

CONTRATTO DI CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE SITO IN VIA NAZIONALE ALL'INTERNO DEL PARCO DI CARTERIA (CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 7, PARTICELLA 427)

Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge

T R A

Il **Comune di Pianoro**, con sede in Piazza dei Martiri n.1 (C.F. 00586340374 – P.IVA 00517231205), rappresentata dall'Arch. Loredana Maniscalco, in qualità di Responsabile Area VI Assetto del Territorio e Patrimonio, che agisce in esecuzione della determinazione _____, denominata "Locatore"

E

_____, nato a _____ e residente in _____, Via _____, che interviene in questo atto in qualità di legale rappresentante della ditta _____, con sede in _____, Via _____ n., CAP _____, codice fiscale e partita I.V.A. n. -----, di seguito denominata "Conduttore";

PREMESSO

- che il Responsabile dell'Area VI Assetto del Territorio e Patrimonio, Arch. Loredana Maniscalco, in esito ai risultati dell'asta pubblica che si è svolta nella sede Municipale di Pianoro in data _____, con propria determinazione n. _____ ha approvato il verbale di aggiudicazione dell'asta relativa alla concessione in locazione dei locali di

proprietà comunale e relative pertinenze, siti in Pianoro, Via Nazionale, all'interno del Parco di Carteria, per l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e ha nominato aggiudicatario il/la Sig._____, nato/a a _____, il _____, codice fiscale _____, residente in _____ Via _____ per il canone annuo di € _____ (Euro /00);

Ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2

Il Comune di Pianoro, rappresentato come in premessa, concede in locazione per la durata di anni 6 (sei) a_____, che accetta, i locali adibiti a chiosco siti all'interno del Parco di Carteria in via Nazionale, contraddistinto al catasto fabbricati nel foglio 7, particella 427, relativamente ai locali comprensivi di portico per una superficie lorda complessiva di mq. 95,28. L'immobile è costituito da un laboratorio per le crescentine, uno per i gelati, un magazzino, due WC, uno spogliatoio e un locale vendita.

ART. 3

I locali, previa domanda da parte del conduttore per la relativa autorizzazione e verifica del possesso dei requisiti e dell'abilitazione professionale richiesti, vengono concessi per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande (artt. 7 e 8 della Legge Regionale 26 luglio 2003, n. 14). Il locale viene assegnato nello stato di fatto in cui si

trova prevedendo a carico del conduttore gli eventuali lavori di manutenzione necessari sia per la realizzazione dell'attività di somministrazione che per la messa a norma degli impianti esistenti: per il funzionamento degli impianti termo-sanitari ed elettrici l'acquisizione delle relative dichiarazioni di conformità (Di.Co) oppure delle certificazioni di rispondenza (Di.Ri.) sarà infatti a carico del conduttore.

Alla scadenza i locali torneranno nella piena disponibilità del Comune, ivi comprese le migliorie e gli ampliamenti. Il conduttore potrà asportare esclusivamente gli arredi e le attrezzature di sua proprietà.

ART. 4

Il canone di locazione, soggetto a revisione annua in base agli indici rilevati dall'ISTAT, è determinato in Euro _____ annui e dovrà essere versato al Comune in rate mensili anticipate entro il giorno cinque di ogni mese.

ART. 5

Il conduttore, a garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, ha prestato cauzione definitiva di € _____ mediante polizza fideiussoria bancaria/assicurativa n. _____ rilasciata in data _____ da _____, Filiale _____ (Via _____ - _____).

La garanzia sarà svincolata al termine del contratto, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto agli obblighi contrattuali. Il conduttore è obbligato al reintegro della cauzione di cui l'Amministrazione Comunale dovesse valersi in tutto o in parte durante il periodo di vigenza della concessione.

ART. 6

Sono a carico del conduttore:

- a) la richiesta dell'autorizzazione amministrativa per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande al SUAP dell'Unione dei Comuni Savena-Idice;
- b) la corresponsione di eventuali diritti o tasse relative al rilascio delle autorizzazioni;
- c) lavori di manutenzione necessari o ritenuti opportuni al fine del miglior utilizzo dell'immobile stesso;
- d) la riattivazione delle utenze con la stipula dei relativi contratti e il pagamento delle spese relative alle forniture;
- e) la presentazione delle certificazioni di conformità degli impianti ed attrezzature eventualmente installate (forni, macchine da gelato, impastatrici, cappe aspiranti ecc.);
- f) la notifica ai fini della registrazione sanitaria ai sensi dell'art. 6 reg.CE 852/2004 e della determina della Regione Emilia Romagna n. 9223 del 1/8/2008.
- g) la registrazione dell'attività presso la C.C.I.A.A. di Bologna;
- h) la richiesta di autorizzazione allo SUAP dell'Unione dei Comuni Savena-Idice, per l'installazione delle insegne pubblicitarie e il pagamento delle spese di pubblicità;
- i) la corresponsione della tassa TARI;
- l) la manutenzione ordinaria dei locali e dello spazio esterno di pertinenza, parte integrante del bene affidato.
- m) la presentazione della denuncia di inizio attività alla SIAE e pagamenti degli eventuali diritti erariali relativi, in caso di esecuzioni musicali protetti da diritti d'autore;

l'esecuzione a propria cura e spese di tutti i lavori di manutenzione

ordinaria e pulizia dei locali e relative pertinenze, parti integranti del bene affidato. A tale proposito, per i lavori di manutenzione ordinaria, il concessionario dovrà preventivamente comunicarne l'effettuazione all'Ufficio Tecnico Comunale. Per manutenzione ordinaria si intende la completa applicazione della definizione di cui all'art. 3 punto 1 a) del testo Unico dell'edilizia D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., precisamente: "... gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti anche per espresso adempimento alle normative di legge..." Per i lavori di manutenzione straordinaria, ovvero per lavori edili di rinnovo/ristrutturazione, modifiche strutturali interne ed esterne, lo stesso conduttore dovrà richiedere ed ottenere la relativa autorizzazione al Comune concedente. L'utilizzo del locale per promuovere attività di socializzazione, culturali e a carattere ludico ricreativo, anche all'interno del parco, sarà consentita su richiesta del conduttore agli uffici del Comune competenti.

ART. 7

L'autorizzazione a svolgere l'attività di somministrazione non può essere oggetto di trasferimento di gestione o di titolarità. È legata alla concessione dei locali (che pure non può essere oggetto di trasferimento), pertanto è valida per il periodo di validità di detta concessione. L'autorizzazione medesima è revocata:

a) in caso di risoluzione del presente contratto; b) qualora il titolare, salvo proroga in caso di comprovata necessità, non attivi l'esercizio entro 90 giorni dalla data del rilascio; c) qualora il titolare non risulti più in possesso dei requisiti di cui all'art. 6 commi 1, 2 e 3 della Legge Regionale

14/2003; d) per perdita dei requisiti igienico-sanitari dei locali; e) inadempienza di quanto previsto agli articoli 6 e 8 del presente contratto.

ART. 8

Il conduttore è obbligato ad esercitare l'attività per tutto il periodo della concessione, secondo gli orari concordati con l'Amministrazione Comunale nel rispetto della normativa vigente, salvo i casi di comprovata necessità, da comunicare per iscritto all'Amministrazione Comunale.

Qualora il conduttore intenda svolgere attività musicali dovrà rispettare le prescrizioni di cui alla DGR Emilia Romagna n. 45/2002 e comunque richiedere l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

E' vietato il sub-appalto della gestione o la cessione del contratto di locazione, sotto pena di risoluzione del contratto stesso, salva ogni azione per il risarcimento dei conseguenti danni e salvo ogni altra azione che l'Amministrazione Comunale ritenesse opportuno intraprendere a tutela dei propri interessi.

Alla scadenza dei termini della concessione, l'Amministrazione comunale rientra nel possesso dei locali e delle relative pertinenze e la licenza di somministrazione cessa la sua validità.

ART. 9

Il Comune resta sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare in conseguenza dello svolgimento dell'attività del conduttore, per fatti dolosi o colposi di terzi. Il Conduttore solleva l'Amministrazione Comunale da qualsiasi pretesa, azione o molestia che possa derivare per mancato adempimento degli obblighi contrattuali per trascuratezza o per colpa nell'assolvimento dei medesimi.

Le spese che l'Amministrazione Comunale dovesse sostenere a tale titolo saranno dedotte dalla cauzione prestata dal conduttore (che dovrà essere reintegrata) ed in ogni caso saranno rimborsate ad essa. Il Conduttore è sempre responsabile, sia verso l'Amministrazione Comunale che verso i terzi, dell'esecuzione di tutti i servizi assunti. Esso è pure responsabile dell'operato e del contegno dei dipendenti (ove vi siano) e degli eventuali danni che dal personale o dai mezzi potessero derivare all'Amministrazione Comunale o ai terzi. A tutela di quanto sopra prescritto, il conduttore si impegna a stipulare idonea assicurazione per danni a cose o a persone eventualmente provocati, nonché per la responsabilità civile verso i terzi per fatto causato direttamente in dipendenza del servizio reso.

ART. 10

Al conduttore sono applicate, qualora ne ricorrano gli estremi, le sanzioni previste dalla Legge Regionale 14/2003. L'Amministrazione Comunale si riserva comunque la facoltà di risolvere anticipatamente il contratto a suo insindacabile giudizio e con semplice comunicazione scritta nei seguenti casi:

a) abbandono della gestione, salvo cause di forza maggiore; b) ripetute contravvenzioni ai patti contrattuali o alle disposizioni di legge o regolamenti relative al servizio; c) contegno abituale scorretto verso gli utenti da parte del gestore del Pubblico Esercizio o di personale dipendente da quest'ultimo; d) inosservanza di uno o più impegni assunti verso l'Amministrazione Comunale; e) quando il conduttore si renda colpevole di frode; f) quando ceda ad altri, in tutto o in parte, sia direttamente che

indirettamente per interposta persona, i diritti e gli obblighi del presente avviso; g) in caso di revoca dell'autorizzazione alla somministrazione; h) per ogni altra inadempienza, qui non contemplata o fatto, che renda impossibile la prosecuzione dell'affidamento, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile; i) eventuali spese sostenute dal Comune per ovviare ad inottemperanze, verranno defalcate dalla cauzione di cui all'art. 5 (che dovrà essere reintegrata) e rimborsate dal conduttore.

ART. 11

Ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 la locazione avrà durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto, con proroga di ulteriori 6 (sei) anni, fatta salva la possibilità di disdetta da comunicarsi almeno sei mesi prima della scadenza a mezzo di lettera raccomandata, e fatta comunque salva la rideterminazione dell'importo contrattuale.

E' fatta salva la facoltà del conduttore di recedere alla scadenza di ogni anno, previa comunicazione scritta al locatore da comunicarsi con almeno 6 mesi di preavviso.

E' fatta salva la facoltà del Comune di Pianoro di recedere in ogni momento, previo preavviso scritto di almeno 12 mesi.

Art. 12

A norma del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, il conduttore e l'Amministrazione Comunale si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al contratto. Le spese del presente atto e tutte le altre ad esso inerenti sono a totale carico del conduttore.

ART. 13

Per tutte le controversie che dovessero insorgere in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità ed efficacia del contratto, è competente il Foro di Bologna.

ART. 14

Per tutto quanto sin qui non previsto, si rinvia alle norme vigenti ed alle altre disposizioni di legge in vigore.