

**BANDO DI GARA PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DEL FABBRICATO DA DESTINARE A PUBBLICO ESERCIZIO PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE (BAR PRECEDENTEMENTE IDENTIFICATO ALL’INSEGNA “AL BOIFAVA”) CON ANNESSI LOCALI ACCESSORI.**

**Allegato 1.C SCHEMA DI CONTRATTO**

**ART. 1. OGGETTO**

Il Comune di Serle, in persona del Responsabile del Servizio Ufficio Tecnico Lavori pubblici Cave, concede in locazione a \_\_\_\_\_, di seguito denominato locatario, che accetta a mezzo del suo rappresentante legale, l’immobile da destinare a bar, ubicato in Serle (BS) – Piazza Boifava nr. 13, che insiste sulla particella sub Fg. foglio 24 al numero 13, con locali accessori, come da planimetria allegata (all. 1.A del bando di gara).

L’immobile viene concesso in locazione nello stato in cui sta e giace; il Comune provvederà non appena entrato in possesso dello stabile, ad eseguire la messa a norma dell’ impianto elettrico e le opere necessarie all’abbattimento delle barriere architettoniche.

Per quanto concerne il locale cucina, sarà cura ed onere dell’aggiudicatario il suo completo allestimento, sia per quanto concerne le attrezzature che gli impianti.

**Ai piani superiori del locale bar, sito al piano terra, vi sono una serie di stanze da destinare, per l’intera durata della presente locazione, esclusivamente a spogliatoio del personale o ad alloggio per il solo personale dipendente del gestore dell’esercizio pubblico di cui al presente contratto.**

I locali in locazione vengono consegnati privi degli arredi e delle attrezzature necessarie allo svolgimento dell’attività, che dovranno essere acquistati ed installati a cura e spese del locatario e, al termine della locazione, rimarranno di sua proprietà.

Il locale dovrà essere destinato all’attività di somministrazione di alimenti e bevande aperta al pubblico (bar), nel rispetto delle disposizioni normative e regolamentari in materia, alle quali si rimanda.

Resta inteso che l’ottenimento dei permessi, delle licenze e delle abilitazioni necessarie per l’espletamento di tali attività, avverrà a cura e spese del locatario. Spetta al locatario provvedere a tutti gli adempimenti necessari ai fini dell’avvio dell’attività. Qualora il locatario non potesse gestire direttamente l’attività dovrà avvalersi di delegati in possesso dei requisiti professionali previsti dalla normativa vigente.

L’attività di somministrazione di alimenti e bevande dovrà essere esercitata nel rispetto delle disposizioni normative e regolamentari vigenti, anche con riferimento all’aspetto igienico sanitario.

Sono assolutamente vietati l’installazione e l’uso di apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d’azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell’art. 110 del TULPS.

**Il presente contratto di locazione non potrà essere oggetto di sublocazione, comodato o cessione a terzi, anche parziale e/o gratuito, senza l’autorizzazione del Comune di Serle. In caso di inadempimento ai predetti obblighi, il contratto si intenderà risolto di diritto, ai sensi dell’art. 1456 del Codice Civile.**

**ART. 2. SERVIZI AGGIUNTIVI - ATTIVITÀ COMPLEMENTARI**

Il locatario, ferme restando le attività e le limitazioni di cui all’art. 1, può attivare ulteriori servizi e iniziative compatibili con la struttura e con l’attività di somministrazione di alimenti e bevande.

I servizi aggiuntivi e le attività complementari non possono in ogni caso comportare oneri a carico del Comune.

Spetta al locatario, a propria cura e spese, l'ottenimento dei permessi, delle licenze e delle abilitazioni necessarie per l'espletamento di tali attività.

### **ART. 3. DURATA**

La durata della locazione è stabilita in **anni 6 (sei), rinnovabili per ulteriori anni 6 (sei)**, previa sottoscrizione di apposito contratto. Allo scadere del dodicesimo anno il periodo di locazione scadrà di pieno diritto, senza necessità di disdetta alcuna da parte del Comune di Serle.

Inoltre, il Comune potrà comunicare la disdetta al locatario in presenza delle condizioni di cui all'art. 29 Legge n. 392/1978 almeno 12 mesi prima della prima scadenza contrattuale.

Si riconosce la possibilità di recesso da parte del locatario, da comunicare al Comune mediante lettera raccomandata (o posta elettronica certificata) almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di revocare anticipatamente la locazione per gravi ragioni di interesse pubblico.

### **ART. 4. CANONE**

Il canone annuo di locazione, derivante dall'applicazione della percentuale di rialzo offerta dal locatario sul canone annuo posto a base di gara, è pari ad € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) oltre all'eventuale I.V.A. dovuta nella misura di legge, da versare in due rate anticipate di pari importo, entro il \_\_\_\_ ed il \_\_\_\_ di ciascun anno. Il versamento dovrà essere effettuato presso la Tesoreria Comunale con l'indicazione della causale: «rata canone locazione bar precedentemente all'insegna "Al Boifava"».

Il canone di locazione è soggetto ad aggiornamento annuale, a decorrere dalla seconda annualità contrattuale, sulla base del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati (indice F.O.I. calcolato al netto dei consumi di tabacchi), con un minimo dello 0%. A tal fine sarà considerato l'ultimo l'indice pubblicato dall'ISTAT prima della scadenza dell'annualità contrattuale.

**In caso di ritardo superiore a tre mesi nel pagamento di ciascuna rata del canone di locazione, il presente contratto si intenderà risolto di diritto ex art. 1456 del Codice Civile.**

### **ART. 5. MANUTENZIONI**

Le opere di manutenzione ordinaria dei beni, oggetto di locazione, sono interamente a carico del locatario, mentre quelle di manutenzione straordinaria restano a carico del Comune, fatta eccezione per gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria migliorativa dei locali.

Sono a carico del locatario eventuali modifiche sull'immobile e/o integrazioni degli impianti tecnologici, finalizzati ad un migliore svolgimento dell'attività. In tal caso, il locatario, prima di effettuare tali interventi, dovrà ottenere l'autorizzazione del Comune. Al termine del contratto, i miglioramenti resteranno di proprietà del Comune, senza che il locatario abbia diritto ad alcuna indennità, in deroga alle disposizioni di cui all'art. 1592 C.C.

In sede di riconsegna dell'immobile, il locatario dovrà produrre al Comune una dichiarazione sulle eventuali modifiche apportate agli impianti nel periodo di uso e fornire le relative schede degli impianti aggiornate.

Per la distinzione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e straordinaria migliorativa, in forma non esaustiva, si rinvia al disciplinare di cui all'allegato 1.B del bando di gara.

Sono inoltre a carico del locatario tutte le riparazioni che si rendessero necessarie a seguito dell'utilizzo non corretto dei beni oggetto di locazione o dovute ad una loro mancata o insufficiente manutenzione, indipendentemente dal fatto che esse possano configurarsi come manutenzione ordinaria o straordinaria (ad esempio: riparazione della struttura lignea del parapetto della terrazza e/o dei serramenti esterni, a seguito di deterioramento dovuto alla mancata o insufficiente verniciatura periodica).

Il Comune potrà eseguire interventi di manutenzione straordinaria, anche se non urgenti, senza corrispondere alcun indennizzo al locatario anche se questi, per effetto di essi, subisca disagi e fastidi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 del Codice Civile.

Rimangono comunque a carico del locatario i danni subiti da soggetti terzi a causa della mancanza di interventi di manutenzione straordinaria della struttura qualora il locatario non abbia provveduto ad avvisare il Comune di imperfezioni, rotture e qualsiasi altro evento che possa determinare l'insorgere della necessità di tale tipologia d'intervento.

Il locatario si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali ed agli impianti, ove manchi il consenso preventivo scritto del Comune.

#### **ART. 6. APERTURA LOCALI**

**Il pubblico esercizio dovrà rimanere aperto al pubblico per l'intero anno e dovrà garantire il servizio di ogni giorno sino alle ore \_\_\_\_, pena la risoluzione di diritto del presente contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile. Inoltre, l'apertura del locale dovrà avvenire entro 30 giorni dall'aggiudicazione.**

Eventuali deroghe ai presenti obblighi dovranno essere autorizzate dal Comune.

#### **ART. 7. UTENZE**

Per quanto riguarda le spese accessorie derivanti dall'allacciamento ai servizi tecnologici si precisa che l'unità immobiliare, oggetto di locazione, è dotata di utenze indipendenti e pertanto il locatario dovrà provvedere ad attivare i relativi contratti di erogazione con gli enti preposti; le relative spese di attivazione e funzionamento dell'utenza sono interamente a carico del locatario.

#### **ART. 8. RESPONSABILITÀ ED ASSICURAZIONI**

Il locatario solleva il Comune da qualsiasi responsabilità per i danni arrecati a terzi nell'espletamento dei servizi indicati nel presente contratto, riguardanti sia l'attività di somministrazione di alimenti e bevande all'interno ed all'esterno del locale adibito a bar, sia le attività nell'area oggetto di locazione, comprese le eventuali attività complementari. Sono da considerarsi terzi i fruitori dei servizi erogati dal locatario, il Comune di Serle, gli eventuali dipendenti o prestatori d'opera dell'impresa concessionaria che operano, a qualsiasi titolo, presso i locali oggetto di locazione, nonché ogni altra persona presente occasionalmente presso la struttura stessa.

Per tutta la durata del presente contratto il locatario assume la responsabilità esclusiva per la custodia dei locali, delle attrezzature e di tutti i beni affidati al medesimo per l'esecuzione del contratto, anche tenendo conto e adeguandosi ad eventuali sistemi di allarme che potranno essere installati successivamente, liberando il Comune di Limone sul Garda, proprietario dei suddetti beni, da qualsiasi onere o responsabilità.

Il Comune di Serle prende atto che il locatario ha stipulato le seguenti polizze assicurative con compagnie di primaria importanza:

a) Polizza assicurativa a copertura del rischio locativo, comprensiva di danni derivanti da incendio, scoppio ed eventi atmosferici, con un massimale di € 2.000.000 per sinistro;

b) Polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso terzi (RCT) a copertura dei danni provocati a persone o cose, con un massimale di € 1.000.000 per sinistro, considerando tra i soggetti terzi anche il Comune di Serle.

c) Polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso i dipendenti ed i prestatori d'opera a qualsiasi titolo (RCO), con un massimale di € 1.000.000 per sinistro; a titolo esemplificativo e non esaustivo tra i prestatori d'opera sono compresi anche i collaboratori, gli stagisti ed i tirocinanti.

**Le polizze dovranno prevedere la rinuncia, in qualsiasi caso, alla rivalsa da parte della compagnia nei confronti del Comune di Serle. L'esistenza, la validità e l'efficacia delle polizze assicurative di cui al presente articolo per tutta la durata del contratto è condizione essenziale per il Comune e, pertanto, qualora il locatario non sia in grado di provare in qualsiasi momento la validità della copertura assicurativa di cui trattasi, il contratto si risolverà di diritto, ex art. 1456 del Codice Civile.**

#### **ART. 9. UTILIZZO DEI LOCALI E DELLE EVENTUALI ATTREZZATURE**

Il locatario si impegna ad utilizzare con la normale diligenza i locali ed i beni che riceve in locazione, obbligandosi a provvedere alla loro custodia, buona conservazione e manutenzione.

Rimangono a carico del locatario lo smaltimento e la sostituzione delle eventuali attrezzature che nel corso del contratto dovessero deteriorarsi al punto da non essere più utilizzabili per lo svolgimento dell'attività. La riconsegna dei locali e delle eventuali attrezzature avverrà previa stesura di apposito verbale redatto in seguito ad accertamento, in contraddittorio tra le parti, dello stato di consistenza. Le attrezzature acquistate dal locatario a completamento delle dotazioni esistenti resteranno di proprietà del locatario.

In qualunque momento il Comune potrà effettuare verifiche dell'esistente e dello stato di conservazione di quanto consegnato, con l'intesa che in caso di danni imputabili direttamente o indirettamente ad imperizia, incuria, mancata manutenzione o comunque a scorretto o negligente comportamento del locatario – fatta salva la normale usura – quest'ultimo provvederà al ripristino entro i successivi 20 giorni dal riscontro. In caso di inadempienza da parte del locatario, il Comune provvederà agli interventi necessari addebitando al locatario un importo pari alla spesa sostenuta. Alla scadenza del presente contratto, i locali dovranno essere liberati dai beni di proprietà del locatario.

#### **ART. 10. OBBLIGHI IN MATERIA DI TUTELA DEI LAVORATORI E SICUREZZA**

Il locatario si impegna a rispettare il C.C.N.L. della categoria di appartenenza, gli accordi collettivi territoriali di categoria e aziendali, nonché gli adempimenti verso gli enti bilaterali, ove esistenti, nei confronti degli eventuali dipendenti nonché dei soci lavoratori delle cooperative, ferma restando l'applicazione delle specifiche norme sulla cooperazione (socio lavoratore). Il locatario ha l'obbligo di applicare le vigenti

normative in materia di condizioni di lavoro, di previdenza e di assistenza nonché di sicurezza dei lavoratori, con particolare riguardo al D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81. Il locatario deve dotare il personale di indumenti e mezzi di protezione atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai lavori svolti e dovrà adottare tutti i procedimenti e le cautele atte a garantire l'incolumità sia delle persone addette che dei terzi. Il Comune si riserva di controllare annualmente l'avvenuto pagamento, relativamente ai lavoratori addetti al servizio in argomento, dei contributi assicurativi, previdenziali e di quelli dovuti agli enti bilaterali, nonché dei trattamenti economici collettivi dei dipendenti da parte del locatario. Il locatario si obbliga pertanto a comunicare all'Amministrazione tutti i dati utili per reperire il modello DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) aggiornato. Nel caso in cui i predetti versamenti non siano effettuati, il Comune ha diritto di adottare le opportune determinazioni fino alla risoluzione del contratto di locazione nei casi di maggiore gravità e previa diffida alla regolarizzazione inviata al locatario e da questi disattesa, con facoltà di provvedere direttamente al versamento di quanto dovuto dal locatario a valere sulla cauzione definitiva di cui all'art. 15.

#### **ART. 11. VIGILANZA SUL CONTRATTO**

La competenza a vigilare sulla corretta esecuzione del contratto spetta al Ufficio Tecnico Lavori Pubblici. Il Comune effettuerà dei controlli periodici di propria iniziativa oppure in seguito a eventuali segnalazioni scritte che dovessero pervenire sia da parte del gestore che da parte della clientela del pubblico esercizio.

#### **ART. 12. INADEMPIMENTI E PENALI**

Qualora si verificassero, da parte del locatario, comprovate carenze di gestione, comportamenti irrispettosi nei confronti dei clienti, o qualsiasi altro fatto che costituisca un inadempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto e dall'offerta presentata in sede di gara, il Comune procede alla contestazione scritta delle infrazioni al locatario. Il locatario deve rispondere per iscritto alle infrazioni contestate entro 5 giorni dal ricevimento delle stesse. Decorso inutilmente tale termine, ovvero nel caso in cui le controdeduzioni non siano ritenute adeguate, il Comune addebita al locatario una penale da Euro 500,00 a Euro 2.000,00 a seconda della gravità dell'infrazione, che verrà dedotta dalla cauzione definitiva di cui all'art. 15.

#### **ART. 13. RISOLUZIONE**

Le parti convengono che, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, il presente contratto si risolverà di diritto in caso di gravi e/o reiterati inadempimenti delle obbligazioni in esso previste. Gli effetti della risoluzione del contratto decorrono dal ricevimento, da parte del locatario, della comunicazione del Comune dell'attivazione della clausola risolutiva espressa.

#### **ART. 14. REVOCA DELLA LOCAZIONE**

L'Amministrazione provvederà alla revoca della locazione qualora venisse meno anche uno solo dei requisiti dichiarati dal locatario in sede di presentazione dell'offerta, che gli hanno consentito di partecipare all'asta pubblica. La revoca comporterà l'immediata risoluzione del contratto di locazione, senza oneri a carico del Comune, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

#### **ART. 15. CAUZIONE**

Si dà atto che il locatario ha costituito una cauzione di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), prescritta a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto, mediante \_\_\_\_\_.

Il Comune ha diritto di escutere, in tutto o in parte, la cauzione definitiva in ogni caso di inadempimento delle obbligazioni nascenti dal presente contratto per effettuare i pagamenti diretti previsti dall'art. 10 e nel caso in cui vengano applicate le penali di cui all'art. 12 o in caso di inadempimento di quanto indicato nel precedente art. 9 in merito alla restituzione dei locali in buono stato di conservazione, fatto salvo il normale deterioramento derivante dal loro uso in conformità alle condizioni contrattuali.

In ogni caso la cauzione è incassata totalmente laddove il Comune si avvalga della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 13 o disponga la revoca della locazione a norma dell'art. 14. Il locatario si obbliga a reintegrare in tutto o in parte la cauzione di cui il Comune avesse dovuto avvalersi nel periodo di validità della locazione, nel termine di 10 giorni dal ricevimento della relativa richiesta da parte del Comune.

La cauzione sarà liberata ovvero restituita senza interessi da parte dell'Amministrazione Comunale alla riconsegna dei locali, previa verifica del corretto espletamento di tutte le disposizioni previste dal presente contratto.

#### **ART. 16. ELEZIONE DOMICILIO**

Per ogni effetto del presente contratto, il locatario elegge domicilio presso la propria sede legale e si impegna a comunicare al Comune ogni variazione dello stesso domicilio che dovesse intervenire nel corso dell'esecuzione del presente contratto.

#### **ART. 17. RICHIAMI NORMATIVI**

Per quanto non previsto dal presente contratto di locazione, ed in quanto applicabili, si intendono richiamate le disposizioni del Codice Civile e delle altre leggi in vigore.

#### **ART. 18. SPESE CONTRATTUALI**

Le spese per la stipula del presente contratto, per il versamento delle imposte di bollo e di registro, sono interamente a carico del locatario.

#### **ART. 19. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005, il locatario dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dei locali oggetto di locazione. Copia dell'attestato di prestazione energetica viene allegata al presente contratto.

#### **ART. 20. ALLEGATI**

Costituiscono allegati al presente contratto quelli richiamati in narrativa.

Letto, accettato e sottoscritto.