



CITTÀ DI SABAUDIA

PROVINCIA DI LATINA

AREA VASTA TECNICO-FINANZIARIA

SETTORE VII- Attività Produttive, S.U.A.P., Patrimonio e T.P.L

ALLEGATO 7- SCHEMA DI CONTRATTO

BANDO DI GARA PER CONCESSIONE IN LOCAZIONE DEL CHIOSCO E DELL'AREA DI PERTINENZA IN LOC. BELLA FARNIA PARCO DEI FIORI VIA DELLE PEONIE (OGGI VIA DELLE TALEE) ANGOLO STRADA MIGLIARA 47

La Città di Sabaudia, codice fiscale 80004190593 e partita IVA n. 00922650593, con sede a Sabaudia in Piazza del Comune n. 1, in questo atto rappresentata da, nato a, il, domiciliato per la carica in Sabaudia, presso il Palazzo Municipale, il quale sottoscrive il presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di, tale nominato in forza del provvedimento del/della Sindaco/a in data, in poi denominato LOCATORE

ed

il/la sig. nato a il che non interviene in proprio ma in veste di Legale Rappresentante di/della, con sede a (CAP) in via C.F. e P.I. indirizzo PEC iscritto/a presso la Camera di Commercio di n. REA, in poi denominato LOCATARIO

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 - OGGETTO

L'Ente Locatore assegna in locazione a l'immobile di proprietà comunale ubicato in, via, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Riscossione al foglio part. sub. così come meglio descritto negli allegati al Bando di Gara approvati e pubblicati con Determinazione Settore VII – Attività Produttive, SUAP, Patrimonio e TPL n. del che s'intendono allegati al presente atto.



CITTÀ DI SABAUDIA

PROVINCIA DI LATINA

L'immobile è concesso a corpo e non a misura, pertanto non potrà esservi luogo ad azione di lesione, né per aumento né per diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione del bene stesso e nell'indicazione delle superfici, come da dichiarazione resa in sede di partecipazione al bando di gara.

L'Ente Locatore è esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del Codice Civile e da alcun risarcimento qualora il bene presenti vizi o vincoli tali da pregiudicarne, in tutto o in parte, l'utilizzo, fatta salva, ovviamente, la possibilità per il/la Locatario/a, in tali casi, di recedere dal rapporto senza preavviso.

ARTICOLO 2 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

I locali oggetto del presente contratto sono a destinati ad uso commerciale al piano terra, pertinenziali al piano interrato e le aree esterne per attività commerciali, ludico/sportive.

Vige il divieto generale di ogni diverso uso, anche se parziale, senza autorizzazione scritta dell'Amministrazione proprietaria, pena la decadenza di diritto del contratto stesso per grave inadempimento, salvo il risarcimento del danno subito dall'Ente Locatore.

È, altresì, espressamente vietato depositare, presso i locali in oggetto, sostanze esplosive, infiammabili o comunque pericolose per la salute pubblica nonché sovraccaricare il pavimento dei locali oltre i limiti di legge.

ARTICOLO 3 – CONSEGNA E RESPONSABILITÀ

L'immobile è consegnato al/alla Locatario/a, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative pertinenze, diritti, servitù attive e passive (anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti).



CITTÀ DI SABAUDIA

PROVINCIA DI LATINA

Il/la Locatario/a è costituito/a custode dell'immobile a lui/lei concesso e risponderà personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati ai locali dal/dalla Locatario/a o da persone che lo/la stesso/a vi abbia immesso.

Il/la Locatario/a solleva l'Ente Locatore da ogni e qualsivoglia responsabilità per danni diretti o indiretti causati a se stesso/a o a terzi/e - derivanti da fatto doloso o colposo proprio o di terzi/e o in conseguenza di negligenza- che non siano imputabili direttamente all'Ente Locatore.

Il/la Locatario/a si impegna ad adottare tutte le cautele necessarie per evitare ogni pericolo per l'incolumità pubblica derivante dall'utilizzo dei locali, improntando la propria attività a condizioni di massima sicurezza ed attuando tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica, obbligandosi al rispetto della normativa vigente - con particolare riferimento alla normativa antincendio, alle leggi ed ai regolamenti di igiene pubblica e di polizia municipale e ad ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia di sicurezza pubblica- nonché del Regolamento Condominiale, ove presente.

Il/la Locatario/a terrà l'Ente Locatore indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione che possano derivare alla Città da parte di terzi/e, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa.

ARTICOLO 4 - DURATA

La locazione avrà la durata di anni 6+6 in analogia degli artt. 27 e 28 della Legge 392/1978 con decorrenza dal giorno della sua sottoscrizione e contestuale consegna dei locali e sarà rinnovabile di ulteriori 6 anni. E' escluso il rinnovo tacito.

A fronte di richiesta scritta da parte del/della Locatario/a, da inoltrarsi all'Ente Locatore almeno 6 mesi prima della prima scadenza del rapporto, l'Ente Locatore procederà al rinnovo nel caso in cui, durante i primi sei



CITTÀ DI SABAUDIA PROVINCIA DI LATINA

anni, non siano stati contestati nei confronti del/della Locatario/a inadempimenti agli obblighi previsti dal presente Contratto o dal Disciplinare di Gara.

Alla scadenza del secondo sessennio, la Locazione si intenderà cessata di pieno diritto, senza necessità di diffida o di costituzione in mora da parte dell'Ente Locatore, con l'obbligo del/della Locatario/a di riconsegna del bene medesimo libero da persone e cose ed in buono stato manutentivo, previo sopralluogo e contestuale redazione - in duplice copia ed in contraddittorio delle parti - di Verbale di riconsegna attestante lo stato di consistenza del bene.

Si precisa che, alla scadenza naturale, l'Ente Locatore procederà alla pubblicazione di un nuovo Bando di Gara. Data la natura concessoria dello stesso, non verrà riconosciuta l'eventuale indennità per la perdita dell'avviamento di cui all'art. 34 della legge n. 392/1978.

Il/la Locatario/a ha la facoltà di recedere anticipatamente dal rapporto con un preavviso di almeno sei mesi presentando istanza (a mezzo Raccomandata A/R ovvero a mezzo PEC) indirizzata al Settore cui farà capo il Servizio Patrimonio.

ARTICOLO 5 - CANONE

Il/la Locatario/a verserà al Comune di Sabaudia un canone annuo di Euro, in rate mensili anticipate – da pagare entro e non oltre il quinto giorno del mese di competenza - oltre al rimborso delle spese per eventuali oneri accessori e per quant'altro a carico del/della Locatario/a in base alle norme vigenti ed alle consuetudini.

Quanto dovuto dal/dalla Locatario/a dovrà essere versato presso la tesoreria comunale a mezzo mediante bonifico bancario all'IBAN "IT 13 Z 01030 74110 000000 957779" intestato a "COMUNE DI SABAUDIA – SERV. TESORERIA" con causale "CANONE DI LOCAZIONE CHIOSCO BELLA FARNIA PARCO DEI FIORI (mensilità/annualità di riferimento)".



CITTÀ DI SABAUDIA

PROVINCIA DI LATINA

Salvo diversa e motivata indicazione della Città, il pagamento non può essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale e sarà dovuto il pagamento dell'interesse legale per ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata.

Il canone sarà aggiornato su base annua, nella misura pari al 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati, pubblicato annualmente dalla Gazzetta Ufficiale.

In caso di revoca o decadenza del Contratto di Locazione, l'Amministrazione Comunale tratterà per intero il canone relativo alla mensilità in corso.

In caso di recesso anticipato del/della Locatario/a, il canone sarà dovuto per l'intero periodo di preavviso di cui al precedente Art. 4.

ARTICOLO 6 - SPESE

Sono a carico del/della Locatario/a le spese per il consumo di energia elettrica, riscaldamento, raffrescamento, acqua, gas, telefono, pulizia, spese ripetibili relative all'uso dei servizi condominiali (se presenti), oneri raccolta/smaltimento rifiuti e, più in generale, tutti gli oneri presenti e futuri inerenti alla conduzione dei locali ed all'esercizio dell'attività per la quale sono destinati.

Il pagamento di dette spese sarà effettuato mediante contratto di utenza diretto tra il Locatario e l'erogatore dei Servizi (da attivare entro 10 giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto).

E' comunque in ogni caso a carico del/della Locatario/a l'eventuale installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione di misuratori.

ARTICOLO 7 – MANUTENZIONE ED ONERI

Sono a carico del/della Locatario/a le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e/o di adeguamento tecnico/igienico/sanitario dei locali e degli impianti presenti nell'immobile oggetto del presente atto, la



CITTÀ DI SABAUDIA

PROVINCIA DI LATINA

richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti a rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto, senza che l'aggiudicazione e il Contratto di Locazione costituiscano impegno al rilascio delle stesse da parte della Città di Sabaudia o di altri Enti Pubblici.

Tra gli oneri posti a carico del/della Locatario/a si intendono anche le spese di progettazione, collaudo, eventuale accatastamento, gli interventi necessari per l'agibilità dell'immobile e per l'adeguamento dello stesso ad ogni normativa vigente in materia di sicurezza, di prevenzione incendi, di abbattimento delle barriere architettoniche di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

Il/la Locatario/a si impegna a produrre le certificazioni relative all'idoneità degli impianti redatte e firmate da professionista abilitato/a.

Tutti i citati interventi dovranno essere effettuati a cura e spese del/della Locatario/a, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte degli Uffici Tecnici Comunali, senza che il/la Locatario/a possa vantare alcun indennizzo da parte della Città, nemmeno al termine del rapporto.

Ad ultimazione delle opere avrà l'obbligo di fornire al Servizio Patrimonio copia di tutte le certificazioni, le dichiarazioni, permessi, nulla osta, autorizzazioni ed i collaudi in merito alle stesse, previsti per legge ai fini dell'agibilità, sicurezza dell'immobile e variazione catastale.

Gli interventi dovranno essere rispettosi dell'insieme architettonico e di quant'altro necessario alla tutela del bene stesso.

I lavori di sistemazione, adeguamento, manutenzione e le attività dovranno svolgersi secondo modalità tali da non arrecare disturbo ai residenti della zona. Se necessario, il/la Locatario/a dovrà adottare le opportune misure di isolamento acustico dei locali.

ARTICOLO 8 - OPERE, ADDIZIONI E MIGLIORIE



CITTÀ DI SABAUDIA

PROVINCIA DI LATINA

Con l'esclusione di quanto proposto in sede di gara, non potranno essere realizzate opere, né essere apportate modifiche, innovazioni, addizioni, migliorie o trasformazioni all'immobile ed agli impianti da parte del/della Locatario/a, in assenza di preventiva autorizzazione da parte della civica Amministrazione e di rilascio delle dovute autorizzazioni edilizie, catastali e di ogni altra autorizzazione prevista dalla normativa vigente.

La Città si riserva la facoltà di far rimuovere al/alla Locatario/a eventuali opere non autorizzate, senza che la medesima Città sia tenuta a corrispondere indennità di sorta.

In ogni caso, ogni opera, addizione e miglioria realizzata sull'immobile oggetto del presente Contratto non comporta, da parte della Città, nemmeno al termine del rapporto, alcun riconoscimento di indennità, indennizzo, compenso o risarcimento a qualsiasi titolo, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile.

ARTICOLO 9 - ASSICURAZIONI

Il/la Locatario/a si impegna a stipulare, per tutta la durata del Contratto, idonea polizza assicurativa per la conservazione dell'immobile e di ogni eventuale bene mobile di proprietà dell'Ente Locatore Città di Sabaudia contro i rischi di danneggiamento derivanti da incendio, eventi atmosferici e atti vandalici. La polizza dovrà, inoltre, garantire la copertura assicurativa per la responsabilità civile connessa, comunque, a danni arrecati, nell'immobile, a terzi o a beni di terzi, anche per cause imputabili all'immobile stesso. La copertura contro i rischi derivanti dalla R.C.T. dovrà prevedere un massimale di importo pari ad euro 1.000.000,00 per sinistro.

Il/la Locatario/a, entro e non oltre 10 giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto di Locazione, dovrà consegnare al Servizio Patrimonio copia delle polizze, unitamente alla quietanza del pagamento del premio, e sarà a sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva alla Città di tutte le quietanze successive.



CITTÀ DI SABAUDIA PROVINCIA DI LATINA

Nelle polizze sopra indicate il novero degli "assicurati" dovrà risultare espressamente esteso alla Città di Sabaudia.

Le copie delle polizze assicurative dovranno pervenire al Servizio Patrimonio prima dell'avvio dei lavori di manutenzione necessari all'avvio dell'attività.

ARTICOLO 10 - GARANZIE

A garanzia del pagamento del canone e dell'adempimento degli obblighi nascenti dal presente Contratto, il Locatario ha prodotto idonea polizza fideiussoria ai sensi dell'art. 18 del Disciplinare rilascia da n. con prima scadenza il per un importo garantito di euro 25.000,00 a favore dell'Ente Locatore.

Entro 15 giorni precedenti la scadenza periodica della polizza fideiussoria il Locatario dovrà far pervenire al Servizio Patrimonio copia della quietanza del rinnovo per il periodo successivo. Il mancato adempimento comporterà la decadenza della Contratto con l'applicazione delle penalità previste dall'art. 20 del Disciplinare sino alla rescissione del rapporto contrattuale Locatore/Locatario e le relative conseguenze.

E' fatto divieto alle parti di imputare tale somma a titolo di acconto sul canone dovuto. Detto deposito cauzionale dovrà essere restituito al/alla Locatario/a al termine – naturale o anticipato – del Contratto, maggiorato degli interessi legali, previa verifica dello stato manutentivo in cui viene riconsegnato l'immobile e dell'adempimento di tutti gli obblighi nascenti dal rapporto contrattuale.

ARTICOLO 11 – CESSIONE, SUB-LOCAZIONE, SUCCESSIONE

È vietata la cessione, totale o parziale, del presente Contratto dell'immobile ad altri/e senza l'assenso scritto della Città, pena la decadenza dal Contratto stessa.

In ogni caso, può essere disposto il subentro di un/una nuovo/a Locatario/a in caso di morte del/della Locatario/a. La richiesta di subentro è presentata entro 10 giorni dall'evento che ne è causa dal/dalla



CITTÀ DI SABAUDIA

PROVINCIA DI LATINA

Locatario/a (o suoi/sue eredi) e dall'interessato/a al subentro. Il/la subentrante – che deve essere in possesso dei requisiti prescritti dal Disciplinare di Gara, da attestare mediante dichiarazione sostitutiva di certificazione o di atto di notorietà- è obbligato/a nei modi e nei termini del/della primo/a Locatario/a.

In caso di esito negativo delle verifiche relative alle dichiarazioni fornite per il subentrante il Locatore rientrerà immediatamente in possesso dei locali con la conseguente decadenza del Rapporto Concessorio. Fatte salve ed impregiudicate le ulteriori azioni che il Locatore voglia adire.

ARTICOLO 12- DIRITTO DI PRELAZIONE

Trattandosi di rapporto Concessorio, alla naturale scadenza del rapporto contrattuale non viene riconosciuto il diritto di prelazione in quanto il Locatore dovrà procedere ad una nuova evidenza pubblica per la riassegnazione.

ARTICOLO 13- MOROSITÀ

Il mancato pagamento di due mensilità consecutive, ovvero di numero tre rate nel corso del medesimo anno solare, comporterà la decadenza della Contratto ed il diritto dell'Amministrazione di rientrare immediatamente in possesso dei locali, fatta salva ed impregiudicata la richiesta di interessi per il mancato e/o parziale versamento a valere sulla polizza prevista dall'art. 10 per l'ammontare delle mensilità dovute.

ARTICOLO 14- ACCERTAMENTI

I/le Funzionari/Funzionarie del Comune di Sabaudia, muniti/e di tesserino di riconoscimento, potranno accedere in qualsiasi momento, in orari di apertura del servizio, all'immobile dato in Locazione per procedere ad ispezioni e accertamenti, nonché alla richiesta di documentazione, affinché sia assicurato il rispetto dell'interesse pubblico, delle disposizioni normative e delle finalità del Contratto.

ARTICOLO 15- REVOCA E DECADENZA



CITTÀ DI SABAUDIA

PROVINCIA DI LATINA

L'Ente Locatore può, con provvedimento motivato, revocare con preavviso di almeno sei mesi, sospendere o modificare il Contratto, senza obbligo di indennizzo, per preminenti motivi di interesse pubblico ed in caso di reiterate sanzioni comminate per violazioni di Leggi e Regolamenti.

In caso di gravi e/o reiterati inadempimenti agli obblighi tutti posti a carico del/della Locatario/a, il Comune di Sabaudia potrà pronunciare la decadenza del Contratto ed esigere la restituzione immediata dei locali, restando impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti alle inadempienze.

ARTICOLO 16 – ESTINZIONE

La naturale scadenza del termine, la morte del/della Locatario/a persona fisica (eccezione fatta per quanto disposto dal precedente art. 11), lo scioglimento della persona giuridica conduttrice, la perdita della capacità giuridica del/della Locatario/a, l'insorgere di cause che determinino l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, il venir meno del bene immobile oggetto del presente Contratto, la sopravvenuta dichiarazione di inagibilità permanente da parte delle competenti Autorità (indipendentemente dalla causa da cui tale inagibilità trae origine), il ricorrere di cause di revoca o decadenza, nonché la rinuncia anticipata del/della Locatario/a determinano l'estinzione del rapporto contrattuale. Senza che nulla sia dovuto dal Comune di Sabaudia a titolo di compensi, risarcimenti, indennità; è, altresì, escluso ogni diritto del/della Locatario/a a rivendicazioni per altri locali di proprietà comunale.

ARTICOLO 17- RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Al termine naturale o anticipato del Contratto, il bene dovrà essere riconsegnato alla Città, libero da persone e cose ed in buono stato manutentivo d'uso, con tutte le migliorie apportate e gli adeguamenti realizzati ai sensi dell'art. 13 del Disciplinare di Gara, senza che nulla sia dovuto dal Comune di Sabaudia a titolo di compensi, risarcimenti, indennità; è, altresì, escluso ogni diritto del/della Locatario/a a rivendicazioni per altri locali di proprietà comunale.



CITTÀ DI SABAUDIA

PROVINCIA DI LATINA

Dovrà essere all'uopo redatto, in duplice copia ed in contraddittorio delle parti, apposito Verbale di riconsegna attestante lo stato di consistenza del bene.

Ogni danno accertato comporta per il/la Locatario/a l'obbligo del risarcimento.

Nel caso di ritardata riconsegna dell'immobile a scadenza naturale o anticipata del presente Contratto, il/la Locatario/a dovrà corrispondere un'indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima (cui saranno applicati gli aumenti ISTAT automaticamente maturati pro tempore), fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno e fermo restando il diritto della Città di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

In detto periodo rimarranno in vigore le condizioni della locazione scaduta.

ARTICOLO 18- SPESE D'ATTO

Le spese connesse alla stipulazione del presente Contratto, alla registrazione e quelle per gli oneri accessori sono ad esclusivo carico del/della Locatario/a.

L'imposta di registro, da liquidarsi in occasione della cadenza di ogni annualità a partire dalla prima, sarà a carico sia del locatore che del locatario nella misura del 50% ciascuno.

ARTICOLO 19- ELEZIONE DOMICILIO

Per gli effetti del presente atto, il/la Locatario/a elegge il proprio domicilio presso:

.....

ARTICOLO 20- MODIFICAZIONI AL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Ogni modifica alla presente Locazione (all'infuori di quelle modifiche imposte per legge ad una o ad entrambe le Parti) dovrà essere formulata, pena la sua inefficacia, in forma scritta.

Eventuali acquiescenze o tolleranze del Comune di Sabaudia non costituiranno, in alcun caso, modifiche.



CITTÀ DI SABAUDIA PROVINCIA DI LATINA

ARTICOLO 21- FORO COMPETENTE

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente atto è competente il Foro di Latina.

FIRME DELLE PARTI

PER IL COMUNE DI SABAUDIA

IL/LA Locatario/A

Il/la Locatario/a dichiara, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del Codice Civile, di aver letto e di accettare tutte le singole condizioni riportate nel presente Atto di Locazione ed in particolare:

- l'art. 1 – Oggetto
- l'art. 2 – Destinazione dell'immobile
- l'art. 3 – Consegna e Responsabilità
- l'art. 4 – Durata
- l'art. 5 – Canone
- l'art. 6 – Spese Durata
- l'art. 7 – Manutenzioni ed Oneri
- l'art. 8- Opere, addizioni e migliorie
- l'art. 9 – Assicurazioni
- l'art. 10 – Garanzie
- l'art. 11 – Cessione, sub-locazione, successione
- l'art. 12 – Diritto di Prelazione



CITTÀ DI SABAUDIA PROVINCIA DI LATINA

- l'art. 13 – Morosità
- l'art. 14 – Accertamenti
- l'art. 15 – Revoca e decadenza
- l'art. 16 – Estinzione
- l'art. 17 – Riconsegna dell'immobile
- l'art. 18 – Spese d'atto
- l'art. 19 – Elezione domicilio
- l'art. 20 – Modificazioni alla Locazione
- l'art. 21 - Foro competente

Sabaudia,

IL/LA LOCATARIO/A