

Oggetto: CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DENOMINATO CHIOSCO-BAR SITO ALL'INTERNO DEL PARCO URBANO DEL PAGLIA IN ORVIETO, LOC CICONIA VIA DEI TIGLI (TR)., DI PROPRIETA' DELLA PROVINCIA DI TERNI.

L' anno duemila .....addì.....del mese ....., nella Residenza della Provincia di Terni – Via della Stazione 1 Terni:

#### TRA

La Provincia di Terni, C.F. e P.I. \_\_\_\_\_ per il quale agisce L'ing. Marco Serini \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica presso la Provincia di Terni Via della Stazione 1 05100 Terni, a questo atto autorizzato dall'art. 107 - comma 3, lettera c del D.Lgs. 18/08/2000, n° 267 e dal Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Terni n ° .....del .....in qualità di Direttore dell' Area Tecnico Patrimoniale; e il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ il quale agisce in questo atto in qualità di legale rappresentante della Ditta \_\_\_\_\_,

#### PREMESSO

- che con determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ Il Responsabile dell' Area Tecnico - Patrimoniale disponeva, di attivare le procedure di evidenza pubblica per l'affidamento nelle forme della locazione, per esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, del chiosco di proprietà Provinciale ubicato all'interno del parco urbano del Paglia in Orvieto Loc. Ciconia Via dei Tigli, 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 dalla data di effettiva stipula del contratto di locazione per un canone annuale pari a €. \_\_\_\_\_.
- che la locazione della struttura sarà attivata dalla data odierna e che quindi il canone di locazione annuale ordinariamente stabilito, decorre anch'esso dalla data odierna;
- che la ditta ha ottemperato all'obbligo del versamento della cauzione definitiva di Euro \_\_\_\_\_ e che non vi sono elementi ostativi alla stipula del contratto;
- che la stipula del presente atto consente alla ditta di avere in uso ed in disponibilità il locale indicato nel contratto alle condizioni di seguito stabilite;
- che l'inizio dell'esercizio dell'attività di vendita al pubblico è subordinato all'ottemperanza di tutti gli obblighi previsti dalla legge o dai regolamenti comunali che saranno assolti a cura del locazione.

ciò premesso e considerato, si conviene e si stipula quanto segue:

#### Art. 1 - Oggetto della locazione

La Provincia di Terni, come sopra rappresentato concede in locazione, alla Ditta..... con sede in....., che in persona del suo titolare, come sopra identificato, accetta, l'immobile, di proprietà Provinciale, ubicato all'interno del parco urbano del Paglia in Orvieto Loc. Ciconia Via dei Tigli, oggetto della locazione è censito al Catasto Terreni del Comune di Orvieto Fg. 130 Part. 971 Sub. 7 cat. C/1 meglio identificato nelle planimetrie allegate al presente atto come parte integrante e sostanziale.

L'immobile è dotato di allacciamenti per acqua, energia elettrica e fognatura.

L'immobile viene consegnato con gli impianti eseguiti a regola d'arte e senza elementi di arredo.

#### Art. 2 - Durata

La locazione avrà la durata di anni 10, (dieci) con facoltà di rinnovo per ulteriori anni 2 (due) 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 a € ..... oltre ad I.V.A. di legge, da pagarsi in due rate semestrali anticipate, di pari importo, entro il 10 gennaio e il 10 luglio di ogni anno, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale, con rilascio da parte del Comune di relativa quietanza.

Il Locazione 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 e per qualsiasi motivo, anche di una sola rata, del canone di locazione, costituirà il Locazione in mora, con la conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento, ex art. 1456 del Codice Civile, a danno e spese del Locazione stesso.

Il Locazione sarà comunque tenuto in ogni caso, al pagamento degli interessi 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 Locazione stesso.

Sono a carico del Locazione le spese relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, energia elettrica, rimozione e smaltimento rifiuti, spese per l'ordinaria manutenzione dell'immobile e delle relative pertinenze.

Non provvedendovi il Locazione, vi provvederà il Locatore, avvalendosi della polizza fideiussoria di cui all'art. 5.

Sono altresì a carico del Locazione le spese relative a tutti i 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 delle famiglie 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, nonché delle operazioni di consegna dell'immobile allo scadere del contratto il locazione consegna - all'atto della stipula del presente atto - una fidejussione bancaria o polizza fidejussoria, 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 10 anni (da rinnovare per altri 2 anni in caso di proroga della locazione).

La fideiussione bancaria o la polizza fideiussoria sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, 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.

La polizza fideiussoria dovrà essere reintegrata dal locazione, pena la revoca del contratto, qualora durante il periodo di validità della stessa, l'Amministrazione Provinciale abbia dovuto valersene, in tutto o in parte.

#### Art. 6 - Responsabilità

La Provincia di Terni resta in ogni caso esonerata da qualsiasi responsabilità di seguito elencata a titolo esemplificativo e non esaustivo relativa a:

- danni diretti o indiretti che potessero provenire all'immobile o ai terzi frequentatori, da fatti, omissioni o colpa di terzi in genere, nel corso della locazione;
- eventuali furti all'interno dei locali assegnati;
- eventuali danni a persone o cose in dipendenza di tumulti o risse che dovessero verificarsi durante le attività espletate o comunque consentite dal locazione all'interno dei locali e delle aree a lui affidate;

- danni a persone o cose in dipendenza del mancato rispetto delle norme di sicurezza con particolare riferimento alle dotazioni ed impianti di sicurezza, alle vie di esodo, degli obblighi di manutenzione dei beni e degli impianti, del mancato rispetto del controllo sull'accesso delle persone e sulla verifica dello stato di affollamento dei locali.

La Provincia di Terni rimane estranea all'attività e ai rapporti giuridici e/o di fatto posti in essere a qualunque titolo dal locazione, il quale solleva la Provincia medesima da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, che derivino in qualsiasi momento e modo dall'esercizio della conduzione. Il locazione è obbligato a rispondere direttamente e personalmente di qualsiasi danno, doloso e anche colposo, che per fatto proprio o di suoi collaboratori e dipendenti, dovesse derivare alla Provincia di Terni o a terzi, nonché a tenere estranea l'amministrazione locante per tutti i rapporti con i terzi fornitori o utenti e per qualsiasi fatto da cui possa derivare responsabilità per danni a persone o cose in dipendenza dell'attività svolta all'interno dei locali.

#### Art. 7 - Consegna del bene

Il chiosco - bar verrà consegnato al locatario con un apposito verbale di consegna, redatto in contraddittorio tra le parti, attestante le condizioni dell'immobile, immediatamente dopo la firma del presente atto.

Il verbale andrà a costituire parte integrante e sostanziale del presente atto di locazione.

Il Locazione è costituito custode del bene locato e dovrà utilizzare lo stesso con la diligenza del buon padre di famiglia.

Il Locazione 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

Qualsiasi modifica alla struttura dei locali assegnati dovrà essere autorizzata dall'amministrazione comunale.

#### Art. 8 - Modalità d'uso

L'immobile, con area esterna di pertinenza, viene locato esclusivamente per l'esercizio di un chiosco/bar, per somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Il locazione dichiara di aver esaminato i vani locati e di averli trovati in perfetto stato di manutenzione, conservazione ed efficienza ed esenti da difetti che possano influire sulla salute

di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deperimento per l'uso.

Il locazione dovrà provvedere al rispetto della vigente normativa in materia di sicurezza e ad adempiere ad ogni altro onere previsto dalla normativa vigente a carico degli utilizzatori di immobili per fini commerciali.

Il locazione dovrà altresì provvedere alla osservanza delle disposizioni della legislazione vigente in materia di prevenzione degli infortuni.

#### Art. 9 - Rilascio del bene alla scadenza della locazione

Alla scadenza della presente locazione, il locatario sarà tenuto a riconsegnare il bene in buono stato di conservazione e regolare funzionamento, salvo il normale deperimento d'uso. Nulla è dovuto al locatario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili né per eventuali migliorie apportate all'immobile. In tale occasione si procederà al controllo, in contraddittorio tra le parti, in base allo stato di consistenza di cui al precedente art. 8, con eventuale rimborso a carico del locazione in caso di danni.

#### Art. 10 - Stipula polizze assicurative

Il locazione consegna, contestualmente alla stipula del presente contratto idonea polizza assicurativa per il rischio locativo (incendio e simili) e per la responsabilità civile verso terzi e dipendenti (RCT/RCO), secondo le caratteristiche richieste dal bando di gara. Le coperture assicurative devono essere mantenute attive fino al termine della locazione. L'Amministrazione Provinciale è, in ogni caso tenuta indenne dai danni eventualmente non coperti in tutto o in parte dalle polizze assicurative.

L'operatività o meno delle coperture assicurative non esonera il locazione dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti.

#### Art. 11 - Oneri a carico del Locazione

Il locatario si impegna, a proprie spese, ad attrezzare ed arredare i locali e le aree esterne assegnati e ad utilizzarli esclusivamente per attività di somministrazione di alimenti e bevande. Qualora il locatario decida di provvedere con l'esecuzione di elementi di arredo da giardino e/o gazebi chiusi amovibili, gli stessi dovranno essere utilizzati esclusivamente per il servizio bar o per attività socio culturali ricreative, come valore aggiunto.

Il locatario deve:

- avvalersi nella conduzione dell'esercizio della struttura aziendale e del personale addetto come dichiarati in sede di gara;
- applicare integralmente, per gli eventuali dipendenti, tutte le vigenti norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro e negli accordi locali integrativi dello stesso;
- rispettare i divieti di somministrazione di bevande alcoliche quando previsti dalla normativa vigente nonché adottare comportamenti tesi ad evitare l'abuso da parte dell'utenza nell'assunzione di alcolici;
- esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa nazionale, regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- possedere e mantenere i requisiti morali e professionali di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010 e s.m.i.;
- non apportare alcuna modifica ai locali locati, alla loro destinazione ed agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione Provinciale;
- mantenere l'immobile oggetto di locazione in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza e di procedere alla pulizia dei locali, delle aree cortilive, dei WC ed anche delle parti esterne all'immobile individuate nella planimetria allegata al bando di gara (all.5);
- garantire un numero adeguato di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti all'interno o nelle immediate vicinanze del bar, garantendo la pulizia degli stessi;
- ripristinare i locali a proprie spese, qualora dall'occupazione derivino danni agli stessi;
- consentire all'Amministrazione Provinciale la facoltà di accedere agli spazi oggetto di locazione in qualsiasi momento durante la locazione;
- rispettare quanto prescritto dagli Enti preposti alla vigilanza ed al controllo con particolare riferimento all'ASL competente, Vigili del fuoco e RP S.

In merito al rumore il locazione si obbliga a non arrecare disturbo alle abitazioni vicine rispettando comunque le norme d'uso del Parco e quelle sulle emanazioni acustiche pena la risoluzione del contratto.

E' fatto divieto di fare comunque uso di amplificatori e diffusori del suono all'esterno del locale se non espressamente autorizzati dagli organi competenti, per specifiche e ben individuate occasioni.

Tutte le spese di gestione e di ordinaria manutenzione sono a carico del locazione, ivi espressamente incluse quelle inerenti alle spese per consumo acqua, gas, luce, telefono, nonché al pagamento di tutte le imposte, le tasse, i contributi, i diritti di qualsiasi genere inerenti l'esercizio dell'attività

In particolare per manutenzione ordinaria si deve intendere tra l'altro:

- controllo degli impianti elettrici ed idraulici, nonché tinteggiatura e verniciatura periodica di porte, serramenti, locali interni e pareti esterne;
- riparazione degli infissi, vetri, apparecchiature di servizio, pavimenti e rivestimenti;
- pulizia pavimenti, rivestimenti, bagni, vetrate, ecc.;
- fornitura di materiale di consumo per il corretto funzionamento dei servizi igienici;
- pulizia periodica copertura, canali di gronda e pluviali.

Il locazione è tenuto altresì a segnalare prontamente all'Amministrazione Provinciale, ogni necessità di interventi di manutenzione straordinaria dei locali. L'Amministrazione Provinciale si impegna ad eseguire i necessari lavori di manutenzione straordinaria, ad eccezione di quelli dovuti ad uso non consentito o alla cattiva manutenzione ordinaria dei locali. Il locazione non potrà opporsi ai lavori di modifica, ampliamento o miglioria dei locali che l'Amministrazione Provinciale intendesse fare a propria cura e spese, né potrà pretendere indennizzo alcuno per l'eventuale limitazione o temporanea sospensione dell'attività, in dipendenza dell'esecuzione dei lavori medesimi.

I tempi e le modalità di intervento dovranno essere concordati con il locazione nel rispetto delle esigenze dell'attività del pubblico esercizio.

Il locazione 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.

#### Art. 12 - Divieti

E' fatto divieto al locazione di utilizzare la struttura per usi diversi da quelli cui è destinata. E' vietata la cessione del contratto di locazione e la sublocazione.

E' fatto divieto al locazione di apportare modifiche alla struttura, senza farne preventiva richiesta scritta, tramite Raccomandata A.R. e successiva autorizzazione scritta della Provincia. Eventuali migliorie e/o elementi di arredo e/o accessori che non saranno immediatamente asportati al termine del contratto saranno considerati nella libera disponibilità della Provincia che pertanto potrà disporne liberamente.

La composizione societaria, o il titolare nel caso di ditta individuale, non potrà essere modificata, per tutta la durata della locazione, a pena di decadenza del presente contratto, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale.

#### 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 locazione nulla potrà pretendere al termine del rapporto contrattuale, neppure nel caso di incremento dell'avviamento commerciale.

#### Art. 14 - Clausola risolutiva espressa

Il presente contratto deve intendersi automaticamente risolto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c. nei seguenti casi:

- mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e con le modalità previste, delle somme dovute;
- mancato rispetto degli obblighi di custodia;
- mancato reintegro della polizza fideiussoria;
- violazione reiterata degli obblighi contrattuali;
- inosservanza delle norme di legge relative al personale dipendente e mancata applicazione dei contratti collettivi;
- omessa manutenzione, degrado o uso improprio dei locali;
- cessione del contratto di locazione o sublocazione;
- modificazioni dell'immobile non preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Provinciale;

La risoluzione in tali casi opera di diritto, qualora l'Amministrazione Provinciale comunichi per iscritto con raccomandata A.R. o con pec al locatario di volersi avvalere della clausola risolutiva ex art. 1456 del Codice Civile.

#### Art. 15 - Risoluzione per grave inadempimento

Il contratto potrà inoltre essere risolto in tutti gli altri casi in cui vi sia un inadempimento di non scarsa rilevanza ai sensi dell'art. 1455 del Codice Civile.

La risoluzione del contratto comporta la ripresa in possesso da parte dell'Amministrazione Provinciale dei locali e pertanto il locazione dovrà ripristinare lo stato dei locali. Nessun rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo può essere vantato dal locazione. L'Amministrazione Provinciale ha la facoltà di esperire ogni azione per il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito e delle maggiori spese sostenute in conseguenza della risoluzione del contratto.

#### Art. 16 - Decadenza



Costituiscono motivi di decadenza dal contratto:

- motivi di pubblico interesse;
- perdita dei requisiti richiesti
- fallimento o apertura di una procedura concorsuale fallimentare a carico del locazione;
- provvedimenti emessi dal Sindaco, ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 267/2000, a carico del locazione per motivi di sicurezza urbana;
- la messa in liquidazione o la cessione dell'attività del locazione;
- la sospensione o revoca dell'autorizzazione per l'esercizio per effetto di provvedimenti amministrativi inerenti a fatti causati dal locazione o a lui imputabili.

Dichiarata la decadenza, la Provincia di Terni, si reimmetterà nel diritto di libera disponibilità della struttura e potrà anche stabilire un risarcimento danni a carico del locazione che potrà essere prelevato dalla polizza fideiussoria di cui all'art. 5.

#### Art. 17 - Disdetta

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

#### Art. 18 - Rinnovo

L'amministrazione potrà disporre il rinnovo del contratto di locazione alla scadenza del termine di dieci anni, per ulteriori anni due.

A tal fine il locazione dovrà presentare apposita istanza almeno 6 mesi prima della scadenza del periodo di locazione.

Art. 19 - Le controversie che dovessero insorgere per l'esecuzione del presente contratto e che non si siano potute definire in via bonaria, saranno deferite al giudice ordinario. Foro competente è quello di Terni.

#### Art. 20 - Spese contrattuali

Tutte le spese di bollo, registro, copie atti, ecc., dipendenti dal presente contratto, sono a totale carico della controparte. Il locatario al momento della sottoscrizione del presente atto, presenta la ricevuta attestante l'avvenuto versamento dell'importo di € \_\_\_\_ (\_\_\_), a titolo di rimborso delle spese di cui sopra.

#### Art. 21 - Regime fiscale

Le parti danno esplicitamente atto, anche ai fini fiscali, che i canoni sono soggetti ad IVA.

#### 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 oggetto della locazione ( allegato "5").

Fanno ugualmente parte del presente contratto anche se non materialmente allegati, il bando di gara e l'offerta presentata dal locazione.

#### Art. 23 - Trattamento dati

Il Locazione autorizza il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione ( D.Lgs. n. 101/2018) 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 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 - Domicilio

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

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. Da 1 a 25.