

COMUNE DI MONTEGRIDOLFO

Via Roma, 2 - 47837 (RN)

**CONTRATTO DI LOCAZIONE PER LA GESTIONE ORDINARIA DEL
LOCALE AD USO BAR/RISTORO, DI PROPRIETA' COMUNALE, SITO IN
VIA BORGO N.5. - CIG: Z283D4D233.**

SCRITTURA PRIVATA

L'anno **duemila** _____ addì _____ del mese di _____
(___/___/_____) in Montegridolfo presso la sede Comunale ubicata in Via Roma, 2

TRA

Il Sig. Oscar Favetta Boattini nato a Rimini (RN) il 31.05.1989, domiciliato per la
Sua carica presso il **Comune di Montegridolfo**, il quale interviene in questo atto nella
sua qualità di Responsabile dell'AREA TECNICA in esecuzione dello Statuto
Comunale ed in nome, per conto e nell'esclusivo nell'interesse del Comune di
Montegridolfo (**P.IVA 00613010404**), che nel prosieguo dell'atto verrà anche
chiamato per brevità "**LOCATORE**".

Il Sig. _____ nato a _____ (____) il _____, residente in
_____ (____) Via _____, _____, che interviene in questo atto in
qualità di Legale Rappresentante della _____ con sede legale in
_____ (____) Via _____, _____ (**P.IVA** _____), che nel
proieguo dell'atto verrà anche chiamata per brevità "**LOCATARIO**".

I QUALI PREMETTONO:

- che in seguito alla gara svoltasi in data _____ (prima seduta), _____
(seconda seduta), il cui verbale è stato approvato con determina del Responsabile
dell'AREA TECNICA n. ___ del _____, è stata **definitivamente aggiudicata**
alla _____ con sede legale in _____

() Via _____, _____ (P. IVA _____)

_____), la locazione per la gestione ordinaria del "LOCALE AD USO BAR/RISTORO, DI PROPRIETA' COMUNALE, SITO IN VIA BORGO N.5".

Ciò premesso quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra costituite

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 – Oggetto

Il Comune di Montegrolfo, come sopra legalmente rappresentato, affida alla _____ con sede legale in _____ () Via _____, n. _____ (P. IVA _____), come sopra legalmente rappresentata accetta, la locazione per la gestione ordinaria locale ad uso bar/ristoro, di proprietà comunale, sito in Via Borgo n.5., meglio individuati e perimetrati sulla **planimetria che, allegata sotto la lettera "A"**, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione.

Il bene viene reso funzionante, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Art. 2 – Durata della locazione

La durata della presente locazione è stabilita in **anni 6** (sei), con decorrenza dal giorno **01/06/2024** fino al giorno **31/05/2030**, ed è **rinnovabile una sola volta**, con atto formale, **per ulteriori sei anni**, in conformità e con le modalità di cui alla predetta legge 392/1978, che trova applicazione al presente contratto ove non espressamente derogata, previa rideterminazione del canone e previa verifica dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, con particolare riferimento a quelli del regolare pagamento del canone, della conformità delle attività svolte con quanto previsto nei

provvedimenti di assegnazione e del rispetto degli oneri di manutenzione.

E' esclusa qualsiasi forma di tacito rinnovo.

Art. 3 – Canone di locazione

Il canone di locazione è stabilito in € _____,00 annui (diconsi euro _____/00) così definito secondo “l’offerta economica” che il locatario ha presentato in sede di gara e che **allegata** in copia **sotto la lettera “B”** forma parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione, ed è soggetto ad I.V.A. ai sensi di legge.

Il canone di locazione annuo, come individuato in sede di offerta, ad esclusione della prima rata il cui pagamento avverrà secondo quanto convenuto in sede di stipulazione del contratto, dovrà essere corrisposto in **n. __rate**.

Le spese di registrazione, imposte, bolli etc, relative al contratto di locazione sono poste a carico del conduttore.

Art. 4 - Uso del bene

Il bene è reso e consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, perfettamente noto al locatario.

Entro **sessanta giorni** naturali e consecutivi dalla data di sottoscrizione del presente contratto di locazione, le parti dovranno redigere in contraddittorio e **sottoscrivere** il “**verbale di consegna**” ed il “**verbale relativo allo Stato di consistenza**” che descrive l’immobile, il relativo contenuto (arredi, attrezzature ecc....) ed il suo stato manutentivo.

La sottoscrizione del verbale di consegna del bene oggetto di locazione e del verbale di consistenza ad esso allegato, equivale alla **presa in carico definitiva** del bene e

delle loro pertinenze nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni suo diritto, accessione, dipendenza e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto e dalla situazione dei luoghi, con tutte le relative azioni e ragioni a norma di legge gravanti sul bene.

Il locatario è tenuto ad utilizzare il bene con le modalità e secondo le finalità previste dal presente contratto di locazione ed è comunque tenuto ad adempiere a tutte le condizioni e prescrizioni contenute nel **Bando/Disciplinare di gara che, anche se non materialmente allegato ma sottoscritto a latere**, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione, nel rispetto dei vincoli di destinazione d'uso stabiliti, in modo da assicurare l'integrità dello stesso bene oggetto di gestione.

Il locatario assume la qualità di **custode** del bene oggetto di affidamento ai sensi dell'art. 2051 c.c. ed adotta ogni precauzione possibile per evitare danni alle persone o alle cose cagionati da fatto o omissione del medesimo o dei suoi dipendenti o di operatori economici appaltatori da esso incaricati, tenendo perciò sollevato ed indenne il Comune di Montegridolfo ed il personale dipendente del medesimo Comune da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Ogni eventuale variazione, eliminazione o addizione su qualsiasi parte del bene reso in gestione, deve essere preliminarmente sottoposta alla preventiva e formale autorizzazione da parte del Comune locatore e se del caso sottoposta a parere di merito della competente Soprintendenza per la verifica del rispetto delle previsioni di legge e delle prescritte preventive autorizzazioni ex lege necessarie ad operare sugli immobili oggetto di bando tutelati ai sensi dell' art. 136 del D.lgs 42/2004.

Il locatario potrà comunque, a suo giudizio e a sue spese, integrare sia gli arredi che le attrezzature, in funzione delle diverse attività che riterrà di svolgere all'interno della struttura di cui trattasi, compatibilmente con la destinazione e il contesto culturale.

I locali dovranno essere restituiti in perfetta efficienza al Comune di Montegrolfo alla scadenza della locazione o, se del caso, all'atto della decadenza, recesso, revoca o risoluzione della stessa, fatti salvi i naturali processi di usura ed obsolescenza non riconducibili a comportamenti inadempienti del locatario gestore.

Il locatario potrà richiedere al Comune locatore l'occupazione del suolo pubblico di un'area esterna in cui poter posizionare l'arredo esterno; la dimensione e la posizione dell'area esterna saranno valutate e stabilite di concerto con l'Amministrazione in considerazione dell'effettiva disponibilità di spazi in relazione alle pubbliche esigenze; il materiale pubblicitario e l'arredo esterno installato dovranno presentare caratteristiche comunque ammissibili in base ai canoni estetici e ai disposti del vigente Piano di Recupero del Centro Storico di Montegrolfo consultabile presso l'ufficio tecnico comunale.

Art. 5 - Principi generali della gestione ordinaria – Divieto di sublocazione e cessione del contratto

Il bene oggetto di affidamento in regime di locazione è prioritariamente destinato all'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e organizzazione di attività socio-aggregative di pubblico interesse.

E' a totale carico del locatario il "rischio operativo" legato alla gestione del servizio.

E' fatto **divieto** al locatario di **sublocare** a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, il bene oggetto di locazione e l'annessa attività, così come è fatto divieto di cedere, anche in parte, il contratto, pena, in entrambe le ipotesi, la decadenza dalla locazione.

Art. 6 - Attività ed obblighi del locatario e del locatore

Il locatario in via generale è tenuto:

- a. ad utilizzare il bene nel rispetto degli indirizzi e dei vincoli di destinazione d'uso stabiliti, in modo da assicurare l'integrità dello stesso;
- b. a non effettuare interventi sul bene in oggetto di gestione tesi ad apportare modifiche strutturali o comunque modifiche che non consentano il ripristino del bene allo stato ante-intervento qualora richiesto dal Comune locatore, se non quelle espressamente concordate ed autorizzate dal Comune locatore medesimo.
- c. ad utilizzare il bene reso in gestione per le attività indicate con il progetto di gestione e comunque compatibili con la struttura resa in gestione;
- d. a restituire il bene al Comune locatore, libero da persone o cose di proprietà del locatario gestore alla scadenza stabilita (o in caso di decadenza, risoluzione, revoca o recesso del presente contratto di locazione), senza necessità di preventivo atto di disdetta.

Il locatario nello specifico è altresì tenuto:

- a. ad assolvere al pagamento del canone annuo dovuto, entro i termini temporali stabiliti nel presente contratto di locazione;
- b. al pagamento delle spese per personale addetto, materiali di consumo ed ogni spesa afferente l'ordinaria manutenzione necessaria al corretto mantenimento in funzione dei locali oggetto di locazione;
- c. al nuovo allaccio o alla voltura a proprio nome, entro 30 giorni dalla stipula del contratto di locazione, delle utenze a rete (gas, luce, acqua, telefono ecc...) e ad assolvere tempestivamente al pagamento delle relative bollette o fatture dei relativi consumi;
- d. alla gestione dell'immobile, custodia, sorveglianza e "guardiania" dello stesso, garantendo la perfetta funzionalità, sicurezza della struttura oggetto di locazione e

dei servizi relativi, nel rispetto di tutte le normative vigenti e in particolare in materia di sicurezza, cercando di impedire che siano arrecati danni alle strutture od alle attrezzature di dotazione o siano effettuati accessi non autorizzati alla struttura stessa; a tal fine il locatario è tenuto a vigilare e a far rispettare le norme del contratto di locazione ed è autorizzato ad allontanare chiunque tenga un comportamento ritenuto pregiudizievole al buon funzionamento della struttura e/o all'attività che vi si svolge;

e. alla pulizia giornaliera della struttura oggetto di locazione, con l'impiego di ogni mezzo utile a garantire l'efficacia dell'intervento con particolare attenzione alla pulizia dei servizi igienici in relazione ed in proporzione alla frequenza di utilizzo ed utilizzando idoneo materiale detergente e sanificante. Sono compresi eventuali interventi di bonifica degli ambienti finalizzati a preservare i locali dalla presenza di muffe, insetti e/o animali infestanti;

f. all'affissione delle schede di sicurezza uniformate dei materiali utilizzati per le pulizie;

g. all'ininterrotta vigilanza sulle attività e sugli utenti durante il periodo di permanenza all'interno della struttura;

h. all'assolvimento degli obblighi in materia di canone sugli impianti pubblicitari (CIMP);

i. ad effettuare l'ordinaria manutenzione e gestione dei locali oggetto di locazione nel suo complesso, ed in particolare delle strutture, delle attrezzature di dotazione e delle aree di pertinenza esterne, nel rispetto di quanto previsto nel bando di gara, nel presente contratto di locazione e negli atti generali di indirizzo di volta in volta impartiti dall'amministrazione comunale;

l. a segnalare tempestivamente e per iscritto al Comune ogni fatto imputabile a terzi

atto a costituire pericolo per l'integrità della struttura oggetto di locazione e delle attrezzature di dotazione;

m. a rispettare la normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro emanate con D.Lgs n. 81/2008 e sm, nei confronti del proprio personale dipendente o comunque incaricato, assumendo nel contempo funzioni di "Datore di lavoro", esonerando l'amministrazione comunale ed il personale dipendente di quest'ultima da ogni responsabilità in merito;

n. a rispettare e far rispettare la normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro emanate con D.Lgs n. 81/2008 e sm, ai soggetti incaricati dal locatario medesimo per lo svolgimento di attività lavorative di qualsiasi genere, esonerando l'amministrazione comunale ed il personale dipendente di quest'ultima da ogni responsabilità in merito;

o. a segnalare l'eventuale sostituzione o l'acquisto di ulteriori e nuovi arredi o attrezzature necessari allo svolgimento della attività previste;

p. ad adeguarsi alla normativa in materia di sicurezza e di primo soccorso, mantenendo a disposizione degli utenti i presidi previsti dalla normativa vigente;

q. all'acquisizione a propria cura e spese di qualsiasi autorizzazione, licenza, nulla-osta, permesso o altra forma di assenso, necessario per lo svolgimento delle attività ammesse all'interno della struttura oggetto di locazione tra cui anche quelle nell'ambito del commercio e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande così come previsto da norme e regolamenti vigenti di qualsiasi tipo;

r. all'adeguamento a propria cura e spese di qualsiasi autorizzazione, licenza, nulla-osta, permesso o altra forma di assenso, nonché alla realizzazione delle opere, necessarie a soddisfare la normativa antincendio in vigore nel corso di validità della locazione, come previsto da norme e regolamenti vigenti di qualsiasi tipo;

s. a garantire l'intervento tempestivo di personale tecnico in caso di deterioramento, incidente o anomalia al fine di eliminare gli inconvenienti ed eventuali cause di pericolo per gli utenti;

t. all'applicazione nei confronti del proprio personale dipendente, se esistente, del trattamento giuridico ed economico, previdenziale ed assicurativo, previsto dalle vigenti norme di legge contrattuali in materia e dal relativo comparto di contrattazione collettiva. Tutte le spese, anche previdenziali ed assicurative, del predetto personale, o di quello che instaurasse rapporti di collaborazione o di lavoro autonomo con esso, rimangono ad esclusivo carico del gestore locatario, senza possibilità alcuna di rivalsa nei confronti del locatore;

Il locatario deve utilizzare il bene entro i limiti compatibili con l'ambiente circostante, avendo riguardo all'affluenza massima secondo quanto prescritto dal D.M. 18.3.1996 e ss.mm.ii., alla collocazione oraria, all'impatto acustico, curando in particolare di non arrecare molestia, danno o disturbo di alcun genere a persone e cose, nel rispetto delle normative e regolamenti vigenti.

Sono a carico del Comune:

- pulizia e sgombero della neve della strada di accesso al borgo;

- **manutenzione straordinaria** della struttura e degli impianti tecnologici oggetto dell'affidamento in regime di locazione di gestione. Resta inteso che, per manutenzione straordinaria, si comprende anche ogni opera di adeguamento alle leggi e norme vigenti ovvero che entreranno in vigore nel corso del periodo di durata della locazione, ad esclusione della progettazione e della realizzazione delle opere necessarie all'adeguamento normativo degli impianti e delle strutture strettamente legati ai fini dello svolgimento dell'attività.

Qualora gli interventi di manutenzione straordinaria siano da imputarsi al locatario per

mancata o carente manutenzione ordinaria o periodica, fatta salva l'applicazione delle penali previste dal contratto, il locatore provvederà a diffidare il locatario alla realizzazione degli stessi a propria cura e spese indicando un periodo, decorso il quale, il Comune locatore provvederà alla esecuzione degli interventi stessi con addebito al locatario delle relative spese e, in caso di mancato rimborso da parte del locatario, il locatore potrà rivalersi sulle rate di pagamento del contributo annuo riconosciuto al locatario medesimo oltre alla risoluzione del rapporto negoziale.

Art. 7 – Manutenzione ordinaria, pulizia/smaltimento rifiuti e custodia

MANUTENZIONE ORDINARIA:

Sono posti a carico del locatario gestire tutti gli oneri di **manutenzione ordinaria** e comunque **in via generale** tutte le lavorazioni di manutenzione ordinaria tese ad assicurare la continua funzionalità dei locali resi in gestione (*cioè del bene oggetto di locazione nel suo complesso, comprese l'area esterna circostante le strutture oggetto di locazione, gli arredi, le attrezzature e comunque tutto ciò che ai sensi del presente contratto di locazione, costituisce oggetto di affidamento e comunque compreso nel perimetro dei locali di cui trattasi come individuati sulla planimetria allegata agli atti di gara ed al presente contratto, oltre l'eventuale area esterna per cui potrà essere richiesta occupazione del suolo stagionale*) ed a conservarla in buono stato, a partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

In particolare rientrano nella definizione di “**manutenzione ordinaria**” (a solo scopo indicativo e non esaustivo) e perciò i relativi oneri sono posti a carico del Locatario:

- la manutenzione ed i controlli periodici sugli impianti elettrici e di messa a terra nonché sugli impianti idrici, termici e fognari, come da norme vigenti sulla sicurezza degli impianti con dimostrazione, a richiesta del Comune locatore o degli

Enti o autorità preposte, mediante presentazione di evenienze documentali (es. registri) sull'attività svolta e sulle verifiche effettuate;

- riparazione degli impianti elettrici, sostituzione degli apparecchi di illuminazione interni ed esterni, dei relativi accessori quali lampade, plafoniere, riflettori e simili, con rinnovi e sostituzioni dei componenti deteriorati, comprese tutte le opere necessarie ad integrarli e mantenerli in piena efficienza, nel rispetto delle normative vigenti durante il periodo contrattuale;
- riparazione dell'impianto idrico ed igienico-sanitario, delle rubinetterie, installando/mantenendo i riduttori di portata per il risparmio sui consumi, con rinnovi e sostituzioni dei componenti deteriorati, comprese tutte le opere necessarie ad integrarli e mantenerli in piena efficienza, nel rispetto delle normative vigenti durante il periodo contrattuale;
- disotturazione e/o riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari e dei pozzetti di ispezione;
- spurgo e controllo delle fosse imhoff, delle canalizzazioni, dei manufatti di scolo delle acque piovane e delle condotte fognarie;
- riparazione e mantenimento delle stuccature di pavimenti e rivestimenti;
- riparazioni di rivestimenti murali e battiscopa;
- manutenzione e/o ripristino ove esistenti, di aeratori elettrici di ventilazione e aspirazione, di asciugamani elettrici;
- sostituzione dei vetri danneggiati;
- riprese della verniciatura e riparazione di inferriate, cancelli, ringhiere, corrimani, opere in ferro esistenti e recinzioni esterne ed interne, con diversi gradi di intervento in base alle condizioni rilevate al momento della consegna;
- riparazione dei serramenti esterni e delle porte interne, compresa ferramenta di

movimento e di chiusura;

- riparazione di tutte le attrezzature mobili e di tutti gli arredi interni in dotazione al locatario;
- tinteggiatura dei locali interni ogni qualvolta se ne manifesti la necessità al fine di garantire il decoro e l'igiene dei locali e comunque prima della riconsegna della struttura all'amministrazione comunale, previa comunicazione scritta al Comune concedente e fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e delle prescritte preventive autorizzazioni ex lege necessarie ad operare sugli immobili oggetto di bando e tutelati ai sensi degli artt. 10 e 136 del D.lgs 42/2004;
- riparazione e sostituzione di ogni opera, arredo ed attrezzatura danneggiata da atti vandalici, di teppismo e di utilizzo improprio;
- manutenzione e/o revisione di tutte le parti meccaniche ed elettriche;
- realizzazione di tutti gli interventi di manutenzione necessari ad assicurare la conservazione della struttura e dei locali oggetto di locazione;
- servizio di sgombero neve dell'area esterna di accesso ai locali oggetto di locazione e dell'eventuale zona oggetto di occupazione temporanea del suolo, al fine di garantirne l'utilizzo;
- pulizia, sanificazione, raccolta e lo smaltimento dei rifiuti prodotti all'interno dei locali resi in gestione;
- ogni altro intervento assimilabile, ove essenziale a garantire la funzionalità e la fruibilità della struttura e dei locali oggetto di affidamento in regime di locazione.

Si precisa che per ogni intervento di manutenzione straordinaria dovrà essere data preventiva comunicazione scritta al Comune concedente, e realizzato rispettando le previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni *ex lege* necessarie ad operare sugli immobili oggetto di bando tutelati ai sensi dell'art. 136 del D.lgs.

n.42/2004;

Il locatario è tenuto altresì ad effettuare i **controlli periodici** previsti per legge sul funzionamento degli impianti elettrici (*es. verifiche corretto funzionamento e messa a terra*), e degli impianti idraulico-meccanici con tenuta dei relativi **registri** previsti per legge e degli impianti di diffusione sonora.

SERVIZI DI PULIZIA, SANIFICAZIONE, RACCOLTA E SMALTIMENTO

RIFIUTI

Il servizio di pulizia riguarda l'intero bene affidato in regime di locazione e dunque tutti i locali, le aree esterne pertinenziali, gli arredi e le attrezzature. L'attività di pulizia e sanificazione deve essere svolta in modo tale da garantire il mantenimento del bene oggetto di locazione nelle condizioni igienico-sanitarie idonee all'attività svolta. Essa comprende lo svolgimento dei seguenti interventi:

- tutti i giorni nei quali viene utilizzata la struttura:
 - a) pulitura e lavaggio, con apposite attrezzature e prodotti disinfettanti e detergenti, dei pavimenti dei locali;
 - b) pulizia e sanificazione degli arredi e delle attrezzature poste nei locali di servizio annessi;
 - c) lavaggio e disinfezione di sanitari, accessori e pareti lavabili dei servizi igienici.
- all'occorrenza:
 - a) lavaggio e pulitura dei vetri delle finestre;
 - b) lavaggio e pulitura delle porte interne;
 - c) spolveratura apparecchi illuminanti;
 - d) pulizia delle pavimentazioni interne ed esterne, e dei rivestimenti.

Sono a carico del locatario tutti i prodotti per l'igiene (sapone, liquidi, carta, accessori, disinfettanti per servizi ecc...) che dovranno essere installati negli ambienti destinati ai

servizi igienici, ecc... e mantenuti in perfetta efficienza per tutta la durata del contratto di locazione.

RACCOLTA E SMALTIMENTO RIFIUTI URBANI:

La raccolta dei rifiuti deve essere effettuata nel rispetto del regolamento comunale negli appositi contenitori per la raccolta differenziata forniti dal gestore del ciclo dei rifiuti. E' necessario (qualora si usurino o manchino quelli affidati dal soggetto gestore del ciclo dei rifiuti), che il locatario gestore procuri a proprie spese dei contenitori in numero adeguato per mantenere accuratamente raccolti i rifiuti; i contenitori devono essere costruiti in materiali a lunga durata, non devono produrre cessioni né assorbire liquidi. Le operazioni di pulizia devono essere regolari e frequenti sia per i contenitori sia per i luoghi in cui vengono accumulati i rifiuti. I rifiuti devono essere riposti in sacchi idonei e depositati negli appositi contenitori per la raccolta differenziata posti esternamente alla struttura resa in gestione. Gli oneri relativi alla tariffa dei R.S.U. sono a carico del locatario.

SERVIZI DI CUSTODIA, VIGILANZA E CONDUZIONE:

Il locatario è tenuto ad individuare il personale deputato alle attività di custodia, vigilanza, apertura e chiusura del bene oggetto di affidamento in regime di locazione e dei locali annessi, comunicandone i nominativi al Comune locatore, con i relativi numeri telefonici da contattare in caso di necessità o urgenza.

Spettano al locatario le seguenti attività:

- custodia e sorveglianza del bene affidato in gestione, segnalando tempestivamente al Comune locatore ogni menomazione, danno, sottrazione, abuso o altro che riguardi la buona conservazione della struttura oggetto di affidamento in regime di locazione e delle attrezzature ivi contenute;
- apertura della struttura;

- servizio di guardiania durante il funzionamento dell'attività;
- controllo degli ingressi d'accesso affinché estranei non si introducano nei locali durante i periodi di apertura ed utilizzo della struttura;
- controllo sull'accesso da parte degli utenti in aree loro vietate e sull'eventuale utilizzo improprio delle strutture ed attrezzature;
- controllo dei locali destinati a servizio durante l'attività, affinché non vengano arrecati danni agli immobili ed alle strutture;
- vigilanza sul rispetto dei regolamenti che disciplinano l'uso ed il funzionamento di servizi pubblici a cui sono adibiti i beni immobili e mobili affidati in custodia, richiamando gli utenti al rispetto delle disposizioni;
- controllo che al termine delle attività non siano rimaste persone all'interno della struttura;
- spegnimento di tutte le luci dei locali e della struttura, diverse da quelle destinate alla vigilanza notturna;
- chiusura degli ingressi di accesso ai locali;
- custodia delle relative chiavi in luogo chiuso e protetto.

Art. 8 - Modalità di svolgimento del servizio e tariffe

Il locatario può autonomamente fissare le promozioni tariffarie tese a incentivare la buona riuscita dell'attività, fermo restando il divieto di applicare tariffe diverse per le stesse tipologie di servizi o per le stesse categorie di utenza.

Tutto il ricavo di gestione proviene dalla vendita dei servizi resi al mercato.

Il gestore locatario può organizzare, sotto la propria completa e totale responsabilità, iniziative, gratuite o a pagamento, purché compatibili con la destinazione e la dotazione della struttura e senza pregiudizio alcuno per gli stessi. Per la realizzazione

di tali iniziative il gestore dovrà preventivamente acquisire le licenze e/o autorizzazioni previste dalle normative vigenti e, in particolare, dal Testo Unico Legge Pubblica Sicurezza (T.U.L.P.S.). Il richiedente dovrà quindi farsi carico di ogni onere connesso per la predisposizione delle documentazioni tecniche ed amministrative necessarie. Il Comune ed il suo personale dipendente è sollevato da ogni responsabilità od onere eventualmente derivante dalla mancata idoneità della struttura all'attività che il locatario o il suo avente causa intenda svolgere.

Il gestore locatario è altresì tenuto:

a- ad utilizzare i locali nel rispetto degli indirizzi e dei vincoli di destinazione d'uso stabiliti, in modo da assicurare l'integrità degli stessi;

b- ad utilizzare i locali per le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e organizzazione di attività socio-aggregative di pubblico interesse compatibili al contesto;

c- a garantire l'effettiva e diretta apertura al pubblico del chiosco nelle giornate compatibili con le esigenze del turismo, delle attività ricettive e dei servizi pubblici presenti all'interno delle mura (Uffici comunali e Poste Italiane);

d- a restituire i locali al Comune, liberi da persone o cose di proprietà del locatario alla scadenza stabilita, senza necessità di preventivo atto di disdetta, o in caso di revoca della stessa o di recesso.

Art. 9 - Coperture assicurative - responsabilità

Il locatario risponde nei confronti del Comune locatore, per qualsiasi danno dovesse verificarsi ai beni di proprietà del medesimo locatore, anche se causato da parte degli utenti o del pubblico che intervenga a qualsiasi attività, manifestazione o esibizione organizzata dal locatario e/o da terzi. A tal fine il locatario ha prodotto prima della

sottoscrizione del presente contratto, con effetto dalla data di decorrenza e per tutta la durata della locazione, le seguenti **garanzie** depositate agli atti d'ufficio:

- **polizza assicurativa RCT** a copertura della responsabilità civile verso il Comune e verso terzi nell'attività della gestione del bene oggetto di affidamento in regime di locazione, per il massimale pari ad € **1.000.000,00** (*euro unmilione/00*) per danni a persone e ad € **100.000,00** (*euro centomila/00*) per danni a cose o animali. Il locatario risponde direttamente dei danni alle persone ed alle cose o animali, anche di terzi, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa nei confronti del Comune locatore e del personale dipendente di quest'ultimo;

- **polizza assicurativa incendi** a copertura della responsabilità civile verso il Comune e verso terzi nell'attività della gestione del bene oggetto di affidamento in regime di locazione, per il massimale pari ad € **1.000.000,00** (*euro unmilione/00*). Il locatario risponde direttamente dei danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa nei confronti del Comune locatore e del personale dipendente di quest'ultimo;

- **polizza fideiussoria (cauzione o altro strumento, come previsto dalla legge 348/1982) (indicare quale)** in favore del Comune locatore dell'importo di € **10.000,00** (*euro diecimila/00*), a garanzia del rispetto da parte del locatario di tutti gli obblighi contrattuali e delle eventuali penali applicate, con validità per tutta la durata della locazione, la quale prevede espressamente la **rinuncia al beneficio della preventiva escussione** del debitore principale ai sensi dell'art. 1944 del C.C., la **rinuncia all'eccezione** di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'**operatività** della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

L'eventuale mancato pagamento dei premi da parte del locatario, non è opponibile al

Comune locatore.

La cauzione dovrà essere reintegrata qualora ne sia richiesta l'escussione, anche parziale, da parte del Comune locatore.

Per quanto concerne la **polizza assicurativa RCT**, nella copertura assicurativa contro i rischi di responsabilità civile verso terzi (RCT), la compagnia assicuratrice si obbliga a tenere indenne l'assicurato (il locatario ed i suoi dipendenti) di quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) di danni involontariamente cagionati a terzi, per morte, lesioni personali e per danneggiamenti a cose, in conseguenza di fatto verificatosi in relazione all'attività svolta dal locatario ed alla custodia del bene reso in gestione.

Per quanto concerne la **polizza assicurativa "antincendi"** essa si deve intendere estesa anche alla responsabilità per danni a cose altrui derivanti da incendio, esplosione o scoppio di cose dell'assicurato o da lui detenute, nonché per i danni alle condutture ed agli impianti sotterranei.

Per quanto concerne la **garanzia fidejussoria (cauzione)**, essa potrà ritenersi svincolata esclusivamente a seguito di rilascio di apposito nulla-osta da parte del Comune locatore, che dovrà avvenire entro 30 giorni dalla data di scadenza della durata della locazione, fatto salvo l'eventuale rinnovo o eventuali contestazioni di addebito fatte al locatario. In quest'ultimo caso lo svincolo della fidejussione potrà avvenire soltanto quando il locatario abbia adempiuto a suoi obblighi o sia stata escussa la somma necessaria per adempiervi da parte del Comune locatore.

Il locatario è altresì tenuto al reintegro della fidejussione qualora nel corso del rapporto di locazione il Comune locatore abbia provveduto ad escuterla in tutto o in parte.

Congiuntamente alle polizze o garanzia, è trasmessa la **quietanza di pagamento dei**

relativi premi per il periodo della loro durata.

Il locatario si intende anche soggetto, per ciò che lo riguarda, a tutte le leggi ed a tutti i regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza e si obbliga espressamente a mantenere indenne il Comune da ogni responsabilità per la loro mancata osservanza. In particolare, la realizzazione a cura e spese del conduttore di migliorie non determinerà alcun prolungamento di diritto del termine del rapporto negoziale convenuto con il presente atto.

Art. 10 – Interventi con investimenti in “migliorie”

Il locatario, nel corso di validità del contratto di locazione, **potrà proporre** al Comune locatore **interventi con investimenti in “migliorie”** alla struttura, agli impianti tecnologici, agli arredi ed alle attrezzature da realizzarsi **a propria cura e spese o con il contributo del Comune locatore** .

La proposta dovrà contenere l’elencazione dei lavori, dei servizi e delle forniture previste con l’esatta stima dei costi.

Il Comune locatore esaminerà le proposte ed eventualmente le autorizzerà, anche dettando eventuali prescrizioni, fatto salvo ogni altro necessario parere di merito di altri enti preposti (ad es. Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, SUE/SUAP Unione Valconca, ecc.).

Le eventuali migliorie apportate dal locatario alla struttura oggetto di affidamento in regime di locazione, rimarranno di proprietà del Comune di Montegridolfo e, **alla scadenza** della locazione torneranno nella immediata e piena disponibilità di quest’ultimo senza che il locatario possa vantare alcun diritto, pretesa, indennità o rimborso di alcun genere, fatta eccezione per quanto previsto nei successivi articoli del presente contratto.

Art. 11 - Revoca e risoluzione

È sempre consentito al locatore, in ogni momento, di procedere alla **revoca** del presente contratto di locazione quando il **locatario avrebbe dovuto essere escluso dalla gara** per qualsiasi motivo o qualora durante la procedura di gara risultino **violate le norme** vigenti in materia di affidamento di contratti di locazione con la conseguenza che **la locazione non avrebbe dovuto essere aggiudicata**.

È altresì consentito al locatore, in ogni momento, di procedere alla **risoluzione** del presente contratto di locazione per intervenuti **fatti soggettivi del locatario** che pregiudicano la possibilità per il medesimo di contrarre con la pubblica amministrazione, o in caso di **modifiche sostanziali al presente contratto** tali che ne richiedano lo svolgimento di una nuova gara per l'affidamento di una nuova locazione.

La revoca o la risoluzione sono dichiarate mediante emanazione di specifico atto del Comune locatore per il tramite dell'Organo competente per legge, previa comunicazione al locatario di avvio del procedimento, mediante lettera raccomandata o PEC, in cui viene reso al medesimo locatario un congruo termine per presentare le proprie considerazioni (con un minimo di quindici giorni dal ricevimento della nota) dopodiché, a suo insindacabile giudizio, il Comune locatore, per il tramite dell'Organo competente, può accettare le considerazioni del locatario e non procedere oppure definire un ulteriore termine decorso il quale, può disporre la revoca o la risoluzione.

In tal caso, il locatario nulla può eccepire o pretendere alcun compenso o rimborso, fatta eccezione per il rimborso della quota di contributo annuale prevista per il riequilibrio economico finanziario in rapporto al periodo di gestione effettivamente e regolarmente svolto fino al momento della revoca e la eventuale quota non ancora ammortizzata (solo quota capitale), individuata sulla base del Piano Economico-

Finanziario asseverato da Istituto di credito bancario, depositato ed approvato dal Comune locatore, relativa ad eventuali investimenti effettuati e regolarmente rendicontati dal locatario per “migliorie” sulla struttura di cui trattasi ai sensi del precedente articolo 10, così come approvati ed autorizzati dal Comune. In questo caso il rimborso avverrà in rate annuali anticipate di pari importo, secondo gli anni residui previsti in ammortamento nel citato Piano Economico-Finanziario, con decorrenza dal novantesimo giorno successivo a quello della intervenuta esecutività dell’atto di revoca emanato dall’Organo competente.

Il Locatore può, a suo insindacabile scelta, effettuare il rimborso in una unica rata entro novantesimo giorno successivo a quello della intervenuta esecutività dell’atto di revoca emanato dall’Organo competente.

Art. 12 – Altre ipotesi di risoluzione in danno

Costituiscono causa immediata di **risoluzione** del presente contratto di locazione d’uso della struttura, con l’obbligo della restituzione immediata degli stessi liberi da persone e cose, previa diffida da parte del Comune locatore ad adempiere entro un termine stabilito, cui il locatario non abbia ottemperato e salva ed impregiudicata ogni altra azione promossa dal Comune locatore per il recupero dei crediti ed eventuali ulteriori danni, **i seguenti casi (a titolo esemplificativo e non esaustivo):**

- *- gravi violazioni delle disposizioni contenute nel presente contratto di locazione e negli atti o documenti di gara.
- *- gravi violazioni nella gestione della struttura tali da pregiudicare l’incolumità e la salute degli utenti e del personale ivi svolgente attività lavorativa di qualsiasi genere;
- *- mancata richiesta di allaccio / volturazione delle utenze;
- *- mancata manutenzione ordinaria o di altre attività spettanti al locatario gestore

effettuate con modalità non conformi alle discipline tecniche di settore o quanto disciplinato nel contratto di locazione e comunque in modo tale da recare pregiudizio allo stato di conservazione della struttura di cui trattasi;

*- mancato pagamento del canone annuo nei termini stabiliti, salva motivazione accettata dal Comune a suo insindacabile giudizio;

*- mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto di locazione;

*- mancato rispetto del divieto di sublocazione della struttura oggetto di gestione;

*- aver procurato danni di particolare rilevanza e gravità ai beni di proprietà del Comune locatore senza aver provveduto al tempestivo ripristino del medesimo;

*- scioglimento della Società gestoria (della mandataria in caso di Associazione Temporanea di Imprese) o cessazione dell'attività della medesima;

*- mutamento delle finalità statutarie del locatario, che non siano più compatibili con i requisiti necessari alla partecipazione alla gara (della mandataria in caso di Associazione Temporanea di Imprese);

*- mancato reintegro, in caso di necessità, della polizza fidejussoria (cauzione);

*- mancato rispetto della normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro, emanate con D.Lgs n. 81/2008 e ss.mm.ii..

*- mancata realizzazione degli interventi di "miglioria" proposti dal locatario in sede di gara e nei tempi previsti dal progetto da questi presentato ed approvato dal Locatore;

La **risoluzione** è dichiarata mediante emanazione di specifico atto del Comune locatore per il tramite dell'Organo competente per legge previa comunicazione, mediante lettera raccomandata o PEC, di avvio del procedimento in cui viene definito un congruo termine per adempiere.

Il soggetto locatario potrà adempiere entro il termine assegnato oppure avrà la facoltà di rispondere ai rilievi contestati entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della medesima nota di avvio del procedimento dopodiché, a suo insindacabile giudizio, il Comune locatore, può accettare le motivazioni o definire un ulteriore termine per adempiere decorso il quale, senza che vi sia provveduto, può disporre la decadenza.

In caso di decadenza il locatario non può eccepire o pretendere alcun compenso o rimborso, fatta eccezione per il rimborso della quota di contributo annuale prevista per il riequilibrio economico finanziario in rapporto al periodo di gestione effettivamente e regolarmente svolto fino al momento della decadenza e la eventuale quota non ancora ammortizzata (solo quota capitale), individuata sulla base del Piano Economico-Finanziario asseverato da Istituto di credito bancario, depositato ed approvato dal Comune locatore, relativa ad eventuali investimenti effettuati e regolarmente rendicontati dal locatario per “migliorie” sull’impianto ai sensi del precedente articolo 10 (quindi ulteriori rispetto a quelle già eventualmente previste nella “proposta di progetto” presentata in sede di gara), così come approvati ed autorizzati dal Comune. In questo caso il rimborso avverrà in rate annuali anticipate di pari importo, secondo gli anni residui previsti in ammortamento nel citato Piano Economico-Finanziario, con decorrenza dal novantesimo giorno successivo a quello della intervenuta esecutività dell’atto di revoca emanato dall’Organo competente.

Il Locatore può, a suo insindacabile scelta, effettuare il rimborso in una unica rata entro novantesimo giorno successivo a quello della intervenuta esecutività dell’atto di revoca emanato dall’Organo competente.

Art. 13 – Controlli

Ferma restando la responsabilità unica del locatario nell’uso del bene, il Comune

locatore ha la facoltà di effettuare visite periodiche e sopralluoghi volti a verificare l'esatta osservanza da parte del locatario stesso di quanto previsto nel presente contratto di locazione. Il locatario è tenuto a fornire agli incaricati la massima collaborazione esibendo la documentazione eventualmente richiesta.

Art. 14 - Disposizioni in materia di sicurezza

Il locatario è obbligato al recepimento ed all'applicazione delle norme poste a tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs. n. 81 del 09.04.2008 e sm, il cui Legale rappresentante assume le funzioni di "Datore di lavoro", sollevando il Comune locatore ed il personale suo dipendente da ogni responsabilità a riguardo.

Art. 15 - Variazioni della denominazione sociale o della composizione societaria

Il locatario è tenuto a comunicare al Comune locatore qualsiasi variazione intervenuta nella propria denominazione (indicando altresì il motivo della stessa), nonché ogni cambiamento del Legale rappresentante o comunque della propria composizione societaria, inviando copia del relativo verbale entro 10 giorni dalla intervenuta variazione.

Art. 16 - Dichiarazioni di cui al DPR 16 aprile 2013 n.62 "Codice di comportamento dei dipendenti pubblici"

Il locatario dichiara e prende atto che gli obblighi previsti dal D.P.R. 16 aprile 2013 n. 62 si estendono anche al medesimo e come tale lo stesso si impegna a mantenere un comportamento pienamente rispettoso degli obblighi di condotta etica ivi delineati. A tal proposito le parti congiuntamente dichiarano che eventuale comportamenti elusivi

od in violazione degli obblighi di condotta previsti dal D.P.R. 16 aprile 2013 n. 62 costituiscono causa di decadenza del presente contratto.

Art. 17 - Dichiarazioni di cui al comma 16 ter dell'art.53 del D.Lgs. 165/2001

“Incompatibilità, cumulo di impieghi e incarichi”

Ai sensi e per gli effetti del comma 16 ter dell'articolo 53 del D. Lgs. 165/2001 il locatario dichiara che non esiste alcuna situazione di conflitto ovvero di altra situazione che possa rientrare nell'ambito di applicazione del comma 16 ter dell'articolo 53 del D. Lgs. 165/2001.

Art. 18 - Controversie

Per qualsiasi controversia derivante dall'esecuzione del presente contratto, opera esclusivamente la giurisdizione ordinaria.

Resta convenuto comunque che il foro competente è quello di Rimini.

Art. 19 – Disciplina applicabile

Trovano applicazione le disposizioni di cui alla legge 392/1978 e la disciplina civilistica in materia, ove non derogate dal presente contratto e dai richiamati atti posti a base di gara.

=====

PER IL COMUNE

PER IL LOCATARIO:

=====

Dalla Residenza Municipale, il _____