

Reg. N°

COMUNE DI ACCUMOLI

PROVINCIA DI RIETI

REPUBBLICA ITALIANA

ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO

CONTRATTO DI CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI UN LOCALE DESTINATO A PUNTO RISTORO DENOMINATO "LA PORTELLA" SITO ALL'INTERNO DEL CENTRO COMMERCIALE "MONTI DELLA LAGA"

L'anno 2019 il giorno _____ del mese di _____ presso la sede provvisoria del Comune di Accumoli, in Via Salaria km. 141,600, nell'Ufficio di Segreteria, avanti a me Dott. _____, Segretario Comunale titolare della Sede di Segreteria, autorizzato per legge a rogare in forma pubblico-amministrativa gli atti di cui l'Ente è parte ai sensi dell'art. 97 del D. Lgs. n. 267/2000, sono personalmente comparsi, senza l'assistenza di testimoni, avendovi le parti rinunciato in accordo con me ufficiale rogante, a norma delle leggi vigenti:

- Arch. Laura Guidotto, nata a Torino il 23/02/1971, C.F. GDTLRA71B63L219Q, in qualità di Responsabile dell'Area III del Comune di Accumoli, la quale agisce nel presente contratto in nome, per conto e nell'interesse esclusivo del Comune di Accumoli, C.F.

00113430573, ai sensi degli articoli 107 e 109 del D. Lgs. n. 267/2000 e del vigente regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi, che in prosieguo sarà indicato come "Comune", ed è per questo domiciliata per la carica presso la sede del Comune medesimo sita Via Salaria Km. 141,600, Accumoli (RI);

- Santarelli Marianna, nata a Roma il 22/01/1995 CF. SNTMNN95A62H501M residente in via Giorgio Pitacco n. 38, 00177 - Roma, la quale interviene nel presente atto quale _____ della ditta _____ con sede legale in _____, codice fiscale _____ P.IVA _____, in nome, per conto e nell'interesse esclusivo della ditta medesima, che in prosieguo sarà indicata come "locatario";

PREMESSO CHE

- 1) con Determinazione dell'Area IV n. 21 del 13/04/2018 è stato approvato l'Avviso pubblico per la concessione in locazione di un locale ad uso punto ristoro denominato "La Portella" sito all'interno del centro commerciale "Monti della Laga";
- 2) con Determinazione dell'Area III n. ____ del _____ si è proceduto a revocare l'aggiudicazione disposta con Determinazione dell'Area IV n. 26 del

07/05/2018 e si è aggiudicata conseguentemente la concessione in locazione a Santarelli Marianna, nata a Roma il 22/01/1995 CF. SNTMNN95A62H501M, residente in via Giorgio Pitacco n. 38, 00177 - Roma, secondo operatore economico posizionato in graduatoria;

CIÒ PREMESSO

di comune accordo tra le parti, come sopra costituite, viene convenuto e stipulato quanto segue:

Art. 1 - Validità delle premesse

Le premesse, gli atti e i documenti richiamati nelle medesime premesse e nella restante parte del presente atto, ivi incluso il Capitolato Speciale d'Appalto (CSA), l'Offerta tecnica e l'Offerta economica, ancorché non materialmente allegati, di cui le parti dichiarano di avere piena e totale conoscenza, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2 - Oggetto

L'Arch. Laura Guidotto, nella sua qualità di Responsabile dell'Area III dell'Amministrazione Comunale di Accumoli in nome e per conto del quale agisce, concede in locazione al locatario come in premessa generalizzato, che a mezzo del suo Legale Rappresentante accetta, dichiarando di darvi piena ed esatta esecuzione, il locale destinato a punto ristoro denominato "la Portella" sito all'interno del centro

commerciale "Monti della Laga" sotto l'osservanza piena e incondizionata delle norme, patti, condizioni dedotti e risultanti nel loro complesso dalle disposizioni del presente contratto e dal Capitolato Speciale d'Appalto.

Art. 3 - Durata

Il presente contratto ha una durata di sei (6) anni decorrenti dalla stipula, salvo proroga espressa.

Art. 4 - Condizioni economiche

Il canone annuo dovuto dal locatario al Comune è pari ad € 8.642,16 (euro ottomilaseicentoquarantadue/16) e sarà corrisposto in rate bimestrali anticipate, entro il giorno 5 (cinque) del mese, per un totale complessivo di € 51.852,96 (euro cinquantunomilaottocentocinquantadue/96). Il pagamento dovrà essere effettuato tramite versamento presso la Tesoreria del Comune di Accumoli (Intesa San Paolo S.p.a. IBAN IT89 E30 6914 6011 0000 0046 108).

È previsto annualmente l'adeguamento del suddetto canone, sulla base dell'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività nazionale pubblicato dall'ISTAT.

Art. 5 - Obblighi del locatario

Il locatario è tenuto a garantire e a rispettare quanto stabilito nell'art. 5 del CSA ed in particolare quanto segue:

- a) comunicazione preventiva al Comune del programma

annuale di gestione, con descrizione dettagliata delle attività programmate, comprensivo del piano economico-finanziario;

b) manutenzione ordinaria dell'immobile e delle aree esterne compresi i servizi igienici esterni ad uso della struttura, dei mobili e delle attrezzature in dotazione;

c) pulizia degli ambienti e delle aree pertinenti, nel rispetto delle norme igienico sanitarie;

d) pagamento del canone di locazione, da versare secondo le modalità di cui all'art. 4;

e) esercizio dell'attività secondo quanto stabilito dalla normativa nazionale, regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia di pubblici esercizi con somministrazione di alimenti e bevande;

f) assunzione delle spese relative ai mobili, alle attrezzature e al personale necessario per la gestione e ogni altro costo non espressamente imputato al Comune.

Il locatario è inoltre obbligato:

a) al rispetto delle vigenti disposizioni sugli orari di apertura e chiusura dei pubblici esercizi;

b) al rispetto dei divieti di somministrazione di bevande alcoliche come previsti dalla normativa vigente;

- c) a provvedere entro 30 (trenta) giorni dalla data di stipula del contratto, ad intestare a proprio nome i contratti di utenza relativi alle forniture di energia elettrica, gas metano, acqua, telefono;
- d) a sostenere le spese necessarie per i consumi di energia elettrica, gas metano, acqua, telefono e quant'altro necessari al normale funzionamento dell'intera struttura, delle aree di pertinenza, e dei servizi igienici;
- e) al pagamento delle imposte, tasse e tariffe previste;
- f) al possesso e al mantenimento delle necessarie autorizzazioni;
- g) alla corretta gestione della raccolta differenziata dei rifiuti, coerentemente con le modalità di raccolta individuate dal Comune;
- h) al ripristino dei locali a proprie spese, qualora dall'occupazione derivino danni agli stessi; nessun rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo potrà essere vantato dal locatario;
- i) ad ottemperare a tutte le prescrizioni contenute nella vigente normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- j) a segnalare tempestivamente al Comune la necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

È fatto divieto al locatario di introdurre e mettere in esercizio nel locale apparecchi da divertimento ed intrattenimento automatici, che prevedano vincite in denaro e/o qualsiasi altra forma di premio ai sensi dell'art. 110 commi 6 e 7 del TULPS.

Art. 6 - Obblighi dell'Amministrazione

Sono a carico del Comune tutti gli interventi di manutenzione straordinaria della struttura, se non dovuti a cause imputabili al locatario, come stabilito dall'art. 6 del CSA.

Art. 7 - Investimento

Il locatario dovrà presentare all'USR domanda di delocalizzazione, che dovrà contenere tutti gli elaborati di progetto definitivi previsti dall'Ordinanza Commissariale n. 9 del 14/12/2016, come da preistruttoria dell'U.S.R. prot. n. 0150213 del 16/03/2018.

Il Comune si riserva di verificare la realizzazione del progetto mediante controllo sull'acquisto dei beni e sull'esecuzione dei lavori.

Al termine del contratto tutte le opere realizzate e gli investimenti effettuati resteranno di proprietà del Comune senza che alcun pretesa a qualunque titolo possa essere avanzata dal locatario.

Art. 8 - Vigilanza e riserve sull'utilizzo

Il Comune ha la facoltà di controllare l'andamento delle prestazioni in ogni momento presso il locatario, come disciplinato dall'art. 14 del CSA.

In ogni caso, il Comune si riserva il diritto di utilizzare la struttura con le modalità e i tempi previsti dall'art. 9 del CSA.

Art. 9 - Garanzia definitiva

A garanzia degli obblighi assunti col presente contratto, il locatario ha prestato una garanzia definitiva di € mediante

Art. 10 - Penali

Nel caso in cui si verificano inadempienze nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali, il Comune si riserva di applicare le penali, così come disciplinato dall'art. 15 del CSA.

La penalità sarà preceduta da regolare contestazione scritta tramite PEC dell'inadempienza, alla quale il locatario avrà facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro sette (7) giorni dalla notifica della contestazione inviata.

Si procederà al recupero della penalità mediante versamento diretto da parte del locatario o in subordine mediante escussione della garanzia definitiva. In tal caso il locatario ha l'obbligo di reintegrare

immediatamente la garanzia. Il Comune può altresì procedere nei confronti del locatario alla determinazione degli ulteriori danni sofferti, agendo nel pieno risarcimento dei danni subiti.

Art. 11 - Risoluzione del contratto

In caso di gravi o ripetute inadempienze da parte del locatario ovvero nel caso di ritardo nel pagamento del canone oltre 30 giorni dal termine stabilito nell'art. 4 del presente contratto, il Comune si riserva la facoltà, previa comunicazione scritta, di procedere alla risoluzione del contratto, ai sensi degli artt. 1453 e seguenti c.c.

Il Comune si riserva altresì il diritto di recedere dal contratto qualora ricorra anche uno solo degli eventi di seguito specificati:

- a) revoca, da parte delle autorità competenti, delle autorizzazioni di legge rilasciate al locatario per l'espletamento del servizio;
- b) manifesta incapacità nell'esecuzione del servizio, a totale e incondizionato giudizio del Comune;
- c) ritardo nell'allestimento dei locali e, quindi, nell'avvio del servizio superiore a 30 giorni dal termine convenuto;
- d) interruzione parziale o totale del servizio senza

giustificato motivo;

e) reiterata vendita e/o somministrazione di prodotti con validità oltre la data di scadenza, di generi alimentari o contenenti sostanze nocive e comunque non previste dalle norme d'igiene e sanità;

f) reiterati inadempimenti e violazioni delle norme di legge e/o di regolamento e/o contrattuali, tali da compromettere la qualità, la regolarità e la continuità del servizio a totale giudizio del Comune;

g) dopo n. 3 (tre) contestazioni formali, intervenute nell'arco di 12 mesi, per le quali non siano pervenute o non siano state accolte, da parte del Comune, le giustificazioni del locatario;

h) qualora ogni altra fattispecie d'inadempimento e/o irregolarità faccia venire meno il rapporto di fiducia sottostante il Contratto, a totale e incondizionato giudizio del Comune.

La risoluzione del contratto, per qualsiasi motivo, comporterà l'incameramento della cauzione definitiva ed il risarcimento di tutti gli eventuali danni derivanti, come stabilito dal CSA.

Art. 12 - Recesso e decadenza

Il locatario ha facoltà di recedere dal contratto, a partire dal secondo anno contrattuale, con obbligo di preavviso di 6 (sei) mesi, con le modalità di cui

all'art. 16 del CSA.

Pari facoltà di recesso, con il preavviso di cui sopra, è prevista a favore del Comune per motivi di pubblico interesse, con il conseguente riscatto anticipato delle eventuali opere di miglioria apportate dal locatario.

Il locatario rinuncia, fin d'ora, a qualsiasi pretesa di indennizzo e/o risarcimento e/o rimborso alcuno a qualsiasi titolo.

Art. 13 - Divieto di cessione del contratto

Al locatario, fatti salvi i casi di cessione di azienda e atti di trasformazione, fusione, scissione di imprese per le quali si applicano le disposizioni civilistiche vigenti in materia, è fatto espressamente divieto di cedere, in tutto o in parte, l'oggetto del contratto, pena l'immediata risoluzione dello stesso, la perdita della cauzione e il risarcimento di ogni conseguente danno.

Art. 14 - Riservatezza e trattamento dei dati personali

Il locatario ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni di cui venga in possesso o comunque a conoscenza nel corso dell'esecuzione del contratto, di non divulgarli in alcun modo e di non farne oggetto di utilizzazione se non per le esigenze strettamente connesse all'esecuzione delle prestazioni contrattuali.

Il locatario è, inoltre, responsabile dell'osservanza

degli obblighi di riservatezza di cui al presente articolo da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori di cui dovesse avvalersi.

In caso di inosservanza degli obblighi di cui al presente articolo, il Comune potrà dichiarare la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C.

Le Parti dichiarano altresì di essere a conoscenza dei diritti che spettano loro in virtù del D.Lgs. n. 196/2003 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali" e del Regolamento 2016/679/UE (GDPR) circa il trattamento dei dati personali conferiti per l'esecuzione del Contratto.

Art. 15 - Norme di rinvio

Per quanto non previsto nel presente contratto o non disciplinato dalla legge o dalle relative norme di attuazione, si applicano le disposizioni del codice civile.

Art. 16 - Foro competente

Per qualsiasi controversia relativa al presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Rieti.

Art. 17 - Spese contrattuali, imposta di bollo e registrazione

Sono a carico del locatario tutte le spese del contratto

e i relativi oneri connessi alla sua stipulazione e registrazione compresi quelli tributari.

Il presente contratto è soggetto a registrazione in termine fisso e l'imposta viene applicata in misura fissa ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. n. 131/1986 e s.m.i.

Art. 18 - Norme di chiusura e firme

Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti fanno riferimento al Capitolato Speciale d'Appalto e all'Avviso pubblico di cui alla Determinazione dell'Area IV n. 21 del 13/04/2018, documentazione tutta depositata agli atti dell'Amministrazione presso l'ufficio n. 13, che l'Operatore economico dichiara espressamente di conoscere, e che qui si intende come integralmente riportata, dispensando l'Ufficiale rogante dalla lettura.

Questo atto scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, sotto la mia sorveglianza e direzione, su 12 facciate e rimanenti 21 righe a video escluse le firme, viene da me ufficiale rogante letto a video, mediante l'uso e il controllo personale degli strumenti informatici, ai componenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono ritenendolo conforme alle loro volontà, opponendo le loro firme digitali, ai sensi dell'art. 52-bis della legge notarile, verificate nella loro

regolarità, ai sensi dell'art. 10 del D.P.C.M. 30 marzo 2009.

Il locatario Marianna Santarelli Codice Fiscale SNTMNN95A62H501M - _____ della ditta _____

Il Responsabile dell'Area III del Comune di Accumoli Arch. Laura Guidotto Codice Fiscale GDTLRA71B63L219Q per il Comune di Accumoli

Ufficiale rogante - Segretario Comunale _____
Codice Fiscale