pregiudizio, danno, responsabilità derivanti e/o connessi alla locazione dell'immobile stesso nei confronti di persone o cose. A tale riguardo il locatore si impegna a sottoscrivere specifica polizza assicurativa RCT.

Il Conduttore assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori ex art. 2049 cod. civ. e si impegna ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza.

Il Conduttore dovrà rimborsare, dietro apposita richiesta, tutte le spese sostenute per le utenze, che rimarranno a carico del Comune.

Il Conduttore dovrà sopportare tutte le spese inerenti la conduzione, nonché rispettare le disposizioni legislative e regolamentari per la sicurezza e l'igiene del lavoro, compreso quelle per gli eventuali dipendenti.

Art. 7 – Trasferimento di contratto a terzi

Non è ammessa la sublocazione od il trasferimento del contratto a terzi, anche parziale, senza la preventiva autorizzazione scritta da parte del Comune, da considerarsi grave inadempimento contrattuale comportante la risoluzione in danno del contratto di cui all'art. 11.

Art 8 – Periodi di apertura



Comune di **PESCOPENNATARO (IS)**



Certificato N° GA-2014/0105

Considerata l'importanza strategica per il Comune dei beni oggetto del presente contratto, il Conduttore dovrà garantire un'apertura quotidiana dell'area che sia la più ampia e continuativa possibile, comprendente comunque, per ciascuna annualità, il periodo dal 15 luglio al 15 settembre.

Dovrà essere inoltre garantita l'apertura anche in giorni e/o periodi diversi da quelli sopra elencati in caso di iniziative programmate dal Comune, su richieste che pervengano con anticipo di almeno 5 giorni.

Art. 9 – Cauzioni e Assicurazioni

Il Conduttore dovrà prestare, con la sottoscrizione del presente contratto, a garanzia degli obblighi assunti, una cauzione definitiva, pari a 3 mensilità del canone di aggiudicazione posto a base d'asta, dell'importo di euro 1.200,00 (Euro milleduecento/00) mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale filiale di IBAN: con la seguente causale (cauzione definitiva locazione area sita in Località "Quarto").

Il deposito cauzionale potrà essere incamerato dal Comune 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 Comune proprietario.

Il deposito cauzionale verrà restituita al termine della locazione, sempreché siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso normale.

Il Conduttore si impegna a stipulare una idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti da responsabilità civile connessa all'attività dal medesimo svolta presso l'area in locazione, per danni subiti da terzi o da beni di terzi, manlevando espressamente il Comune a ogni responsabilità.

Il Conduttore all'atto della stipulazione del presente contratto dovrà consegnare copia della polizza, unitamente alla quietanza del pagamento del premio e sarà a sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva al Comune di tutte le quietanze successive.

Art. 10 – Controlli

Il Comune potrà ispezionare i locali concessi in locazione e gestione, dandone preavviso all'aggiudicatario a mezzo PEC o via mail, almeno 3 giorni prima della visita, ogni qual volta lo ritenga necessario. In caso di motivata urgenza sarà riconosciuta al locatore la possibilità di ispezionare i locali senza alcun preavviso.

Art. 11 – Revoca della concessione e recesso

La concessione potrà comunque essere sempre revocata con provvedimento motivato da parte del Comune per:

- violazione della destinazione d'uso dei beni del presente contratto;
- violazione del divieto di sublocazione anche parziale prescritto dall'art. 7 del presente contratto;
- mancata apertura degli immobili della presente locazione nei tempi e nei periodi di apertura fissati all'art.8 del presente contratto, previsti espressamente come essenziali per l'economia del presente contratto;
- modificazioni, rispetto al progetto originario, non preventivamente autorizzate dal Comune;
- mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e con le modalità previste, di una rata semestrale del canone di locazione prescritto dall'art. 4 del presente contratto;
- mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e con le modalità previste, degli oneri accessori e tariffe dovuti;



Comune di
PESCOPENNATARO (IS)



Certificato N° GA-2014/0105

- mancata stipula, rinnovo/aggiornamento delle polizze assicurative prescritte;
- violazione di ciascuno dei singoli obblighi di cui all'art. 6 del presente contratto;
- perdita dei requisiti richiesti;
- provvedimenti emessi dal Sindaco, ai sensi dell'art. 54 del TUEL, a carico del conduttore per motivi di sicurezza urbana;
- mancato reintegro della cauzione.

La revoca per le cause sopra elencate avverrà attraverso preavviso di almeno 3 (tre) mesi da comunicarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC.

La revoca della concessione comporta la ripresa in possesso da parte del Comune dell'area. Nessun rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo potrà essere vantato dal Conduttore.

Il Comune ha la facoltà di esperire ogni azione per il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito e delle maggiori spese sostenute in conseguenza della revoca della concessione.

Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art. 27, della Legge 392/78, dandone avviso al Comune, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

Art. 12 – Modifiche del contratto

Le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale. Qualunque modifica del presente atto deve apparire in forma scritta. Pure per iscritto deve essere fatta ogni comunicazione riguardante il contratto e la cosa locata.

Art. 13 – Spese di contratto

Le spese per la stipula del contratto, ivi incluse quelle di registrazione, sono a totale carico del conduttore. Gli adempimenti di registrazione saranno compiuti dal Conduttore. Quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere, con separato versamento, le spese e le imposte dovute ai sensi di legge.

Art. 14 – Competenza giuridica

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di eleggere domicilio in

Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e dalla Legge n. 118/85 e successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

Art. 15 – Controversie

Qualsiasi controversia tra le parti è demandata alla competenza del Giudice Ordinario. A tal fine sarà competente, in via esclusiva il Foro di Isernia.

Art. 16 – Trattamento dati

I dati forniti e raccolti in occasione del presente atto saranno trattati, raccolti e conservati presso la stazione appaltante, esclusivamente per finalità inerenti alla gestione del contratto e all'esecuzione dell'appalto, e, comunque, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza, secondo quanto previsto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali e dal D.Lgs. n. 196/2003, per le disposizioni non incompatibili con il citato Regolamento UE. Il Titolare del trattamento è il

Via Rio Verde n. 16 – 86080 Pescopennataro (IS) – Tel 0865 941131 Fax 0865 941365
e-mail: comunedipescopennataro@gmail.com – www.comune.pescopennataro.is.it



Comune di
PESCOENNATARO (IS)



Certificato N° GA-2014/0105

Comune di Pescopennataro, con sede legale in Via Rio Verde, 16 - CAP 86080 – Pescopennataro (IS)
nella persona del Sindaco - Legale Rappresentante pro tempore.

Art. 17 – Allegati

Fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto, ancorchè non materialmente allegati, i seguenti documenti:

- A. Planimetria area;
- B. Inventario consegna;
- C. Offerta economica;
- D. Avviso d'asta

Letto, approvato e sottoscritto

Il Comune

Il Conduttore

Il Conduttore dichiara, ai sensi dell'art. 1341 del c.c. di avere letto e di accettare tutte le singole condizioni sovrariportate nel presente contratto di locazione ed in particolare quanto stabilito dagli artt.: 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15.

Il Comune

Il Conduttore