

## ALLEGATO "B"

OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UN CHIOSCO/BAR STAGIONALE (STRUTTURA PREFABBRICATA IN MATTONI) CON AREA ESTERNA DI PERTINENZA, UBIcato NEL PARCO PUBBLICO "JOHN LENNON"

-----  
L'anno duemila ... addì .... del mese ....., nella Residenza Municipale di Castelnuovo Rangone, Ufficio di Segreteria.-----

TRA

1) COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE, - Provincia di Modena, C.F. e P.I. 00292410362 per il quale agisce il Sig. Visone Umberto nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica presso il Comune di Castelnuovo Rangone in Via Roma n° 1, a questo atto autorizzato dall'art. 107 – comma 3, lettera c del D.Lgs 18/08/2000, n° 267 e dal Decreto del Sindaco n° 14 del 28/03/2013 in qualità di Dirigente dell'Area Territorio e il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ il quale agisce in questo atto in qualità di legale rappresentante della Ditta \_\_\_\_\_, con la rinuncia consensuale, all'assistenza di testimoni

-----PREMESSO-----

- che , con determinazione n° ..... del ..... si disponeva, di attivare le procedure d'asta pubblica per l'affidamento nelle forme della locazione, a scopo specifico, per esercizio stagionale di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, del CHIOSCO/BAR STAGIONALE nel Parco "JOHN LENNON" secondo le modalità ivi stabilite;

- che con determinazione n° del ..... eseguibile nelle forme di legge, si provvedeva a disporre, in esito ai risultati dell'asta pubblica, come supportata dalle valutazioni espresse da apposita Commissione, l'aggiudicazione della locazione in parola a favore di .....come sopra identificata a far tempo dalla stagione 2013 dalla data di effettiva stipula del contratto di locazione contro il canone stagionale annuale pari a € ..... -----

- DATO ATTO che la gestione della struttura sarà attivata pertanto dalla data odierna e che quindi il canone di locazione annuale ordinariamente stabilito in € -----in via transitoria, per la stagione 2013 viene ridotto di...../180esimi , ciò premesso e volendo ora tradurre in atto formale la già manifestata volontà e i rispettivi consensi, VIENE STIPULATO IL PRESENTE ATTO REGOLATO DALLE NORME CHE SEGUONO: -----

ART. 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE -----

Il Comune di Castelnuovo Rangone rappresentato dalla dall'Arch. Umberto Visone, Dirigente del Settore Area Territorio cede in locazione, a scopo specifico, per esercizio Bar con autorizzazione stagionale", a corpo, alla Ditta .....con sede in ....., che in persona del suo titolare, come sopra identificato, accetta, un CHIOSCO-BAR in struttura prefabbricata in mattoni, di proprietà comunale, ubicato nel Parco "JOHN LENNON"(dotato di allacciamenti per acqua, energia elettrica, gas e fognatura, con impianto elettrico interno, senza arredi, costituito da n° 2 vani con annesso ingresso e l'area di pertinenza, il tutto come da planimetrie allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale). -----

ART. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE -----

La locazione in parola avrà la durata di anni 6, eventualmente rinnovabili per altri 6 anni alla scadenza, e quindi sino al 2019, con inizio a far tempo dalla data odierna, prorogabili fino al 2025, con attivazione della struttura CHIOSCO/BAR STAGIONALE per esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande solo in via stagionale, nel periodo ricompreso tra il 15 marzo al 15 ottobre, per un massimo di giorni non superiore a 180 nell'anno;

Si conviene che il conduttore possa recedere dal contratto dandone comunicazione almeno 6 mesi prima con invio di raccomandata A. R.;

Per quant'altro qui non stabilito espressamente circa la durata della locazione e del recesso del locatario si applicano le norme vigenti in materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione. -----

#### 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. come di legge, da pagarsi in unica soluzione entro il 30 giugno di ogni anno di validità della locazione mediante versamento presso la Tesoreria Comunale, con rilascio da parte del Comune di relativa quietanza.

Per la sola stagione 2013 essendo stata attivata la locazione solo a far tempo da oggi il canone è matematicamente ridotto di .../180esimi rispetto al massimo periodo scadente improrogabilmente il 31 dicembre 2013 cioè un canone pari a € ..... oltre ad IVA al 21% come per legge corrispondente a .../180esimi.

#### 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, il conduttore presenta, all'atto della stipula del presente atto quietanza del versamento presso la Tesoreria comunale di una somma pari ad una annualità di canone, da versarsi in libretto di deposito infruttifero o fidejussione bancaria, quale garanzia legalmente equipollente, che avrà durata di 6 anni (da rinnovare per altri 6 anni in caso di proroga della locazione) e sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale;

#### ART. 6 - MODALITA' D'USO -----

I locali in parola, con area esterna di pertinenza, vengono locati solo esclusivamente per l'esercizio stagionale di CHIOSCO/BAR, per somministrazione al pubblico di alimenti e bevande; il conduttore dichiara di aver esaminato i locali locati e di averli trovati in buono 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; ----- All'atto della consegna della struttura verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, apposito stato di consistenza che, sottoscritto dalle parti, andrà a costituire parte integrante e sostanziale del presente atto di locazione. -----

La struttura medesima dovrà essere restituita al Comune alla data di scadenza del contratto nello stato in cui viene consegnata ed in condizione di uso normale e regolare funzionamento.

In tale occasione si procederà al controllo, in contraddittorio tra le parti, in base allo stato di consistenza di cui sopra, con eventuale rimborso a carico del locatario in caso di danni, ivi compresi i casi di furti e di danni in dipendenza degli stessi. -----

#### ART. 7- ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE -----

Il conduttore si obbliga ad effettuare il ripristino dei servizi igienici, tramite ristrutturazione/potenziamento o sostituzione di quelli ivi presenti entro e non oltre il ....., con spese totalmente a proprio carico.

Fino all'avvenuto completo ripristino l'aggiudicatario si impegna a provvedere al noleggio, alla collocazione e alla manutenzione- pulizia a proprie spese e cure di n° 2 bagni chimici di cui uno per persone diversamente abili.

Si impegna inoltre ad effettuare le migliorie dell'area -chiosco di cui al progetto presentato in sede

di gara, di seguito elencate:

1).....

.

2).....

3).....

Il conduttore si obbliga relativamente alla stagione 2013 ad attivare a proprio nome l'esercizio per somministrazione al pubblico di alimenti e bevande da ubicarsi nella struttura in parola entro dieci giorni dalla data odierna, pena la risoluzione del presente contratto.

Per le successive stagioni dovrà attivare comunque l'esercizio stesso per l'uso entro il 1° giugno, pena la risoluzione del contratto, nel rispetto comunque del limite temporale, massimo di 180 giorni nell'arco temporale indicato al precedente articolo 2); -----

Il conduttore dovrà effettuare un periodo di apertura stagionale annua minima dell'esercizio di somministrazione al pubblico alimenti e bevande in parola dal 1° giugno al 15 Settembre, salvo cause di forza maggiore;

Il conduttore si obbliga ad installare, a propria cura e spese, ogni eventuale arredo mobile ed impianti di servizio necessari ed opportuni;

Il costo degli arredi ed impianto così acquistati potrà essere recuperato alla scadenza del presente contratto, mediante cessione al successivo conduttore;

Tutte le spese di gestione e di ordinaria manutenzione saranno a carico del conduttore, ivi espressamente incluse quelle inerenti alle spese per consumo acqua, gas, luce, telefono

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

controllo degli impianti elettrici ed idraulici, nonchè tinteggiatura e verniciatura periodica di porte, serramenti, locali interni e pareti esterne;

riparazione degli infissi, vetri, apparecchiature di servizio, pavimenti e rivestimenti;

pagamento della tassa sui Rifiuti Solidi Urbani ed ogni altro tributo inerente l'esercizio della struttura;

custodia della struttura e relative attrezzature;

Il conduttore si obbliga alla stipula immediata di un contratto di assicurazione contro il rischio d'incendio e contro ogni altro rischio per danni a cose e a persone, anche per la responsabilità civile verso terzi, derivante dall'esercizio dell'attività; -----

Il conduttore si obbliga al soddisfacimento delle condizioni necessarie per l'ottenimento, da parte del Comune, del titolo autorizzatorio stagionale di cui al successivo articolo 8;

Il conduttore si obbliga ad applicare tariffe conformi a quelle degli altri esercizi di pari categoria nel territorio comunale; -----

Il conduttore si obbliga altresì ad avvalersi nella conduzione dell'esercizio in parola della struttura aziendale e del personale addetto come dichiarati in sede di gara; -----

Il conduttore si obbliga ad applicare integralmente, per gli eventuali dipendenti, tutte le vigenti norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro e negli accordi locali integrativi dello stesso; -----

Il conduttore si obbliga a non arrecare disturbo alle abitazioni vicine rispettando comunque le norme d'uso del Parco e quelle sulle emanazioni acustiche pena la recessione del contratto;

Il conduttore si obbliga a tenere pulita l'area e i bagni del Parco John Lennon.

#### ART. 8 - ONERI A CARICO DEL LOCATARIO -----

Sono a carico del Comune di Castelnuovo Rangone tutte le riparazioni e manutenzioni di carattere straordinario afferenti l'immobile locato, sempre che non siano dipendenti da negligenza del conduttore, salvo il ripristino dei servizi igienici, oggetto del bando di gara ;

Il rilascio, adempiuti dal conduttore gli obblighi di cui al precedente articolo 7), dell'autorizzazione

per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande con Bar Stagionale", per il periodo massimo di 180 giorni, e cioè nell'arco temporale ricompreso tra il 15 marzo ed il 15 ottobre di ogni anno, tranne che il primo anno in cui l'autorizzazione verrà rilasciata non appena adempiuti dal conduttore gli obblighi di cui al precedente articolo 7). Detta autorizzazione sarà vincolata al contratto e non potrà essere trasferita in altro luogo.

ART. 9) - DIVIETI -----

E' fatto divieto al conduttore di utilizzare la struttura per usi diversi da quelli cui è destinata;  
E' fatto divieto al conduttore di sublocazione e di cessione del contratto; -----  
E' fatto divieto di installazione e di esercizio di video-giochi elettronici e simili all'aperto; -  
E' fatto divieto di fare comunque uso di amplificatori e diffusori del suono all'esterno del locale se non espressamente autorizzati dal Comune per specifiche e ben individuate occasioni;  
E' fatto divieto di protrarre l'apertura dell'esercizio del CHIOSCO-BAR oltre le ore 24;  
La cessione di quota societaria che alteri la maggioranza in essere alla data di pubblicazione del bando per l'assegnazione della presente locazione è subordinata al parere favorevole di questa Amministrazione Comunale; -----  
E' fatto divieto al concessionario di portare modifica alcuna alla struttura, senza farne preventiva richiesta scritta, tramite Raccomandata A.R. e successiva autorizzazione scritta del Comune.

ART. 10 -----

Ai fini delle norme riguardanti l'avviamento commerciale degli esercizi per la somministrazione al pubblico degli alimenti e bevande per Bar Stagionale, il conduttore nulla potrà pretendere al termine del rapporto contrattuale, neppure nel caso di incremento dell'avviamento commerciale.

ART. 11 - RESPONSABILITA' -----

Il conduttore esonera espressamente il Comune di Castelnuovo Rangone da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli dal fatto doloso o colposo di terzi in genere.

ART. 12 -----

Il Comune potrà diffidare il conduttore ad adempiere, prefissando un congruo termine, in caso di inadempimento grave ed ingiustificato degli obblighi di cui al presente contratto ed in particolare nei seguenti casi:

- Qualora il conduttore non provveda ad attivare la struttura nei termini e con le modalità previste nei patti contrattuali;
- Qualora si verificano gravi irregolarità e negligenze nella gestione della struttura;
- Qualora non vengano rispettati gli obblighi di cui all'articolo 7).

ART. 13 -----

Il Comune potrà far luogo alla dichiarazione di decadenza qualora il conduttore, diffidato ad adempiere, non vi abbia provveduto entro il termine prefissato, oppure nel caso in cui la licenza stagionale necessaria per l'esercizio in parola dovesse essere sospesa o revocata per effetto di provvedimenti amministrativi inerenti a fatti causati dal conduttore o a lui imputabili, ed in tutti i casi in cui ravvisi un'esigenza di pubblico interesse o di ordine pubblico alla revoca della locazione;

Dichiarata la decadenza, il Comune si reimmetterà nel diritto di libera disponibilità della struttura;

Il Comune potrà anche stabilire un risarcimento danni a carico del conduttore che potrà essere prelevato dalla cauzione di cui all'articolo 5).

ART. 14 -----

Tutte le vertenze di natura tecnica e/o patrimoniale che avessero ad insorgere tra le parti, così durante il termine di validità della locazione, come al suo termine, saranno definite secondo equità da un collegio arbitrale costituito da un arbitro scelto da ciascuna parte e da un terzo arbitro scelto di comune accordo ed in difetto dal Presidente del Tribunale di Modena.

ART. 15 -----

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.

ART. 16 - SPESE CONTRATTUALI -----

Tutte le spese inerenti e conseguenti la redazione e perfezionamento del presente contratto (Tassa registro, diritti segreteria, bolli, scritturazione, ecc., nessuna esclusa) sono a totale carico del conduttore.

ART. 17 -----

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

ART. 18 -----

Le parti, per ogni eventuale contestazione eleggono domicilio presso la Segreteria Comunale di Castelnuovo Rangone. -----

ART. 19 -----

Per tutto quanto qui non contemplato valgono le norme del Codice Civile e delle altre leggi attinenti in vigore. -----

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO -----

-----  
p. il Comune di CASTELNUOVO RANGONE -----  
-----

p. la Ditta -----  
-----

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. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17, e 18 dichiarano di approvarle espressamente e consapevolmente, reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione. -----

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO -----

-----  
p. il Comune di CASTELNUOVO RANGONE -----  
-----

p. la Ditta -----  
-----

-----  
-----

-----  
-----