

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DI PORZIONE GIARDINI COMUNALI
CON MANUFATTO PERTINENZIALE DENOMINATO GIARDINO – DANCING.
PER IL PERIODO DI ANNI 1 DALAL**

L'anno Duemilaventi il giorno del mese di
in Acquasanta Terme , nella sede municipale

Con la presente scrittura privata che vale ad ogni effetto di legge redatta in duplice originale;

TRA

1) Il Sig., nato a, il
....., residente a, in n.
..... – CF:, domiciliato per la carica presso la
Residenza Comunale sita in Acquasanta Terme (AP), , in qualità di Resp. del Servizio Turismo e
Cultura, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2,
del decreto legislativo 30 marzo 2001, n.165, dell'articolo 107, comma 3, lettera c) del Decreto
Legislativo 18 agosto 2000, n.267 e del Decreto del Sindaco n....del, Partita Iva 00356080440
, per gli effetti del presente atto: locatore.

E

2) il Sig. nato a () il
..... 19..... (.....) ed ivi residente in via, Codice Fiscale
....., che non agisce in proprio ma in qualità Titolare della ditta
..... con sede a (....) in via
....., Partita Iva....., per gli effetti del presente atto:
conduttore.

PREMETTONO

- Che con Deliberazione n.... del immediatamente eseguibile, la Giunta Comunale ha stabilito di concedere in locazione ad uso commerciale parte della porzione giardini comunali in Acquasanta Terme con manufatto pertinenziale denominato "Giardino dancing" per 1 (uno) individuato al Catasto al foglio 59 particella E;
 - Che con successiva determinazione del responsabile del servizio Turismo e Cultura n...del è stata indetta PROCEDURA APERTA e approvato il relativo bando per la locazione ad uso commerciale della porzione di giardini comunali in Acquasanta Terme con annesso manufatto suddetto, pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune in data.....
 - Che, in seguito alla procedura aperta tenutasi in data....., con determinazione del responsabile del Servizio Turismo e Cultura n.....del..... si è proceduto ad aggiudicare definitivamente l'asta pubblica per la concessione in affitto della porzione di giardini comunali in oggetto al.....
- Tutto ciò premesso:

CONVENGONO QUANTO SEGUE

Articolo 1

I summenzionati dichiarano di riconoscere e confermare la premessa narrativa come parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART.2 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il Comune di Acquasanta Terme, come sopra rappresentato, concede in locazione alla dittadi, che, come sopra rappresentata, accetta, parte della porzione giardini comunali in Acquasanta Terme con manufatto pertinenziale denominato giardino - dancing per una superficie complessiva di mq (408,62 circa) distinta al Catasto al foglio 59, P.III E (come da planimetria allegata) di cui mq. 48,62 locali manufatto pertinenziale che si sviluppa in locale al piano terra (mq 31,13) e locale al piano seminterrato (mq 17,49) individuati nelle planimetrie allegate.

ART.3 - DURATA LOCATIVA

Il contratto è stipulato per la durata di anni uno con decorrenza dalla data di stipula contrattuale e pertanto dal al, con facoltà di recesso da parte del conduttore da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza contrattuale con PEC.

E' consentita la rinnovazione per un (1) anno con provvedimento espresso del Comune.

ART. 4 – CANONE

Il canone annuo di locazione è convenuto in euro (...../00) pari a quello offerto in sede di gara da versare al Comune in due rate semestrali anticipate entro il giorno 15 (quindici) dei mesi di giugno e dicembre tramite bonifico bancario presso la TESORERIA COMUNALE- – COORDINATE IBAN IT 85A 03111 13500 000000000012, riportando come causale la rata di riferimento.

L'I.V.A. non è dovuta, non trattandosi per l'Ente di bene strumentale adibito ad attività commerciale, bensì di bene patrimoniale detenuto dal Comune quale "Pubblica Autorità Istituzionale".

ART.5 – PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

L'immobile di cui al precedente art. 2 viene concesso in locazione alle seguenti condizioni, che qualora non rispettate costituiscono causa di immediata risoluzione del presente contratto:

- Il conduttore ha l'obbligo di provvedere alla loro pulizia, custodia e sorveglianza;
- Il conduttore dovrà procedere a propria cura e spese ai lavori di: manutenzione ordinaria e/o straordinaria della porzione di giardino comunale e dei locali del manufatto pertinenziale, dandone comunicazione all'Amministrazione Comunale o presentando il progetto se straordinaria;
- Sono altresì a carico del conduttore la manutenzione ordinaria e gli oneri accessori (servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, nonché la fornitura degli altri servizi comuni e manutenzione ordinaria degli impianti, etc...) e quant'altro previsto dalla legge e dalle consuetudini.
- Il conduttore ha l'obbligo di assicurare l'apertura del locale nel rispetto della normativa di settore.

L'unità immobiliare viene assegnata vuota e libera da attrezzature e/o arredi, a corpo e non a misura, pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

L'unità immobiliare sarà assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico del conduttore la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Acquasanta Terme e di altri enti pubblici.

Sono a carico del conduttore, oltre alla manutenzione ordinaria anche quella straordinaria e tutti i lavori di sistemazione interna, nonché gli oneri e i costi relativi ai nuovi allacciamenti degli impianti elettrici ed idrici e i costi di derivazione fino all'unità immobiliare.

Il conduttore non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per qualsiasi intervento, riparazione, sistemazione e conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso consentito.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese del conduttore, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei componenti uffici tecnici comunali, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcun indennizzo da parte del Comune, durante o a termine del rapporto.

ART.6 – MESSA IN MORA DEL CONDUTTORE

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dalle norme di leggi vigenti.

Il conduttore non potrà far valere alcuna eccezione o azione nei confronti del locatore se non dopo il pagamento delle rate scadute.

ART.7 – SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese contrattuali sono a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali.

ART.8 – USO DELLA PORZIONE DI AREA DEI GIARDINI COMUNALI E DEL MANUFATTO ANNESSO.

La Porzione di giardini comunali ed il manufatto pertinenziale dovranno essere destinati esclusivamente ad uso bar/ristoro e a quanto meglio specificato all'art. 5 del presente contratto.

ART.9 – DIVIETO DISUBLOCAZIONE

Il conduttore non potrà sublocare o concedere in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

ART.10 - ACCESSO

Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola- ragione.

ART.11 – VISIONE

Il conduttore dichiara di aver visionato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati consoni all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi li utilizza e di accettarli nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, impegnandosi a riconsegnarli alla scadenza del contratto nel medesimo stato, salvo il normale deperimento d'uso. Le parti danno atto, in relazione dello stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 c.c., che il conduttore prende i locali in consegna con la sottoscrizione del presente contratto, costituendosi da questo momento dei medesimi custode.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna della porzione di giardini comunali con annesso manufatto pertinenziale alla scadenza, il conduttore è obbligato a corrispondere al locatore un'indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone semestrale che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto del locatore a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo degli immobili.

ART.12 – DIVIETO DI MODIFICHE

Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Resta convenuto che il conduttore, a sua cura e spese e previa comunicazione al locatore, potrà eseguire

negli immobili locati, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti,

riparazioni, addizioni, allacciamenti sugli immobili e quant'altro effettuato dal conduttore o da chi per essa, saranno realizzati a cura e spese del conduttore e resteranno, alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, a vantaggio della proprietà e del locatore. Sono inoltre a carico del conduttore la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza.

ART.13 – RESPONSABILITA' CIVILE

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni e qualsiasi danno dovesse derivargli, sia direttamente che indirettamente, per fatti imputabili a terzi, anche se dipendenti dal locatore medesimo e/o dall'interruzione nell'erogazione dei servizi che non siano imputabili a colpa diretta del locatore. Per quanto sopra, viene esibita **polizza assicurativa di Responsabilità Civile per un massimale di € 500.000,00 (cinquecentomila/00) e una polizza INCENDIO RISCHIO LOCATIVO per l'attività svolta nell'immobile di proprietà comunale stimato del valore di euro 100.000,00 (centomila/00)**, esonerando con la stipula delle stesse il Comune proprietario, da qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi, derivante dalla conduzione dei locali medesimi. (Polizze n..... del

ART.14 – MODIFICHE DEL CONTRATTO

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

ART.15 –DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore una somma pari ad una annualità del canone di euro,00 (...../00), non imputabile in conto pigioni e non produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ART.16 – PRIVACY

Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione ai sensi del d.lgs.196/2003 e del Regolamento Europeo GDPR 679/2016.

ART.17 – NORME FINALI

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e di legge e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Per gli effetti dell'articolo 1341 del Codice Civile, i sottoscritti, previa lettura e specifica trattativa di ogni singola clausola, dichiarano di accettarle e di approvarle espressamente.

Letto, firmato e sottoscritto.

IL LOCATORE – PER IL COMUNE DI ACQUASANTA TERME

IL CONDUTTORE -