

REP. _____

**CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE DEI LOCALI DI
PROPRIETÀ' COMUNALE UBICATI ALL'INTERNO DELLA VILLA
COMUNALE.**

L'anno, il giorno.....del mese di.....nella sede del Comune di
Benevento

Tra

il Comune di Benevento, rappresentato da in
qualità di dirigente del Servizio Patrimonio d'ora in poi denominato solo
Comune – domiciliato per la carica presso la sede legale del Comune
Palazzo Mosti, Via Annunziata, il quale agisce in nome, per conto e
nell'interesse del Comune stesso, codice fiscale 00074270620, ai sensi
dell'art. 107 del T.U.EE.LL. n. 267 del 18/08/2000 e in esecuzione del
Decreto Sindacale n. del, di seguito denominato
semplicemente "Amministrazione" o "Locatore "

E

Il sig....., nato a(....) il....., C.F.
n....., il quale agisce in qualità di legale rappresentante
p.....la Società.....con sede in.....
(....) in via/piazzan....., codice fiscale e Partita I.V.A. n,
di seguito denominata semplicemente
"conduttore " o "Locatario ".

Premesso che

con con determinazione n.del(n.....del.....Registro generale
delle determinazioni) a firma del Dirigente del Servizio Patrimonio, avente ad

oggetto "Approvazione bando per l'assegnazione in locazione dei locali di proprietà comunale ubicati all'interno della Villa Comunale da adibire uno a bar e l'altro per attività complementari" è stato approvato il bando di gara, lo schema di contratto e la documentazione necessaria alla procedura di gara per l'affidamento in locazione di due immobili da adibire ad attività di bar uno e l'altro ad attività complementari, di proprietà del Comune di Benevento e nel presente contratto meglio specificato;

con determinazione n.del(n.....del.....Registro generale delle determinazioni) a firma del Dirigente del Servizio Patrimonio è stato approvato il verbale delle operazioni id gara;

con determinazione n.del(n.....del.....Registro generale delle determinazioni) a firma del Dirigente del Servizio Patrimonio si è proceduto all'aggiudicazione definitiva ;

Tutto ciò premesso e con l'intesa che quanto precede forma parte integrante del presente atto, si stipula e si conviene quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comune di Benevento, nella sua qualità di proprietario, concede il locazione a....., che accetta, due immobili di proprietà del Comune di Benevento, siti in Benevento al Viale degli Atlantici, all'interno della Villa Comunale, costituito da n. 1 locale bar individuato in catasto al foglio di mappa 49 particella 650 sub 1 e l'altro destinato ad attività complementari individuato in catasto al foglio 49 particella 649, alle condizioni prescritte nel bando di gara che il conduttore dichiara di conoscere e che qui si intende integralmente riportato, anche se non materialmente allegato.

Gli immobili vengono locati nello stato di fatto in cui si trovano. Sarà cura del locatario procedere alle esecuzione dei lavori all'interno del bar necessari all'apertura come da computo metrico allegato la bando gara, ferma restando le necessarie autorizzazioni da acquisire previste in materia.

L'immobile destinato a bar viene locato privo di qualsiasi arredamento/attrezzatura/allestimento, per cui sarà cura del locatario provvedervi. Al locatario verrà riconosciuto il rimborso delle spese sostenute per i lavori di sistemazione del locale bar come da computo metrico allegato al bando di gara.

L'immobile destinato ad attività complementari, ex bar Frediani, sarà consegnato completamente arredato come da verbale che sarà redatto in sede di consegna dell'immobile.

Lo stato degli immobili sarà quello risultante dal verbale alla data di consegna degli stessi, che dovrà essere sottoscritto senza riserva alcuna.

ART. 2 - DURATA DEL CONTRATTO – RECESSO - INDENNITÀ DA OCCUPAZIONE - PENALE

La locazione avrà la durata di 6 (sei) anni, con decorrenza dalla data di stipula del presente contratto. Alla data della prima scadenza il contratto di locazione si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di soli ed ulteriori 6 (sei) anni, senza possibilità di proroga e/o di rinnovo successivamente al periodo di dodici anni, agli stessi patti e condizioni e con i previsti aggiornamenti del canone di locazione (come di seguito definito), qualora non venga inviata da una delle parti disdetta scritta, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi ai sensi degli articoli 28 e 29 della Legge 392/78.

Qualora ricorrono gravi motivi, il conduttore ha la facoltà di recedere dal contratto alla scadenza di ogni anno, previa comunicazione scritta al locatore, a mezzo lettera raccomandata a.r. o altra comunicazione equivalente, da comunicarsi con almeno 6 mesi di preavviso.

Alla scadenza del contratto, gli immobili dovranno essere restituiti in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, libero da persone e cose non di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso di ritardata consegna degli immobili alla scadenza contrattuale o anticipata, sarà dovuta al locatore una indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima, a cui si aggiungerà una penale giornaliera di € 50,00 (cinquanta/00), salvo per il locatore il diritto al risarcimento del maggior danno.

ART. 3 - CANONE DI LOCAZIONE – DIVIETO DI RIDUZIONE E/O SOSPENSIONE DEL PAGAMENTO DEL CANONE

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di €.....(...../00) annui, , da parsi in rate mensili uguali e anticipate di €.....(...../00) entro il giorno 5 del mese di riferimento, mediante bollettini emessi dal Comune di Pagamento con la procedura Pago PA.

In caso di ritardato pagamento verranno applicati gli interessi nella misura pari al tasso ufficiale di sconto della Banca Centrale, maggiorati di 3 (tre) punti e, comunque sempre e non oltre il tasso soglia fissato dalla legge n.108/1996.

Nel caso di ritardati o omessi pagamenti continuati per oltre 30 giorni dalla scadenza della rata e per due episodi, è facoltà dell'Amministrazione

comunale ritenere ex. art 1456 c.c. risolto di diritto il contratto con conseguente costituzione in danno.

Il canone sarà automaticamente aggiornato, ogni anno e senza richiesta del locatore, sulla base della variazione di legge dell'indice Istat.

Oltre il canone, saranno a carico del conduttore oneri accessori, utenze, imposte e tasse inerenti l'attività a farsi, nonché la tenuta della contabilità e quant'altro necessario per il rispetto delle vigenti norme fiscali, previdenziali, assicurative e sanitarie in conseguenza dell'esercizio di tutti i servizi svolti.

Al conduttore è fatto espresso divieto di ridurre e/o sospendere il canone di locazione, anche ove dovessero intervenire provvedimenti da parte delle autorità competenti, ovvero per altri motivi e/o ragioni di tutela della salute e sicurezza pubblica e pertanto la riduzione unilaterale e/o la sospensione del canone da parte del conduttore costituirà motivo di risoluzione immediata e di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., del presente contratto, per fatto e colpa del conduttore.

La gestione delle strutture affidate in locazione sarà ad esclusivo profitto o rischio del conduttore e quindi daranno a suo favore o carico agli utili, i ricavi.

Il conduttore sarà tenuto a volturare a proprio nome tutte le utenze entro 30 giorni (trenta) dalla sottoscrizione del contratto, pena la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1456 c.c. del presente contratto.

ART. 4 - GARANZIE – DEPOSITO CAUZIONALE – FIDEIUSSIONE - POLIZZA

A garanzia del corretto adempimento degli obblighi derivanti dal contratto l'aggiudicatario è obbligato a versare al Comune a titolo cauzionale, prima della stipula del contratto stesso, una somma pari a n.1 (uno) annualità del

canone annuo offerto mediante una fideiussione bancaria o assicurativa per un identico ammontare garantito.

La fideiussione dovrà prevedere l'impegno della banca o della compagnia assicurativa di versare l'importo della cauzione su semplice richiesta del locatore, e con rinuncia al beneficio di preventiva escussione di cui all'art.1944 c.c..La validità della garanzia è stabilita fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa

La cauzione, che sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di credito e di debito, oltre che di eventuali altre pendenze.

All'aggiudicatario, inoltre, spetta presentare, al momento della stipula del contratto, una polizza costituita da una primaria compagnia assicurativa, a garanzia di danni agli immobili locati e/o a pertinenze e quant'altro confinante.

Tale polizza coprirà i danni da incendio ed eventi speciali , prevedendo una partita di polizza per il rischio locativo per un valore di cinquecentomila euro, e una partita ricorso per danni da incendio per un milione di euro, ed i danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché gli infortuni al personale impiegato nell'attività commerciale , con massimali non inferiori ad un milione di euro, sia per la sezione RCT sia per la Sezione RCO.

La polizza includerà le principali estensioni di garanzia, compresi eventi atmosferici, rischi elettrici, eventi socio politici e atti vandalici.

Nel caso di danni agli immobili comunali, come previsto anche al successivo art.17, la polizza dovrà prevedere il vincolo di rimborso delle somme liquidate dall'assicurazione a favore del Comune di Benevento.

Le coperture assicurative dovranno essere valide ed efficaci per tutta la durata della locazione, pena la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., del presente contratto.

ART. 5 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E SUB LOCAZIONE

Il contratto di locazione non è cedibile, come non è sub locabile in tutto o in parte gli immobili locati, anche gratuitamente, pena la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c. del presente contratto.

ART. 6 - CONDUZIONE DEL BAR – MODIFICHE AI LOCALI

E' vietato al conduttore e/o gestore delle strutture di apportare modificazioni allo stato dei locali concessi in gestione senza l'autorizzazione scritta dell'Amministrazione comunale.

Al termine della gestione il conduttore potrà asportare gli arredi mobili di sua proprietà, mentre dovrà lasciare nella disponibilità dell'Amministrazione comunale gli arredi fissi e gli abbellimenti che non siano asportabili, nonché quanto già di proprietà dell'Amministrazione comunale. Resta fermo che quanto verrà realizzato e/o installato, previo detto consenso, diverrà di proprietà del Comune di Benevento, senza diritto ad alcun compenso nemmeno in occasione della scadenza del contratto di locazione.

Qualora il conduttore o gestore apporti modifiche di qualsiasi natura e specie senza il consenso dell'Amministrazione comunale, quest'ultima avrà il diritto di richiedere il ripristino a spese dell'affittuario, nonché il risarcimento dei danni. A tal fine l'Amministrazione Comunale potrà rivalersi sulla cauzione che, se utilizzata parzialmente, dovrà essere reintegrata nell'importo originario.

Non è consentita al conduttore richiedere la licenza per apparecchi e

congegni automatici, semiautomatici ed elettronici da trattenimento e da gioco di abilità.

Nella conduzione dell'esercizio si dovranno scrupolosamente ed inderogabilmente osservare le norme di legge disciplinanti la gestione dei locali di pubblico esercizio vigenti in materia.

E' fatto divieto di installare nell'esercizio di apparecchi e congegni da divertimento e intrattenimento e comunque di gioco compulsivo per effettuare giochi d'azzardo (video poker, slot machine o simili).

Al conduttore è vietato espletare nei locali del bar qualsiasi attività che non sia attinente al servizio in questione, salvo quelle espressamente autorizzate dall'amministrazione.

In considerazione del tipo di esercizio, del contesto ambientale e della natura dell'immobile e/o della struttura, il conduttore si impegna a gestire l'attività in modo tale da non arrecare pregiudizi all'immagine e al decoro della pubblica amministrazione, nonché a mettere in atto tutte le necessarie misure al fine di garantire la quiete pubblica ed evitare danneggiamenti alle strutture comunali.

Il conduttore si obbliga a non servirsi del Comune nei confronti dei fornitori di merci, e a non contrarre impegni di qualsiasi specie a nome del Comune, inerenti la gestione dell'esercizio sotto pena delle conseguenze di legge e della risoluzione immediata del contratto, intendendosi il Comune sollevato da ogni responsabilità civile e penale.

Il conduttore dovrà consentire la visita dei locali a qualunque soggetto interessato ad acquisirne la conduzione, nei sei mesi antecedenti alla scadenza.

La violazione di una sola delle suindicate pattuizioni comporta la risoluzione di diritto , ai sensi dell'art.1456 c.c., del presente contratto.

ART. 7 - ATTIVITÀ' DI SOMMINISTRAZIONE

1. L'esercizio del bar è subordinata al possesso in capo al titolare o suo delegato:

- dei requisiti morali e professionali per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 71 del D.Lgs. n. 59/2010 e ss.mm.ii.;
- al rilascio dell'apposita autorizzazione di pubblico esercizio ed all'osservanza di tutte le norme di carattere fiscale e sanitario disciplinanti la materia.

2) Il servizio di somministrazione sarà gestito dal conduttore personalmente o, sempre sotto la personale responsabilità e a proprie spese, con l'ausilio di coadiutori e/o personale dipendente, purché questi siano muniti delle necessarie autorizzazioni previste dalla legge.

Gli eventuali coadiutori e/o dipendenti dovranno essere retribuiti nell'osservanza delle vigenti leggi e regolamenti con particolare riguardo alle assicurazioni e previdenze sociali.

3. Il conduttore è direttamente obbligato nei confronti del personale da lui assunto con il quale stabilisce rapporti di lavoro, sollevando il Comune da ogni responsabilità, sia in materia sindacale, che nei confronti degli Istituti Previdenziali e Assistenziali.

4. L'inizio dell'attività di gestione sarà subordinata all'acquisizione da parte del conduttore delle necessarie autorizzazioni e nulla osta e quant'altro richiesto dalle vigenti disposizioni in materia. Il conduttore

o gestore , in ogni caso sarà tenuto a rispettare scrupolosamente l'osservanza di tutte le norme igienico - sanitarie previste per la somministrazione di alimenti e bevande, rispondendo direttamente di eventuali inadempienze in merito. Senza l'autorizzazione del Comune non potranno essere affisse insegne pubblicitarie di alcun genere.

La violazione di una sola delle suindicate pattuizioni comporta la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1456 c.c., del presente contratto.

ART. 8 - OBBLIGHI, ONERI E MANUTENZIONI A CARICO DEL CONDUTTORE.

1. Il conduttore è obbligato a:

- a) adibire i locali esclusivamente a bar, quello limitrofo al laghetto, e ad attività complementari nel rispetto del contratto e delle vigenti normative in materia;
- b) provvedere alla manutenzione dei bagni attigui al bar e individuati in catasto al foglio di mappa 49 particella 650 sub 2;
- c) munirsi di titolo abilitante all'esercizio della somministrazione di cibi e bevande come indicate all'art.7;
- d) garantire l'apertura e la chiusura degli immobili durante gli orari di apertura della Villa secondo gli orari stabiliti dal Comune di Benevento;
- e) rispettarle regola di conduzione indicate nell'art.10;
- f) curare la manutenzione come meglio indicata all'art.9 dei locali concessi in locazione;
- g) segnalare tempestivamente all'ufficio patrimonio del Comune ogni guasto od anomalia e la necessità di interventi urgenti per prevenire o

evitare danni, con particolare riferimento agli impianti esistenti;

- h) riconsegnare alla scadenza del contratto gli immobili in buono stato di conservazione, fatta salvo la normale usura dovuta all'uso e l'autorizzazione amministrativa per la somministrazione di alimenti e bevande che rientrerà nella piena disponibilità dell'Amministrazione comunale senza alcun onere per la stessa né riconoscimento di alcun diritto di avviamento;
- i) consentire al comune proprietario di accedere ai locali in caso di necessità per controllare lo stato di conservazione;
- j) pagare all'Amministrazione comunale il canone di locazione con rate mensili anticipate;
- k) sostenere tutti gli oneri per la gestione delle strutture;
- l) sostenere tutte le spese di consumo comprendenti oneri per approvvigionamento idrico ed elettrico, previa attivazione o volturazione delle utenze e/o nuove richieste di forniture a proprio carico;
- m) sostenere gli oneri derivati dalle spese per le pulizie ordinarie e straordinarie e le manutenzioni ordinarie e straordinarie in genere (tra le quali rientrano la manutenzione degli scarichi e fognature, **infissi** ed accessori interni ed esterni, nonché le finiture degli immobili);
- n) sostenere la tassa per la raccolta ed il trasporto dei rifiuti solidi urbani;
- o) sostenere ogni altro onere derivante, connesso e conseguente alla gestione, a titolo esemplificativo:
- spese di pulizia ordinaria e straordinaria riferita ai manufatti, alle aree scoperte di pertinenze dli immobili secondo modalità e frequenze

differenziate comunque da assicurare il decoro e l'igiene dell'area;

- spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria riferita ai manufatti, alle aree scoperte di pertinenza, alle attrezzature;
- spese occorrenti in generale per l'attuazione dei servizi affidati in gestione, comprese le tasse, le spese per autorizzazioni ed il rilascio di permessi di ogni tipo connessi con la promozione e lo svolgimento di attività sociali e promozionali;
- spese di contratto;
- il pagamento di tutte le tasse e dei tributi anche comunali e degli oneri fiscali previsti dalla normativa in materia;
- acquisto di tutta l'attrezzatura necessaria per l'allestimento e l'avvio del bar limitrofo al laghetto (macchinari, utensili, stoviglie, suppellettili, tavoli, sedie ecc.);
- acquisto di arredi ed attrezzature in cui il conduttore intende dotare la medesima struttura da destinare a bar limitrofo al laghetto (panchine, giochi per bambini, ecc.);

o) designare, prima dell'inizio del rapporto locativo, un soggetto responsabile dell'attività che si svolgerà all'interno dei locali e/o delle strutture, il cui nominativo dovrà essere comunicato all'amministrazione comunale;

p) provvedere ai costi derivanti dal consumo dal consumo, volture e/ o nuovi allacci alle reti di erogazione di acqua ed energia elettrica relative alle strutture;

q) provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture e degli impianti mediante:

- la sostituzione o riparazione delle suppellettili, arredi e attrezzature già in dotazione alle quali vengono arrecati danni o soggette a normale usura, con manutenzione delle serrature degli infissi;
 - verniciature delle strutture, giochi, arredi urbano se installati, bacheche informative a servizio delle strutture e/o dell'area;
- r) provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi assegnati e alla raccolta rifiuti quotidiani;
- s) provvedere alla manutenzione straordinaria delle migliorie apportate alle strutture, solamente dopo accordo e specifica autorizzazione preventiva richiesta all'Amministrazione Comunale;
- t) rendere immediatamente fruibili gli spazi subito dopo l'ultimazione dei lavori del bar limitrofo al laghetto e dopo la consegna dell'ex bar Frediani, garantendo la pulizia ordinaria e straordinaria, la sorveglianza utilizzando le strutture già in dotazione nelle more della realizzazione degli eventuali lavori di miglioria.

2. Costituiscono oneri per il conduttore le spese per gli eventuali lavori di manutenzione ordinaria; sono altresì a carico del conduttore i lavori di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, ampliamento ed adeguamento alla normativa vigente degli immobili oggetto della locazione derivanti da eventuali modifiche comunque autorizzate dall'Amministrazione Comunale; costituiscono , altresì, oneri tutte le spese necessarie ad assicurare la sicurezza delle strutture (ex D.Lgs,. n.81/2008), con l'acquisizione dei pareri da parte degli organi competenti in ragione dell'attività.

3. Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione agli immobili locati o agli impianti esistenti, senza il preventivo

consenso scritto del locatore, poiché l'inosservanza determina la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore, ai sensi dell'art.1456 del cod. civ. Quanto alle eventuali modifiche, addizioni, innovazioni e migliorie che venissero eseguite, al termine della locazione rimarranno, così come previsto anche al successivo art.12 , di proprietà dell'Amministrazione Comunale, senza che il conduttore abbia nulla a pretendere per il rimborso dei costi sostenuti, per indennizzo e/o compenso alcuno. In caso contrario, il conduttore avrà l'obbligo del ripristino a proprie spese, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, anche nel corso della locazione.

4. La violazione di una sola delle suindicate pattuizioni comporta la risoluzione di diritto , ai sensi dell'art. 1456 c.c., del presente contratto.

ART. 9 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A CARICO DEL CONDUTTORE

1. Sono ad esclusivo carico del conduttore gli interventi di piccola manutenzione, la manutenzione ordinaria, le spese di conservazione delle cose mobili e la pulizia.

2. Le riparazioni di piccola manutenzione sono quelle dipendenti da deterioramento prodotti dall'uso. Si elencano a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, alcune spese a carico del conduttore e gestore delle strutture:

- riparazione attrezzature;
- sostituzione lampadine;
- manutenzione ordinaria impianto idraulico ed elettrico delle strutture o altri impianti installati a cura e spese del conduttore previo assenso del locatore;
- tinteggiatura pareti;

- manutenzione ordinaria serrature ed infissi;
- riparazione e/o sostituzione zerbini, cassetta postale o altri accessori simili.

3. Tutti i materiali occorrenti per l'espletamento del servizio di pulizia dei locali e dei servizi igienici (detergenti, deodoranti, carta igienica, ecc) sono a totale carico del conduttore, così come tutte le attrezzature per la pulizia.

Sono, inoltre, a carico del conduttore le riparazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito della vetustà dei beni mobili ed immobili, così come rilevate in occasione del sopralluogo di cui all'art. 8 del bando di gara.

4. Sono, altresì, a carico del locatario:

- le spese di manutenzione straordinaria e le riparazioni necessarie agli immobili affinché siano in buono stato di manutenzione e che si dovessero rendere necessarie esclusivamente dopo l'avvio delle attività;
- le riparazioni straordinarie agli impianti elettrici, idrici e termici degli immobili e che si dovessero rendere necessarie dopo l'avvio delle attività;
- e, comunque, tutti gli oneri, le pulizie, le manutenzioni ordinarie e straordinarie degli immobili, nonché gli interventi e le manutenzioni anche diversamente denominati, di natura ordinaria, sia di natura straordinaria, sebbene non specificatamente non menzionati nel testo del bando e/o del presente contratto di locazione.

5. La violazione di una sola delle suindicate pattuizioni comporta la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., del presente contratto.

ART. 10 - CONDUZIONE DEGLI IMMOBILI

1. I locali oggetto del presente contratto potranno essere adibiti esclusivamente a bar, quello limitrofo al laghetto e ad attività complementari quello dell'ex bar Frediani. La conduzione dei locali deve essere effettuata rispettando quanto indicato al punto 12 del bando di gara.

2. Nei locali la somministrazione di bevande aventi contenuto alcolico è consentita nei limiti di legge.

3. La destinazione dei locali ad un uso diverso da quello previsto nel presente contratto, così come la violazione dei divieti posti dal presente articolo, costituiscono giusta causa di risoluzione del contratto da parte dell'Amministrazione ai sensi del successivo articolo 15 del presente contratto.

ART. 11 - UTILIZZAZIONE DELLE STRUTTURE

1. Il locatore dovrà garantire l'uso pubblico delle strutture concesse in locazione, in uno ai servizi igienici ivi allocati con particolare riferimento quelli attigui al bar limitrofo al laghetto.

2. Gli orari di apertura e chiusura delle strutture dovranno essere quelli di apertura e chiusura della Villa Comunale così come statuiti dal Comune di Benevento salvo diversa disposizione impartita dall'ente per circostanze ed eventi particolari

3. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale, previa comunicazione al locatario, di utilizzare il ristrutturando Bar Frediani e gli spazi limitrofi per :

- attività organizzate dall'Amministrazione comunale, da scuole o da Associazioni;
- manifestazioni organizzate da associazioni;

- manifestazioni che coinvolgono scolaresche del Comune;
- manifestazioni pubbliche patrocinate dall'Amministrazione Comunale.

4. L'Amministrazione Comunale è tenuta a comunicare tempestivamente al locatario le date e gli orari di eventuali manifestazioni o eventi, al fine di concordare per tempi necessari adempimenti organizzativi.

5. Qualora venga disposto l'utilizzo della struttura e spazi attigui da parte del Comune ogni eventuale onere SIAE, se dovuto, relativi a tale manifestazioni, dovrà essere assolto dal Comune o dal promotore dell'evento.

6. La violazione delle pattuizioni di cui ai precedenti commi comporta la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1456 c.c., del presente contratto.

ART. 12 - MIGLIORIE E INNOVAZIONI - AUTORIZZAZIONI

1. Gli immobili sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Per il locale destinato a bar sarà riconosciuto, per i lavori di manutenzione straordinaria, un importo di € 14.278,65 (Euro quattordicimiladuecentosettantotto,65) come da perizia redatta dal settore OO.PP. da scomputare dai canoni di locazione. I lavori a farsi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle norme edilizie e urbanistiche vigenti e sotto la visione del settore oo.pp. Ad ultimazione dei lavori, viste la categorie di lavoro previste, l'aggiudicatario dovrà munirsi della relativa agibilità dei locali.

Ogni ulteriore intervento che la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo di detti beni dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione; l'eventuale posa di manufatti e attrezzature dovrà essere preventivamente autorizzato e dovrà essere rimossa al termine del rapporto di locazione qualora non sia stato oggetto di attribuzione di

punteggio in sede di gara; quand'anche autorizzato, il conduttore provvederà di rettamente a sostenere i costi per gli interventi proposti senza che da ciò possano derivare diritti o indennizzi in ragione delle eventuali per miglioranti o addizioni apportate.

2. La violazione delle pattuizioni di cui ai precedenti commi comporta la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1456 c.c., del presente contratto.

ART. 13 - ANNULLAMENTO DELL'AGGIUDICAZIONE

1. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di annullare in autotutela l'aggiudicazione ove ne ricorrano i presupposti ed in particolare nel caso in cui l'aggiudicazione sia dipesa da dichiarazione mendaci dell'operatore economico.

ART. 14 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

1. Il contratto si risolve di diritto ex art. 1456 c.c., oltre per le cause previste negli articoli del presente contratto e del bando di gara, e segnatamente in violazione degli obblighi e/o degli oneri di cui agli articoli 3, 4, 5 ,6 , 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16 e 17 e comunque anche nei seguenti casi:

- interruzione o sospensione arbitraria dell'apertura degli immobili;
- chiusura o sospensione dell'attività comminata dalle autorità competenti;
- frode da parte del locatario o collusione con personale appartenente all'Amministrazione comunale;
- cessione del contratto o sub locazione a terzi;
- dichiarazione di stato fallimentare o di insolvenza o richiesta concordato giudiziale o extragiudiziale;
- perdita dei requisiti per esercitare l'attività;

- svolgimento di attività di intrattenimento all'interno dei locali contrari alla pubblica decenza e pubblico decoro;
- mancato avvio della gestione e delle attività connesse entro il termine massimo di 180 giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione, salvo ritardi non imputabili al locatario;
- mancato pagamento di un canone annuale;
- sospensione dell'attività e dei servizi previsti che non dipenda da causa di forza maggiore, ma che sia imputabile al locatario;
- gravi inadempienze nell'attività di gestione;
- qualora gli immobili oggetto della locazione e/ dell'utilizzo vengono adibiti, anche parzialmente, ad usi diversi da quelli indicati nel bando e/o nel contratto
- qualora non si provveda in maniera adeguata alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla pulizia ordinaria e straordinaria, al controllo in conformità agli impegni assunti e ad ogni altra attività finalizzata ad assicurare il continuativo e regolare uso dei locali;
- qualora si dovessero verificare gravi e ripetute violazioni agli obblighi contrattuali da parte del locatario, perduranti anche a seguito di formali contestazioni del Comune rimaste inevase;
- qualora vengano accertate gravi violazioni nella conduzione del servizio del bar e dell'immobile destinato ad attività complementari;
- qualora dovesse essere accertato abbandono abituale da parte del locatario delle strutture concesse ;
- qualora si verificassero da parte della ditta ripetute trasgressioni di impegni contrattuali, malgrado gli avvertimenti scritti

dell'Amministrazione.

2. Nei casi sopraindicati, oltre all'incameramento della cauzione da parte del locatore, il conduttore è tenuto al completo risarcimento di tutti i danni, diretti ed indiretti che l'Amministrazione Comunale dovesse sopportare in conseguenza della risoluzione.

3. Nel caso di risoluzione anticipata del contratto, il conduttore non avrà diritto ad alcuna indennità o rimborso.

4. In caso di risoluzione il conduttore deve rimuovere ogni arredo o attrezzature di sua proprietà e presente presso gli immobili, entro 10 giorni dalla data di comunicazione della risoluzione. In ogni caso il conduttore è obbligato al pagamento del canone eventualmente previsto fino al termine del mese in cui ha completato la rimozione di ogni arredo o attrezzatura presente presso gli immobili.

5. Ove il conduttore non abbia pagato tutti i canoni arretrati, è facoltà dell'Amministrazione di rivelarsi sull'eventuale cauzione, oltre a poter esercitare il diritto di ritenzione su tutti i beni e gli arredi del conduttore presente presso le strutture.

ART. 15 - PENALI

1. A discrezione insindacabile del locatore ed in alternativa alla facoltà di richiedere e far valere la risoluzione di diritto del rapporto contrattuale di locazione, qualora il conduttore non provveda ad ottemperare agli obblighi ed agli oneri derivanti dal contratto di locazione, l'Amministrazione comunale potrà comminare ad esso una penale di importo pari ad € 50,00 (cinquanta/00), per ogni giorno di mancata ottemperanza, con diffida a provvedere entro un termine congruo, comunque non inferiore a 10 giorni.

Ove alla scadenza di detto termine l'inadempimento permanga, l'Amministrazione comunale potrà procedere alla risoluzione contrattuale.

2. Se l'Amministrazione ha già comminato al conduttore una o più penali ai sensi del comma precedente, l'importo per la nuova penale sarà pari ad € 100 (cento/00) , per ogni giorno di mancata ottemperanza. In ogni caso l'Amministrazione diffida il conduttore a provvedere entro un termine congruo, comunque non inferiore a 10 giorni, ad adempiere agli obblighi ed oneri derivanti dal rapporto contrattuale e, in caso di inadempimento, potrà procedere alla risoluzione del contratto ai sensi del precedente art. 14 e di tutte le altre clausole che la prevedono.

3. Nei casi in cui la violazione contestata sia particolarmente tenue, su richiesta del conduttore e sempre che questi abbia provveduto a rimuovere l'inadempimento, l'Amministrazione comunale, con provvedimento motivato del Responsabile del Servizio, potrà ridurre l'importo fino al 50% delle somme indicate ai commi precedenti.

ART. 16 - RESPONSABILITÀ' PER DANNI

1. Il Conduttore è responsabile di qualsiasi danno derivante agli immobili comunali per fatto proprio o di terzi.. E' altresì responsabile di qualsiasi danno che possa derivare a terzi dalla propria gestione o derivante dalla attrezzature, dagli arredi e dai beni di sua proprietà o da lui custoditi.

2. Il conduttore è obbligato a stipulare e mantenere per tutta la durata del contratto una polizza assicurativa a copertura dei rischi di cui all'art.4. Nel caso di danni agli immobili comunali la polizza prevede il vincolo di rimborso delle somme liquidate dall'assicurazione a favore del Comune di Benevento.

3. La violazione delle pattuizioni di cui ai precedenti commi comporta la

risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1456 c.c., del presente contratto.

ART. 17 - MANLEVA E SICUREZZA

1. Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso, nonché nelle ipotesi di cui all'art. 2051 c.c. Il conduttore esonera espressamente l'Amministrazione da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori degli immobili da fatti od omissioni proprie o di terzi.

2. Il conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di ordinaria prudenza, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad un uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro e a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari.

3. La violazione delle pattuizioni di cui ai precedenti commi comporta la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1456 c.c., del presente contratto.

ART. 18 - IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO

1. Le spese di registrazione del presente contratto saranno ripartite come per legge. Sono a carico del conduttore quelle di bollo.

2. Nel caso in cui si provveda al recesso anticipato del contratto è posta a carico del conduttore l'imposta di registro, salvo la risoluzione non avvenga per fatto dell'Amministrazione. Sono, inoltre, a carico del conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto.

3. Sono, altresì, a carico del conduttore tutte le tasse e le imposte locali relative alla gestione degli immobili.

ART. 19 - MODIFICHE DEL CONTRATTO

1. Le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale. Qualunque modifica del presente atto deve avvenire in forma scritta. Ogni

comunicazione tra le parti riguardanti il presente contratto e la cosa locata deve essere fatta per iscritto.

ART. 20 - ELEZIONE DI DOMICILIO

1. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, il conduttore dichiara di eleggere il proprio domicilio in.....via/piazza....., In caso di modifica del domicilio, il conduttore è tenuto a darne comunicazione scritta all'amministrazione. Si considerano recapitate presso il domicilio legale del conduttore tutte le comunicazioni inviate mediante posta elettronica certificata al seguente indirizzo:.....

Il conduttore solleva l'Amministrazione da ogni responsabilità per il caso di mutamento, non tempestivamente comunicato, del domicilio dichiarato o del suindicato indirizzo di posta elettronica certificata.

ART. 21 – FORO COMPETENTE

1. Ogni controversia che dovesse sorgere tra le parti relativamente all'interpretazione e all'esecuzione del presente contratto, ove non risolta in via bonaria, sarà devoluta alla competenza territoriale esclusiva del Foro di Benevento.

ART. 22 – ASSENZA DI RAPPORTI NEGOZIALI TRA L'APPALTATORE E I RAPPRESENTANTI DELL'AMMINISTRAZIONE COMMITTENTE

1. Ai sensi di quanto disposto dall'art.14, comma 2 del DPR n. 62 del 16-04-2013, il Dirigente del Servizio Patrimonio , il quale interviene nel presente atti in rappresentanza del Comune di Benevento, ed il Conduttore dichiarano, sotto la propria diretta responsabilità, che non sono intercorsi tra di loro, nell'ultimo biennio, rapporti contrattuali a titolo privato, e che il Dirigente del

Servizio Patrimonio non ha ricevuto altre utilità dal medesimo conduttore.

2. A tal fine non si tiene conto dell'eventuale stipulazione dei contratti ai sensi dell'art.1342 del codice civile

ART. 23 – CAPACITA' DI CONTRARRE CON LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

1. Ai sensi dell'art. 53 comma 16 - ter del D.Lgs. n. 165/2001, il conduttore attesta di non aver intrattenuto, nel triennio precedente alla stipula del presente contratto, rapporti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti di Amministrazioni Pubbliche che abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle Amministrazioni stesse nei confronti del medesimo locatore.

ART.24 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1. Ai sensi del Dlgs. n. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679, in ordine al procedimento di cui al presente bando;

- i dati sono raccolti esclusivamente per le fini di cui al presente bando di gara;
- il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente necessario alla partecipazione alla procedura selettiva;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli previsti dall'art.7 del D.Lgs n. 196/2003 e e dal Capo III del Regolamento UE 2016/679;
- titolare del trattamento è il Comune di Benevento;
- Responsabile della protezione dei dati è l'ing. Maurizio

PERLINGIERI.

Il Comune di Benevento.....

Il Conduttore.....

Sottoscrizione ex artt. 1341 e 1342 c.c.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c.c, le parti dichiarano, con la sottoscrizione del presente atto, che il presente contratto è stato stipulato nell'esercizio della loro libertà negoziale e previa ed attenta lettura del bando di gara e di ciascuna clausola e/o patto contrattuale e di accettare specificatamente quanto sopra pattuito ed in particolare dichiarano di approvare, dopo averne avuto chiara ed inequivocabile lettura e scienza, i seguenti articoli e/o patti contrattuali: art.2) durata del contratto – recesso - indennità di occupazione – penale e maggior danno; art.3) risoluzione di diritto per ritardati o omessi pagamenti del canone, nonché per autoriduzioni o sospensioni del pagamento del canone; art.4) garanzie – deposito cauzionale - fidejussione – polizza – risoluzione contrattuale di diritto; art.5) divieto di cessione del contratto e sublocazione – risoluzione contrattuale di diritto; art.6) conduzione del bar -modifiche dei locali – risoluzione contrattuale di diritto; art. 7 - attività' di somministrazione e cause di risoluzione contrattuale di diritto; art.8) obblighi, oneri e manutenzione a carico del conduttore;art.9) manutenzione ordinaria e straordinaria ca carico del conduttore - risoluzione contrattuale di diritto; art.11) utilizzazione delle strutture – risoluzione contrattuale di diritto; art.12) migliorie e innovazioni – autorizzazioni – ridissoluzione contrattuale di diritto; art.14) elenco delle cause di risoluzione di diritto del contratto; art.15) penali; art.16) responsabilità per danni – risoluzione contrattuale di diritto; art.17) manleva e sicurezza – risoluzione

contrattuale di diritto; art.21) competenza territoriale foro di Benevento.

Comune di Benevento

Conduttore