

**LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN BARBERINO VAL D'ELSA VIA BUSTECCA NN. 6/14 DA DESTINARE ALL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE con aggiunta di eventuale attività ricettiva extralberghiera**

**FOGLIO PATTI E CONDIZIONI**

**ART. 1**

Oggetto del contratto

Il Comune di Barberino Val d'Elsa, in qualità di proprietario, intende concedere in locazione l'immobile di cui sopra, così costituito:

Immobile catastalmente distinto al Foglio 11, particella 619 sub. 1, con una superficie complessiva di mq. 156 al piano terreno da destinare all'attività commerciale per somministrazione di alimenti e bevande, bar e ristorante e mq 145 al piano primo, da destinare all'attività commerciale per somministrazione di alimenti e bevande e/o ad attività ricettiva extralberghiera quale quella di affittacamere così come disciplinato dalla L.R.T. 42/2000 ex art. 55, salvo diversa normativa di legge o regolamentare successiva;

Al locatario sarà, inoltre, consentito di utilizzare, per lo svolgimento dell'attività, il resede esterno posto sul lato est del fabbricato della superficie di circa 495 mq.

Il contratto sarà redatto in conformità di quanto stabilito nel presente Foglio Patti e Condizioni.

**ART. 2**

Obblighi del locatario

Nell'atto di locazione saranno previsti, per il locatario, i seguenti obblighi:

- a. ottenere tutti i titoli abilitativi necessari all'avvio ed allo svolgimento delle attività che saranno attivate nell'immobile, ricomprese fra quelle indicate nel bando, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o altri Enti Pubblici;
- b. provvedere a propria cura ed a proprie spese all'esecuzione di tutte le opere necessarie per adeguare ed allestire il locale affinché possa esservi gestita l'attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico ex art. 42 della L.R.T. 28/2005, e per quanto riguarda il piano primo, eventuale altra ulteriore attività ricettiva extralberghiera, o altra diversa destinazione prevista nel bando;
- c. qualora ne ricorrano i termini, in base agli interventi che il locatario vorrà effettuare, il medesimo dovrà provvedere alla redazione di apposito progetto da sottoporre

- all'approvazione dell' Amministrazione Comunale. Su tali lavori non verranno applicati gli oneri di urbanizzazione, se dovuti;
- d. condurre le strutture locate con la professionalità ed il decoro corrispondenti alla loro natura;
  - e. curare a proprie spese la manutenzione e la pulizia dei locali e delle pertinenze e di mantenere le strutture in condizioni di agibilità e sicurezza;
  - f. assumere a proprio carico le spese per le forniture di energia elettrica, acqua, smaltimento rifiuti ed utenze telefoniche ed ogni altra spesa riferibile alla gestione della struttura e dei servizi;
  - g. effettuare nella struttura, con oneri a proprio carico, gli adeguamenti che si rendessero necessari in relazione a sopraggiunte normative in materia di sicurezza ed agibilità;
  - h. assicurare a propria cura e spese, con primaria società assicuratrice, i beni immobili in locazione a copertura del rischio incendio ed il danneggiamento per qualsiasi causa, anche vandalica; il valore della suddetta polizza è indicato in € 800.000,00 (ottocentomila/00) corrispondente al valore di mercato dell'immobile concesso;
  - i. sono a carico del locatario la sorveglianza, la custodia, la manutenzione (ordinaria) dei locali e del resede assegnato ad uso esclusivo;
  - j. il pagamento del canone di locazione dovrà avvenire in rate mensili anticipate, da corrispondere secondo modalità che saranno definite in sede di stipula del contratto di locazione, fatto salvo che: la prima rata sarà dovuta a partire dalla data di sottoscrizione del contratto;
  - k. prima della sottoscrizione del contratto, stipulare polizza fideiussoria a copertura del canone di locazione complessivo, calcolata sull'importo di aggiudicazione;
  - l. Il contratto di locazione non potrà essere ceduto a terzi in tutto o in parte, salvo quanto previsto dall'art. 36 della legge 27.07.1978, n. 392.

E' fatto inoltre divieto al locatario di destinare l'immobile stesso ad usi diversi da quelli indicati nel bando di gara e nell'atto di locazione.

#### **ART. 4**

##### Conduzione dell'immobile

Il locatario sarà direttamente responsabile dei danni causati alle persone, alle cose del Comune o di terzi, comunque provocati nella conduzione dell'immobile e nell'esecuzione dei servizi restando a suo carico l'onere del risarcimento in qualsiasi forma, salvo interventi a favore della Ditta da parte di Società Assicuratrici.

Il bene immobile di proprietà dell'Amministrazione Comunale sarà consegnato al locatario al momento della sottoscrizione del contratto.

L'Amministrazione si riserva, in qualunque momento, di verificare l'esatta esecuzione degli interventi manutentivi e di ispezionare i locali ai fini del corretto uso dell'immobile.

Al termine della locazione essi dovranno essere restituiti nello stato risultante all'atto della consegna e comprensivo dei lavori autorizzati, salvo il normale deperimento di uso, senza alcun diritto ad indennità. Per le perdite e per i deterioramenti imputabili alla conduzione è previsto l'indennizzo a favore dell'Amministrazione Comunale.

Il locatario è obbligato a riparare gli eventuali danni arrecati agli immobili nell'esecuzione del servizio e provvederà altresì alle riparazioni urgenti per assicurare il regolare funzionamento del pubblico esercizio, previa intesa con l'Ufficio Tecnico Comunale. Qualsiasi intervento, di manutenzione straordinaria o in caso di lavori urgenti e comunque indispensabili per il funzionamento della struttura, dovrà essere preventivamente concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **ART. 5**

##### Durata del contratto

La durata del contratto è fissata in anni sei, con decorrenza dalla data di stipulazione.

Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di anni sei, e così di seguito fatto salvo il diritto di diniego alla rinnovazione del contratto da parte del locatore ai sensi degli artt. 27, 28 e 29 della legge 27.07.1978, n. 392 e salvo altresì il diritto al recesso da comunicarsi da parte del locatario, nei termini e modalità previsti dall'art. 27 della legge 27.07.1978, n. 392.

#### **ART. 6**

##### Canone di locazione

Il canone della locazione è quello scaturito dall'offerta presentata o definita in sede di gara.

Il canone di affitto, ai sensi del DPR 622/72, art. 10, comma 8, sarà sottoposto al regime "naturale" di esenzione d'imposta.

Per i primi due anni sarà applicato un canone agevolato stabilito nella seguente misura:

- per il primo anno (12 mesi dalla data di stipula del contratto di locazione) canone fisso di € 18.000,00 annui pari ad € 1.500,00 mensili;
- per il secondo anno (successivi 12 mesi) canone fisso di € 24.000,00 annui pari ad € 2.000,00 mensili;

Il canone con cui verrà aggiudicata la locazione verrà aggiornato annualmente, a partire dalla scadenza del periodo di cui sopra ove è prevista l'applicazione del canone agevolato, in

relazione alla variazione degli indici ISTAT (75% dell'indice ISTAT del costo della vita per le famiglie riferito al mese di inizio della locazione).

Al termine della locazione, gli allestimenti e le attrezzature resteranno di proprietà del locatario; i miglioramenti e le addizioni eseguite dal locatario negli spazi locati, non asportabili senza danno alla struttura, anche se autorizzati dal Comune di Barberino Val d'Elsa, al termine del rapporto rimarranno di proprietà di quest'ultimo, senza che esso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1576, 1577, comma 2, 1592 e 1593 del Codice Civile. Al locatore è riservato il diritto di pretendere la restituzione della cosa locata nello stato di fatto in cui fu locata.

### **ART. 7**

Data di stipula del contratto

La stipula del contratto dovrà avvenire entro trenta giorni dalla data di efficacia della aggiudicazione definitiva, fatta salva la possibilità di una proroga per giustificati motivi non dipendenti dalla volontà del locatario.

### **ART. 10**

Norme di garanzia

Prima della stipula del contratto, su invito dell'Amministrazione concedente, il locatario dovrà presentare polizza fidejussoria a copertura del canone di locazione complessivo, calcolata sull'importo di aggiudicazione; da tale fidejussione potrà essere scalato ogni anno il valore del canone annuale corrisposto.

### **ART. 11**

Interruzione del rapporto contrattuale

Il Comune si riserva di interrompere il rapporto contrattuale qualora provate ragioni di ordine pubblico, imputabili al locatario, dovessero indurre a sospendere l'autorizzazione amministrativa necessaria per l'esercizio dell'attività commerciale. In questo caso il locatario sarà responsabile dei danni eventualmente subiti dal Comune, inclusi gli oneri derivanti dalla stipulazione di un nuovo contratto.

### **ART. 12**

Legislazione di riferimento

Il contratto di locazione sarà integralmente regolato dalla Legge n. 392 del 27 luglio 1978 e successive modificazioni ed integrazioni.