



**COMUNE DI TREPUZZI**

Provincia di Lecce

\* \* \* \* \*

**CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE DEI LOCALI DI PROPRIETÀ COMUNALE**

**UBICATI ALL'INTERNO DEL PARCO GALLOTTA DA ADIBIRE A SERVIZIO DI BAR**

**RISTORO E RELATIVE PERTINENZE**

\* \* \* \* \*

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ nella sede

Comunale di Trepuzzi,

**TRA**

il Responsabile del Settore dell'Ufficio \_\_\_\_\_, nato

a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_,

in forza del decreto sindacale n. \_\_ del \_\_\_\_\_, che

interviene nel presente atto esclusivamente in nome, per conto e

nell'interesse del Comune di Trepuzzi (C.F. \_\_\_\_\_), con

sede al corso Garibaldi n.10, c.a.p. 73019, Trepuzzi (Lecce), di seguito

denominato semplicemente "Amministrazione" o "locatore",

**E**

il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il

\_\_\_\_\_, C.F. n. \_\_\_\_\_, il quale agisce in qualità

di legale rappresentante pro tempore \_\_\_\_\_ la Società

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ( ) in via/piazza

\_\_\_\_\_ n. \_\_, codice fiscale e Partita I.V.A. n.

\_\_\_\_\_, di seguito denominata semplicemente "conduttore" o

"locatario",

**premesse**

▪ che con determinazione n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ (n. \_\_\_ del Registro Generale delle Determinazioni) a firma del Dirigente del Settore, avente ad oggetto "APPROVAZIONE BANDO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATI ALL'INTERNO DEL PARCO GALLOTTA DA ADIBIRE A SERVIZIO DI BAR RISTORO E RELATIVE PERTINENZE", è stato approvato il bando di gara, lo schema di contratto e la documentazione necessaria alla procedura di gara per l'affidamento in locazione di un immobile da adibire a bar ristoro di proprietà del Comune di Trepuzzi e nel presente contratto meglio specificato;

▪ che con determinazione n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ (n. \_\_\_ del Registro Generale delle Determinazioni) a firma del Responsabile del Settore \_\_\_\_\_ è stato approvato il verbale delle operazioni di gara.

Tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue.

**ART. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO**

1. Il Comune di Trepuzzi, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione a \_\_\_\_\_, che accetta, un immobile di proprietà del Comune di Trepuzzi, sito in Trepuzzi (Lecce) alla via Cosimo De Giorgi snc e relative pertinenze, costituito da n.1 locale bar, n.2 locali deposito ed n.1 locale bagno, di superficie netta complessiva pari a 102 mq. e di un'area scoperta retrostante di circa 160 mq., con inclusa la gestione delle pertinenze consistenti nell'area parco circostante della superficie di circa 7.000 mq, per il quale va comunque garantito

l'uso pubblico mediante il libero accesso e la piena fruibilità a tutti e non solo agli avventori e/o clienti dell'attività commerciale, alle condizioni prescritte nel bando di gara che il conduttore dichiara di conoscere e che qui si intende integralmente riportato, anche se non materialmente allegato.

2. I dati di identificazione catastale dell'immobile da adibire a bar ristoro e delle pertinenze, come da allegate planimetrie, sono i seguenti:

1) locale ... distinto nel NCEU di Trepuzzi al foglio ... , particella n. ..., sub. ..., per il quale in data ... .. è stato rilasciato il Certificato di Agibilità; 2) due locali adibiti a deposito ed un locale bagno, censiti in catasto al foglio ... p.lla ... sub. ... e sub. ...; 3) area di pertinenza scoperta delle dimensioni di circa 160 mq. ... .. ; 3); 4) parco ... .. della superficie di circa 7.000 mq. ... .. ; 5) un campo da calcetto recintato di circa 630 mq. e due campi da bocce ed un'area giochi attrezzata di circa 600 mq. ... ..

3. L'immobile viene locato nello stato di fatto in cui trova. Sarà cura del locatario procedere alle eventuali opere e lavori necessari all'apertura, ferma restando le necessarie autorizzazioni da acquisire previste in materia. L'immobile viene locato privo di qualsiasi arredamento/attrezzatura/allestimento, per cui sarà cura del locatario provvedervi. Il locatario non potrà pretendere nulla, neanche a titolo di rimborso o di scomputo del canone, dall'Amministrazione per i lavori effettuati e/o per l'arredamento necessari all'apertura del bar ristoro, del parco e delle pertinenze sportive. Lo stato dell'immobile sarà quello risultante dal verbale alla data di consegna dello stesso, che dovrà

sottoscritto senza alcuna riserva od eccezione.

**ART. 2 - DURATA DEL CONTRATTO-RECESSO-INDENNITA' DA OCCUPAZIONE-PENALE**

**E MAGGIOR DANNO**

1. La locazione avrà la durata di 6 (sei) anni, con decorrenza dalla data di stipula del presente contratto. Alla data della prima scadenza il contratto di locazione si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di soli ed ulteriori 6 (sei) anni, senza possibilità di proroga e/o di rinnovo successivamente al periodo di dodici anni, agli stessi patti e condizioni e con i previsti aggiornamenti del canone di locazione (come di seguito definito), qualora non venga inviata da una delle parti disdetta scritta, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi ai sensi degli articoli 28 e 29 della Legge n.392/78.

2. Qualora ricorrano gravi motivi, il conduttore ha la facoltà di recedere dal contratto alla scadenza di ogni anno, previa comunicazione scritta al locatore, a mezzo lettera racc.ta a.r. o altra comunicazione equivalente, da comunicarsi con almeno 6 mesi di preavviso.

3. Alla scadenza del contratto, l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, libero da persone e cose non di proprietà dell'Amministrazione comunale.

Nel caso di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza contrattuale o anticipata, sarà dovuta al locatore una indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima, a cui si aggiungerà una penale giornaliera di € 50,00 (cinquanta/00), salvo per il locatore

il diritto al risarcimento del maggiore danno.

**ART. 3 - CANONE DI LOCAZIONE-DIVIETO DI RIDUZIONE E/O SOPSENSIONE DEL  
PAGAMENTO DEL CANONE**

1. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di € \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_/00) annui, da pagarsi in rate semestrali uguali e anticipate di  
€ \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_/00) entro il giorno 5 del periodo di riferimento,  
mediante versamento sul conto del Tesoriere Comunale.

2. In caso di ritardato pagamento verranno applicati gli interessi nella  
misura del pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale,  
maggiorato di 3 (tre) punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di  
soglia fissato dalla legge n.108/1996.

3. Nel caso di ritardati o omessi pagamenti continuati per oltre 30 giorni  
dalla scadenza della rata e per due episodi, è facoltà  
dell'Amministrazione comunale ritenere ex art.1465 c.c. risolto di  
diritto il contratto con conseguente costituzione in danno.

4. Il canone sarà automaticamente aggiornato, ogni anno e senza richiesta  
del locatore, sulla base della variazione di legge dell'indice Istat.

5. Oltre al canone, saranno a carico del conduttore oneri accessori,  
utenze, imposte e tasse inerenti l'esercizio del bar, del parco e delle  
pertinenze sportive, nonché la tenuta della contabilità e quant'altro  
necessario per il rispetto delle vigenti norme fiscali, previdenziali,  
assicurative e sanitarie in conseguenza dell'esercizio di tutti i servizi  
svolti.

6. Al conduttore è fatto espresso divieto di ridurre e/o sospendere il  
canone di locazione, anche ove dovessero intervenire provvedimenti da

parte delle autorità competenti a causa dell'emergenza epidemiologica da Codiv-19, ovvero per altri motivi e/o ragioni di tutela della salute e sicurezza pubblica e pertanto la riduzione unilaterale e/o la sospensione del canone da parte del conduttore costituirà motivo di risoluzione immediata e di diritto, ai sensi dell'art.1456 c.c., del presente contratto, per fatto e colpa del conduttore.

7. La gestione del bar, del parco e delle pertinenze sportive sarà ad esclusivo profitto o rischio del conduttore e quindi saranno a suo favore o carico gli utili, i ricavi.

8. Il conduttore sarà tenuto a volturare a proprio nome tutte le utenze entro giorni 30 (trenta) dalla sottoscrizione del contratto, pena la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1465 c.c., del presente contratto.

#### **ART. 4 - GARANZIE-DEPOSITO CAUZIONALE-FIDEIUSSIONE-POLIZZA**

1. A garanzia del corretto adempimento degli obblighi derivanti dal contratto l'aggiudicatario è obbligato a versare al Comune a titolo cauzionale, prima della stipula del contratto stesso, una somma pari a n. 1 (uno) annualità del canone annuo offerto mediante una fidejussione bancaria o assicurativa per un identico ammontare garantito. La fidejussione dovrà prevedere l'impegno della banca o della compagnia assicurativa di versare l'importo della cauzione su semplice richiesta del locatore, e con rinuncia al beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. La validità della garanzia è stabilita fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa.

La cauzione, che sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale,

dopo la definizione di tutte le ragioni di credito e di debito, oltre che di eventuali altre pendenze.

2. All'aggiudicatario, inoltre, spetta presentare, al momento della stipula del contratto, una polizza costituita da una primaria compagnia assicurativa, a garanzia di danni dall'immobile locato e/o ad unità immobiliari terze attigue o confinanti. Tale polizza coprirà i danni da incendio ed eventi speciali, prevedendo una partita di polizza per il rischio locativo per un valore di cinquecentomila euro, e una partita ricorso per danni da incendio per un milione di euro, ed i danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché gli infortuni al personale impiegato nell'attività commerciale, con massimali non inferiori ad un milione di euro, sia per la sezione RCT sia per la sezione RCO. La polizza includerà le principali estensioni di garanzia, compresi eventi atmosferici, rischi elettrici, eventi socio politici e atti vandalici.

3. Nel caso di danni agli immobili comunali, come previsto anche al successivo art.17, la polizza dovrà prevedere il vincolo di rimborso delle somme liquidate dall'assicurazione a favore del Comune di Trepuzzi.

4. Le coperture assicurative dovranno essere valide ed efficaci per tutta la durata della locazione, pena la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1465 c.c., del presente contratto.

#### **ART. 5 -DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE**

1. Il contratto di locazione non è cedibile, come non è sublocabile in tutto o in parte l'immobile locato, anche gratuitamente, pena la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1465 c.c., del presente contratto.

**ART. 6 - CONDUZIONE DEL BAR RISTORO-MODIFICHE AI LOCALI**

1. È vietato al conduttore e/o gestore del bar, del parco e delle pertinenze sportive di apportare modificazioni allo stato dei locali concessi in gestione senza l'autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale.

2. Al termine della gestione il conduttore potrà asportare gli arredi mobili di sua proprietà, mentre dovrà lasciare nelle disponibilità dell'Amministrazione gli arredi fissi e gli abbellimenti che non siano asportabili. Resta fermo che quanto verrà realizzato e/o installato, previo detto consenso, diverrà di proprietà del Comune di Trepuzzi, senza diritto ad alcun compenso nemmeno in occasione della scadenza del contratto di locazione.

3. Qualora il conduttore o gestore apporti modifiche di qualsiasi natura e specie senza il consenso dell'Amministrazione Comunale, quest'ultima avrà il diritto di richiedere il ripristino a spese dell'affittuario, nonché il risarcimento dei danni. A tal fine l'Amministrazione Comunale potrà rivalersi sulla cauzione che, se utilizzata parzialmente, dovrà essere reintegrata nell'importo originario.

4. Non è consentita al conduttore richiedere la licenza per apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici da trattenimento e da gioco di abilità.

5. Nella conduzione dell'esercizio si dovranno scrupolosamente ed inderogabilmente osservare le norme di legge disciplinanti la gestione dei locali di pubblico esercizio vigenti in materia.

6. È fatto divieto di installazione nell'esercizio di apparecchi e

congegni da divertimento e intrattenimento e comunque di gioco compulsivo

per effettuare giochi d'azzardo (video poker, slot machine o simili).

7. Al conduttore è vietato espletare nei locali del bar qualsiasi attività

che non sia attinente il servizio in questione, salvo quelle espressamente

autorizzate dall' Amministrazione.

8. In considerazione del tipo di esercizio, del contesto ambientale e

della natura dell'immobile e/o della struttura, il conduttore si impegna

a gestire l'attività in modo tale da non arrecare pregiudizio all'immagine

e al decoro della pubblica amministrazione, nonché a mettere in atto tutte

le necessarie misure al fine di garantire la quiete pubblica ed evitare

danneggiamenti alle strutture comunali.

9. Il conduttore si obbliga a non servirsi del nome del Comune nei

confronti dei fornitori di merci, e a non contrarre impegni di qualsiasi

specie a nome del Comune, inerenti la gestione dell'esercizio sotto pena

delle conseguenze di legge e della risoluzione immediata del contratto,

intendendosi il Comune sollevato da ogni responsabilità civile e penale.

10. Il conduttore dovrà consentire la visita dei locali a qualunque

soggetto interessato ad acquisirne la conduzione, nei sei mesi

antercedenti alla scadenza.

La violazione di una sola delle suindicate pattuizioni comporta la

risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1465 c.c., del presente

contratto.

#### **ART. 7 - ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE**

1. L'esercizio del bar è subordinato al possesso in capo al titolare o

suo delegato:

▪ dei requisiti morali e professionali per l'attività di somministrazione

di alimenti e bevande di cui all'art. 71 del D.lgs. n.59/2010 e ss.mm.ii.;

▪ al rilascio dell'apposita autorizzazione di pubblico esercizio ed

all'osservanza di tutte le norme di carattere fiscale e sanitario

disciplinanti la materia.

2. Il servizio di somministrazione sarà gestito dal conduttore

personalmente o, sempre sotto la personale responsabilità e a proprie

spese, con l'ausilio di coadiutori e/o personale dipendente, purché

questi siano muniti delle necessarie autorizzazioni previste dalla legge.

Gli eventuali coadiutori e/o dipendenti dovranno essere retribuiti

nell'osservanza delle vigenti leggi e regolamenti con particolare

riguardo alle assicurazioni e previdenze sociali.

3. Il conduttore è direttamente obbligato nei confronti del personale da

lui assunto con il quale stabilisce rapporti di lavoro, sollevando il

Comune da ogni responsabilità, sia in materia sindacale, che nei confronti

degli Istituti Previdenziali e Assistenziali.

4. L'inizio dell'attività di gestione sarà subordinato all'acquisizione

da parte del conduttore delle necessarie autorizzazioni e nulla osta e

quant'altro richiesto dalle vigenti disposizioni in materia. Il

conduttore o gestore, in ogni caso sarà tenuto a rispettare

scrupolosamente l'osservanza di tutte le norme igienico - sanitarie

previste per la somministrazione di alimenti e bevande, rispondendo

direttamente di eventuali inadempienze in merito. Senza l'autorizzazione

del Comune non potranno essere affisse insegne pubblicitarie di alcun

genere.

5. La violazione di una sola delle suindicate pattuizioni comporta la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1465 c.c., del presente contratto.

**ART. 8 - OBBLIGHI, ONERI E MANUTENZIONI A CARICO DEL CONDUTTORE.**

1. Il conduttore è obbligato a:

a) adibire i locali esclusivamente a bar ristoro nel rispetto del contratto e delle vigenti normative in materia;

b) munirsi di titolo abilitante all'esercizio della somministrazione di cibi e bevande come indicato all'art.7;

c) garantire l'apertura e la chiusura del bar durante le attività e/o le manifestazioni che saranno organizzate presso del parco e delle pertinenze sportive di cui all'art.11;

d) rispettare le regole di conduzione indicate all'art.10;

e) curare la manutenzione come meglio indicata all'art.9 dei locali concessi in locazione;

f) segnalare tempestivamente all'ufficio tecnico del Comune ogni guasto od anomalia e la necessità di interventi urgenti per prevenire o evitare danni, con particolare riferimento agli impianti esistenti;

g) riconsegnare alla scadenza del contratto gli immobili in buono stato di conservazione, fatta salva la normale usura dovuta all'uso e l'autorizzazione amministrativa per la somministrazione di alimenti e bevande che rientrerà nella piena disponibilità dell'Amministrazione comunale senza alcun onere per la stessa né riconoscimento di alcun diritto di avviamento;

h) consentire al Comune proprietario di accedere ai locali in caso di

necessità e per controllarne lo stato di conservazione;

i) pagare all'Amministrazione comunale il canone di locazione con rate semestrali anticipate;

j) sostenere tutti gli oneri derivanti dalla gestione del bar ristoro;

k) sostenere tutte le spese di consumo comprendenti oneri per approvvigionamento idrico ed elettrico, previa attivazione o volturazione delle utenze e/o nuove richieste di forniture a proprio carico;

l) sostenere gli oneri derivanti dalle spese per le pulizie ordinarie e straordinarie e le manutenzioni ordinarie e straordinarie in genere (tra le quali rientrano la manutenzione degli scarichi e fognature, infissi ed accessori interni e esterni, nonché le finiture degli immobili);

m) sostenere la tassa per la raccolta ed il trasporto dei rifiuti solidi urbani;

n) sostenere ogni altro onere derivante, connesso o conseguente alla gestione, a titolo esemplificativo:

- spese di pulizia ordinaria e straordinaria riferita ai manufatti, alle aree scoperte, agli spazi ed alle aree a verde, secondo modalità e frequenze differenziate comunque da assicurare il decoro e l'igiene dell'area;

- spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria riferita ai manufatti, alle aree scoperte, al verde, agli spazi, ai camminamenti, alle attrezzature, ecc.;

- spese occorrenti in generale per l'attuazione dei servizi affidati in gestione, comprese le tasse, le spese per autorizzazioni ed il rilascio

di permessi di ogni tipo connessi con la promozione e lo svolgimento di

attività sociali e promozionali;

- spese di contratto;

- il pagamento di tutte le tasse e dei tributi anche comunali e degli oneri

fiscali previsti dalla normativa in materia;

- acquisto di tutta l'attrezzatura necessaria per l'allestimento e

l'avvio del chiosco/bar (macchinari, utensili, stoviglie, suppellettili,

tavoli, sedie, pedane, gazebo, ecc.);

- acquisto di arredi ed attrezzature di cui il conduttore intenda dotare

la medesima struttura (panchine, giochi per bambini, ecc.).

o) designare, prima dell'inizio del rapporto locativo, un soggetto

responsabile dell'attività che si svolgerà all'interno dei locali e/o

della struttura, il cui nominativo dovrà essere comunicato

all'Amministrazione Comunale.

p) provvedere ai costi derivanti dal consumo, volture e/o nuovi allacci

alle reti di erogazione di acqua ed energia elettrica relativi al bar,

al parco, alle pertinenze sportive, all'area scoperta pertinenziale, ai

servizi igienici ed vani tecnici;

q) provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture

e degli impianti mediante:

- la sostituzione o riparazione di suppellettili, arredi e attrezzature

già in dotazione alle quali vengono arrecati danni o soggette a normale

usura, con manutenzione delle serrature degli infissi;

- verniciatura delle strutture, recinzioni e staccionate, giochi, arredo

urbano, bacheche informative a servizio dei locali e/o dell'area.

r) provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria mediante

sfalcio dell'erba, taglio di arbusti e/o rami, raccolta rifiuti secondo

i seguenti interventi:

- taglio dell'erba dell'intera area (secondo necessità con maggiore

frequenza nel periodo estivo);

- pulizia quotidiana dell'area;

- manutenzione delle recinzioni e degli accessi;

- nel caso in cui si notino, durante le fasi di sfalcio, la presenza di

materiali estranei (carte, bottiglie, sassi, ecc.) l'operatore, che sta

provvedendo a tale attività dovrà raccogliere tali oggetti potenzialmente

pericolosi per i cittadini e/o gli avventori;

s) provvedere alla manutenzione straordinaria delle migliorie apportate

alla struttura, solamente dopo accordo e specifica autorizzazione

preventiva richiesta all'Ufficio LL.PP. e Programmazione;

t) rendere immediatamente fruibile l'utilizzo del parco, delle pertinenze

sportive e dell'area scoperta pertinenziale e/o attrezzata, garantendo

la pulizia ordinaria e straordinaria, la sorveglianza, utilizzando le

strutture già in dotazione nelle more della realizzazione degli eventuali

lavori di miglioria.

2. Costituiscono oneri per il conduttore le spese per gli eventuali lavori

di manutenzione ordinaria; sono altresì a carico del conduttore i lavori

di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, ampliamento ed

adeguamento alla normativa vigente dell'immobile, del parco e delle

pertinenze sportive oggetto della locazione derivanti da eventuali

modifiche comunque autorizzate dall'Amministrazione Comunale;

costituiscono, altresì, oneri tutte le spese necessarie ad assicurare la sicurezza della strutture (ex D.lgs. n.81/2008), con l'acquisizione dei pareri da parte degli organi competenti in ragione dell'attività.

3. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile locato, al parco ed alle pertinenze sportive ed alla sua destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore, poiché l'inosservanza determina la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore, ai sensi dell'art.1456 cod. civ. Quanto alle eventuali modifiche, addizioni, innovazioni e migliorie che venissero eseguite, al termine della locazione rimarranno, così come previsto anche al successivo art.12, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, senza che il conduttore abbia nulla a pretendere per il rimborso dei costi sostenuti, per indennizzo e/o compenso alcuno. In caso contrario, il conduttore avrà l'obbligo del ripristino a proprie spese, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, anche nel corso della locazione.

4. La violazione di una sola delle suindicate pattuizioni comporta la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1465 c.c., del presente contratto.

**ART. 9 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A CARICO DEL CONDUTTORE**

1. Fermo restando che prima della consegna degli immobili verrà rilasciato il certificato di agibilità, saranno comunque a carico del conduttore gli eventuali lavori per rendere pienamente fruibile l'immobile; sono altresì ad esclusivo carico del conduttore gli interventi di piccola manutenzione, la manutenzione ordinaria, le spese di conservazione delle

cose mobili e la pulizia.

2. Le riparazioni di piccola manutenzione sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso. Si elencano a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, alcune spese a carico del conduttore e gestore del bar:

- riparazione attrezzature;
- sostituzione lampadine;
- manutenzione ordinaria impianto idraulico ed elettrico del bar o altri impianti installati a cura e spese del conduttore previo assenso del locatore;
- tinteggiatura pareti, verniciatura corrimani, caloriferi;
- manutenzione ordinaria serrature e infissi;
- riparazione e/o sostituzione zerbini, cassetta postale o altri accessori simili.

3. Tutti i materiali occorrenti per l'espletamento del servizio di pulizia dei locali e dei servizi igienici (detergenti, deodoranti, carta igienica, ecc.) sono a totale carico del conduttore, così come tutte le attrezzature per la pulizia.

Sono, inoltre, a carico del conduttore le riparazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito della vetustà dei beni mobili ed immobili, così come rilevate in occasione del sopralluogo di cui all'art. 8. Del bando di gara.

4. Sono, altresì, a carico del locatario:

- le spese di manutenzione straordinaria e le riparazioni necessarie all'immobile, al parco e alle pertinenze sportive affinché siano in buono stato di manutenzione e che si dovessero rendere necessarie

esclusivamente dopo l'avvio dell'attività;

▪ le riparazioni straordinarie agli impianti elettrici, idrici e termici ed all'immobile, al parco e alle pertinenze sportive e che si dovessero rendere necessarie prima e dopo l'avvio dell'attività;

▪ e, comunque, tutti gli oneri, le pulizie, le manutenzioni ordinarie e straordinarie degli immobili, dei servizi e/o accessori, delle aree pertinenziali, ovvero delle strutture oggetto di locazione, nonché gli interventi e le manutenzioni anche diversamente denominati, sia di natura ordinaria, sia di natura straordinaria, sebbene non specificatamente mansionati del testo del bando e/o del presente contratto di locazione.

5. La violazione di una sola delle suindicate pattuizioni comporta la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1465 c.c., del presente contratto.

#### **ART. 10 - CONDUZIONE DEI LOCALI**

1. I locali oggetto del presente contratto potranno essere adibiti esclusivamente a bar ristoro. La conduzione dei locali deve essere effettuata rispettando quanto indicato al punto 12 del bando di gara.

2. Nei locali bar ristoro e presso tutta la struttura comunale la somministrazione di bevande aventi contenuto alcolico è consentita nei limiti di legge.

3. La destinazione dei locali e delle aree comunali ad un uso diverso da quello previsto nel presente contratto, così come la violazione dei divieti posti dal presente articolo, costituiscono giusta causa di risoluzione del contratto da parte dell'Amministrazione ai sensi del

successivo art.15 del presente contratto.

**ART. 11 - UTILIZZAZIONE DEL PARCO E DELLE PERTINENZE SPORTIVE**

1. Il conduttore dovrà garantire l'uso pubblico del parco in cui si trova l'immobile oggetto di locazione che, sebbene rientranti tra le pertinenze del contratto di locazione, non potrà utilizzare ad uso esclusivo, ed in particolare il locatario dovrà:

a) garantire, anche durante la chiusura del locale bar-ristoro, l'apertura al pubblico dell'area parco, con particolare riferimento all'area giochi attrezzata, in orario diurno e serale e comunque previo accordo con l'A.C.;

b) garantire, anche ai non avventori, il libero accesso e la libera fruizione del parco, il quale potrà eventualmente essere parzialmente occupato, previa acquisizione di apposita autorizzazione presso gli uffici comunali competenti, con tavolini e sedie.

2. Si precisa che il locatario ha facoltà di utilizzare le pertinenze sportive del parco, ad eccezione dell'area giochi attrezzata, ad uso esclusivo.

3. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale, previa comunicazione al locatario, di utilizzare l'area del parco per organizzare attività teatrali e/o giochi ed attività di animazione.

4. In particolare l'Amministrazione Comunale si riserva l'uso dell'area parco e delle pertinenze sportive, previa comunicazione al locatario, per la seguente tipologia di eventi:

▪ attività e/o gare sportive, teatrali, di animazione-gioco-intrattenimento organizzate dall'Amministrazione

Comunale, da scuole o dalle associazioni;

▪ manifestazioni organizzate dalle associazioni;

▪ manifestazioni che coinvolgano le scolaresche del Comune;

▪ manifestazioni pubbliche, sagre, ecc. patrocinate dall'Amministrazione Comunale.

5. La violazione delle pattuizioni di cui ai precedenti commi comporta la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1465 c.c., del presente contratto.

6. L'Amministrazione Comunale è tenuta a comunicare tempestivamente al conduttore le date e gli orari di eventuali manifestazioni o eventi, al fine di concordare per tempo i necessari adempimenti organizzativi.

7. Qualora venga disposto l'utilizzo del parco e delle pertinenze sportive da parte del Comune ogni eventuale onere, relativo a tali manifestazioni, dovrà essere assolto dal Comune stesso ovvero dall'Ente od Associazione che ne curerà l'organizzazione.

#### **ART. 12 - MIGLIORIE E INNOVAZIONI-AUTORIZZAZIONI**

1. L'immobile ed i locali accessori, il parco e le pertinenze sportive sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; ogni intervento che la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo di detti beni dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione; l'eventuale posa di manufatti e attrezzature dovrà essere preventivamente autorizzato e dovrà essere rimosso al termine del rapporto di locazione qualora non sia stato oggetto di attribuzione di punteggio in sede di gara; quand'anche autorizzato, il conduttore provvederà direttamente a sostenere i costi per gli interventi proposti

senza che da ciò possano derivare diritti o indennizzi in ragione delle eventuali per miglioramenti o addizioni apportate.

2. La violazione di una sola delle suindicate pattuizioni comporta la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1465 c.c., del presente contratto.

#### **ART. 13 - ANNULLAMENTO DELL'AGGIUDICAZIONE**

1. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di annullare in autotutela l'aggiudicazione ove ne ricorrano i presupposti ed in particolare nel caso in cui l'aggiudicazione sia dipesa da dichiarazione mendaci dell'operatore economico.

#### **ART. 14 -RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

1. Il contratto si risolve di diritto ex art. 1456 c.c., oltre per le cause previste negli articoli del presente contratto e del bando di gara, e segnatamente in violazione degli obblighi e/o degli oneri di cui agli articoli 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16 e 17, e comunque anche nei seguenti casi:

- interruzione o sospensione arbitraria dell'apertura del bar-ristoro, dell'apertura e/o gestione del parco e delle pertinenze sportive;
- chiusura o sospensione dell'attività comminata dalle autorità competenti;
- frode da parte del locatario o collusione con personale appartenente alla Amministrazione Comunale;
- cessione del contratto o sublocazione a terzi;
- dichiarazione di stato fallimentare o di insolvenza o richiesta di concordato giudiziale o extragiudiziale;

▪ perdita dei requisiti per esercitare l'attività;

▪ svolgimento di attività di intrattenimento all'interno dei locali, del parco e delle pertinenze sportive contrari alla pubblica decenza e pubblico decoro;

▪ mancato avvio della gestione e delle attività connesse entro il termine massimo di giorni 180 decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione, salvo ritardi non imputabili al locatario;

▪ mancato pagamento di un canone annuale;

▪ sospensione dell'attività e dei servizi previsti che non dipenda da causa di forza maggiore, ma che sia imputabile al locatario;

▪ gravi inadempienze nell'attività di gestione;

▪ qualora gli immobili oggetto della locazione e/o dell'utilizzo vengano adibiti, anche parzialmente, ad usi diversi da quelli indicati nel bando e/o nel contratto;

▪ qualora non si provveda in maniera adeguata alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla pulizia ordinaria e straordinaria, al controllo in conformità agli impegni assunti e ad ogni altra attività finalizzata ad assicurare il continuativo e regolare uso dei locali e/o dell'area;

▪ qualora si dovessero verificare gravi e ripetute violazioni agli obblighi contrattuali da parte del locatario, perduranti anche a seguito di formali contestazioni del Comune rimaste inevase;

▪ qualora vengano accertate gravi violazioni nella conduzione del servizio di bar ristoro;

▪ qualora dovesse essere accertato abbandono abituale da parte del locatario del servizio di bar-ristoro, del parco e delle pertinenze

sportive;

▪ qualora si verificassero da parte della ditta ripetute trasgressioni di impegni contrattuali, malgrado gli avvertimenti scritti dell'Amministrazione.

2. Nei casi sopraindicati, oltre all'incameramento della cauzione da parte del locatore, il conduttore è tenuto al completo risarcimento di tutti i danni, diretti ed indiretti che l'Amministrazione Comunale dovesse sopportare in conseguenza della risoluzione.

3. Nel caso di risoluzione anticipata del contratto, il conduttore non avrà diritto ad alcuna indennità o rimborso.

4. In caso di risoluzione il conduttore deve rimuovere ogni arredo o attrezzature di sua proprietà e presente presso gli immobili, entro 10 giorni dalla data di comunicazione della risoluzione. In ogni caso il conduttore è obbligato al pagamento del canone eventualmente previsto fino al termine del mese in cui ha completato la rimozione di ogni arredo o attrezzatura presente presso gli immobili.

5. Ove il conduttore non abbia pagato tutti i canoni arretrati, è facoltà dell'amministrazione di rivalersi sull'eventuale cauzione, oltre a poter esercitare il diritto di ritenzione su tutti i beni e gli arredi del conduttore presenti presso i locali.

#### **ART. 15 - PENALI**

1. A discrezione insindacabile del locatore ed in alternativa alla facoltà di richiedere e far valer la risoluzione di diritto del rapporto contrattuale di locazione, qualora il conduttore non provveda ad ottemperare agli obblighi ed agli oneri derivanti dal contratto di

locazione, l'Amministrazione comunale potrà comminare ad esso una penale di importo pari ad € 50,00 (cinquanta/00), per ogni giorno di mancata ottemperanza, con diffida a provvedere entro un termine congruo, comunque non inferiore a 10 giorni. Ove alla scadenza di detto termine l'inadempimento permanga, l'Amministrazione comunale potrà procedere alla risoluzione contrattuale.

2. Se l'Amministrazione ha già comminato al conduttore una o più penali ai sensi del comma precedente, l'importo per la nuova penale sarà pari ad € 100 (cento/00), per ogni giorno di mancata ottemperanza. In ogni caso l'Amministrazione diffida il conduttore a provvedere entro un termine congruo, comunque non inferiore a 10 giorni, ad adempiere agli obblighi ed oneri derivanti dal rapporto contrattuale e, in caso di inadempimento, potrà procedere alla risoluzione del contratto ai sensi del precedente art.14 e di tutte le altre clausole che la prevedono.

3. Nei casi in cui la violazione contestata sia particolarmente tenue, su richiesta del conduttore e sempre che questi abbia provveduto a rimuovere l'inadempimento, l'Amministrazione comunale, con provvedimento motivato del Responsabile del Servizio, potrà ridurre l'importo fino al 50% delle somme indicate ai commi precedenti.

#### **ART. 16 - RESPONSABILITA' PER DANNI**

1. Il conduttore è responsabile di qualsiasi danno derivante agli immobili comunali per fatto proprio o di terzi. È altresì responsabile di qualsiasi danno che possa derivare a terzi dalla propria gestione o derivante dalle attrezzature, dagli arredi e dai beni di sua proprietà o da lui custoditi.

2. Il conduttore è obbligato a stipulare e mantenere per tutta la durata

del contratto una polizza assicurativa a copertura dei rischi di cui all'art.4. Nel caso di danni agli immobili comunali la polizza dovrà prevedere il vincolo di rimborso delle somme liquidate dall'assicurazione a favore del Comune di Trepuzzi.

3. La violazione di una sola delle suindicate pattuizioni comporta la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1465 c.c., del presente contratto.

**ART. 17 - MANLEVA E SICUREZZA**

1. Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso, nonché nelle ipotesi di cui all'art. 2051 c.c. Il conduttore esonera espressamente L'Amministrazione da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile, del parco e delle pertinenze sportive da fatti od omissioni proprie o di terzi.

2. Il conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di ordinaria prudenza, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali, il parco, le pertinenze sportive e le aree ad un uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro e a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari.

3. La violazione di una sola delle suindicate pattuizioni comporta la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1465 c.c., del presente contratto.

**ART. 18 - IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO**

1. Tutte le spese connesse al contratto, ivi comprese quelle di bollo, sono a totale carico del conduttore. Il locatore provvederà alla

registrazione del contratto la cui spesa è posta a suo esclusivo carico.

2. Nel caso in cui si provveda al recesso anticipato del contratto è posta a carico del conduttore l'imposta di registro, salvo la risoluzione non avvenga per fatto dell'Amministrazione. Sono, inoltre, a carico del conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto.

3. Sono, altresì, a carico del conduttore tutte le tasse e le imposte locali relative alla gestione del bar, del parco e delle pertinenze sportive.

#### **ART. 19 - MODIFICHE DEL CONTRATTO**

1. Le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale. Qualunque modifica del presente atto deve avvenire in forma scritta. Ogni comunicazione tra le parti riguardante il presente contratto e la cosa locata deve essere fatta per iscritto.

#### **ART. 20 - ELEZIONE DI DOMICILIO**

1. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, il conduttore dichiara di eleggere domicilio in \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_. In caso di modifica del domicilio, il conduttore è tenuto a darne comunicazione scritta all'Amministrazione. Si considerano recapitate presso il domicilio legale del conduttore tutte le comunicazioni inviate mediante posta elettronica certificata al seguente indirizzo: \_\_\_\_\_ . Il conduttore solleva l'Amministrazione da ogni responsabilità per il caso di mutamento, non tempestivamente comunicato, del domicilio dichiarato o del suindicato indirizzo di posta elettronica

certificata.

**ART. 21 - FORO COMPETENTE**

1. Ogni controversia che dovesse sorgere tra le parti relativamente all'interpretazione e all'esecuzione del presente contratto, ove non risolta in via bonaria, sarà devoluta alla competenza territoriale esclusiva del Foro di Lecce.

**ART. 22 - ASSENZA DI RAPPORTI NEGOZIALI TRA L'APPALTATORE E I RAPPRESENTANTI DELL'AMMINISTRAZIONE COMMITTENTE**

1. Ai sensi di quanto disposto dall'art. 14, comma 2 del DPR n. 62 del 16/04/2013, il Responsabile del Settore Competente, il quale interviene nel presente atto in rappresentanza del Comune di Trepuzzi, ed il Rappresentante del conduttore dichiarano, sotto la propria diretta responsabilità, che non sono intercorsi tra loro, nell'ultimo biennio, rapporti contrattuali a titolo privato, e che il Responsabile del Settore non ha ricevuto altre utilità dalla medesima società.

2. A tal fine non si tiene conto dell'eventuale stipulazione dei contratti ai sensi dell'articolo 1342 del codice civile.

**ART. 23 - CAPACITA' DI CONTRARRE CON LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE**

1. Ai sensi dell'art. 53, comma 16-ter del D.lgs. n. 165/2001, il conduttore attesta di non aver intrattenuto, nel triennio precedente alla stipula del presente contratto, rapporti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti di Amministrazioni Pubbliche che abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle Amministrazioni stesse nei confronti del medesimo locatore.

**ART. 24 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

1. Ai sensi del D.lgs. n. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679, in ordine

al procedimento di cui al presente bando:

- i dati sono raccolti esclusivamente per i fini di cui al presente bando

di gara;

- il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente

necessario alla partecipazione alla procedura selettiva;

- i diritti spettanti all'interessato sono quelli previsti dall'art. 7

del D.l.gs. n. 196/2003 e dal Capo III del Regolamento UE 2016/679;

- titolare del trattamento è il Comune di Trepuzzi;

- responsabile della protezione dei dati personali è l'ing. Giancarlo

Florio.

\* \* \* \* \*

Per il Comune di Trepuzzi

Per il Conduuttore

\* \* \* \* \*

Sottoscrizione ex artt. 1341 e 1342 c.c.

Ai sensi e per gli effetti degli artt.1341 e 1342 c.c, le parti dichiarano,

con la sottoscrizione del presente atto, che il presente contratto è stato

stipulato nell'esercizio della loro libertà negoziale e previa ed attenta

lettura del bando di gara e di ciascuna clausola e/o patto contrattuale

e di accettare specificatamente quanto sopra pattuito ed in particolare

dichiarano di approvare, dopo averne avuto chiara ed inequivocabile

lettura e scienza, i seguenti articoli e/o patti contrattuali: art. 2)

durata del contratto-recesso-indennità da occupazione-penale e maggior

danno; art. 3) risoluzione di diritto per ritardati o omessi pagamenti del canone, nonché per autoriduzioni e sospensioni del pagamento del canone per motivi o per cause connessi all'emergenza epidemiologica Covid-19 o per altri motivi sanitari e di sicurezza pubblica; art. 4) garanzie-deposito cauzionale-fideiussione-polizza-risoluzione contrattuale di diritto; art. 5) divieto di cessione del contratto e sublocazione- risoluzione contrattuale di diritto; art. 6) conduzione del bar ristoro-modifiche ai locali-risoluzione contrattuale di diritto; art. 8) obblighi, oneri e manutenzioni a carico del conduttore; art. 7) attività di somministrazione e cause di risoluzione contrattuale di diritto; art. 8) obblighi, oneri e manutenzioni a carico del conduttore e risoluzione contrattuale di diritto; art. 9) manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del conduttore-risoluzione contrattuale di diritto; art. 11) utilizzazione del parco e delle pertinenze sportive-risoluzione contrattuale di diritto; art. 12) migliorie e innovazioni-autorizzazioni-risoluzione contrattuale di diritto; art. 14) elenco delle cause di risoluzione di diritto del contratto; art. 15) penali; art. 16) responsabilità per danni-risoluzione contrattuale di diritto; art. 17) manleva e sicurezza-risoluzione contrattuale di diritto; art. 21) competenza territoriale foro di Lecce.

Per il Comune di Trepuzzi

Per il Conduttore

