

ALLEGATO 'E'

COMUNE DI SCANDICCI
(Provincia di Firenze)

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER LA GESTIONE DEL
LOCALE BAR AL PIANO TERRA DEL PALAZZO COMUNALE.

L'anno (....), il giorno (....), del mese di, in Scandicci nella Sede Comunale, Piazzale della Resistenza n. 1, con la presente scrittura privata, tra:

– **COMUNE DI SCANDICCI** (Codice Fiscale n. 00975370487) rappresentato dal Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare ed Espropri Ing. Paolo Calastrini, nato a Firenze il 9 marzo 1968 e domiciliato, per la carica, presso la sede comunale Piazzale della Resistenza n. 1, il quale interviene nel presente atto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267 nonché dell'art. 69 del vigente Statuto Comunale, esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune medesimo, in forza dell'atto di conferimento temporaneo di competenze n. 291 del 31 luglio 2018 del Sindaco del Comune di Scandicci, di seguito indicato anche **locatore**;

–, di seguito indicato anche **conduttore**;

PREMESSO

– che il Comune di Scandicci è proprietario di un locale posto al piano terra del palazzo comunale e già destinato ad uso commerciale per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, con prevalenza a bar, catastalmente identificato al foglio 16, particella 2423, sub. 2, categ. C/1, cl. 8, cons. mq. 101, sup. catastale mq. 95, Rendita Euro 4.099,94;

– che al fine di concedere il predetto locale in locazione commerciale, ai sensi della Legge n. 392/1978 e successive modificazioni ed integrazioni, ha indetto una gara pubblica mediante procedura aperta;

– che con Determinazione del Dirigente del Settore n. del è stato stabilito di aggiudicare la gara pubblica a

– che si rende conseguentemente necessario procedere alla stipula del contratto di locazione;

TUTTO CIO' PREMESSO

Si conviene e si stipula quanto segue:

1) Il Comune di Scandicci, come sopra qualificato, concede in locazione commerciale a, che accetta, i locali posti al

piano terra del Palazzo Comunale ubicato in Piazzale della Resistenza, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci al foglio 16, particella 2423, Sub. 2, categoria C/1, cl. 8, consistenza mq. 101, superficie catastale mq. 95, Rendita Euro 4.099,94 e rappresentati nella planimetria allegata al presente atto sotto lettera "A", per l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, con prevalenza a bar.

2) La locazione ha la durata di anni sei (6) decorrenti dal e quindi fino al ed è tacitamente rinnovabile per un periodo di ulteriori 6 (sei) anni dal al, fatta salva la possibilità del locatore di negare il rinnovo del contratto alla prima scadenza per le motivazioni e nei termini di cui all'art. 29 della legge 27/7/1978 n. 392.

3) Il canone di locazione viene dalle parti stabilito in Euro/anno (.....), oltre IVA di legge, da versare a cura del conduttore, presso la Tesoreria Comunale, in rate mensili dell'importo di Euro, oltre IVA di legge, entro i primi cinque giorni di ciascun mese.

4) Le parti convengono che il corrispettivo di locazione indicato al precedente punto sia annualmente aggiornato in misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente, così come previsto dall'art. 32 della legge 27/7/1978 n. 392.

5) Le parti convengono altresì che il presente contratto sia subordinato al rispetto dei seguenti patti e condizioni:

a) i locali dovranno essere destinati esclusivamente ad uso commerciale per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, con prevalenza a bar;

b) a garanzia delle obbligazioni assunte, il conduttore ha costituito presso la Tesoreria Comunale, con ricevuta n., un deposito cauzionale di Euro, pari a 3 (tre) mensilità, che deve rimanere vincolato nei confronti del locatore per tutta la durata contrattuale;

c) le spese di manutenzione ordinaria, nonché le spese per i consumi di luce, acqua, gas, ecc. ed ogni altra spesa inerente e conseguente all'esecuzione del presente contratto sono interamente a carico del conduttore, fatta eccezione per le

sole spese di registrazione del contratto che sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali;

d) sono a carico del locatore le spese di manutenzione straordinaria, fatto salvo gli adeguamenti dei locali per l'esercizio dell'attività e quant'altro, come a seguito specificato, che sono a completo carico del conduttore;

e) il conduttore si impegna:

e.1) a presentare presso il SUAP del Comune di Scandicci la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande e la notifica sanitaria, nonché l'acquisizione di qualsiasi eventuale nulla osta o parere necessario per lo svolgimento dell'attività nei locali concessi e l'espletamento di tutte le formalità amministrative necessarie per lo svolgimento dell'attività;

e.2) ad eseguire, previa preventiva espressa autorizzazione da parte del locatore, le eventuali opere di adeguamento dell'immobile, con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati, che, per disposizione normativa, si rivelino necessarie ed indispensabili per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, specificando che, a tal fine, si intendono comprese tutte le opere necessarie a consentire l'apertura e l'esercizio dell'attività. Alla cessazione della locazione, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi momento questa si manifesti, tutte le opere realizzate dal conduttore resteranno di proprietà dell'Amministrazione comunale senza che per questo debba essere corrisposto alcun compenso;

e.3) ad acquistare gli arredi, le attrezzature e gli strumenti necessari alla gestione del locale, ivi compresi pentole, stoviglie, piatti, posate, elettrodomestici da cucina e da bar e quanto altro necessario per l'esercizio dell'attività;

e.4) a dare integrale esecuzione agli impegni assunti in sede di gara contenuti nell' "*offerta tecnico qualitativa*", che le parti intendono qui espressamente ed integralmente richiamati. A tal fine il conduttore si impegna a presentare al locatore dettagliate comunicazioni semestrali attestanti l'attività svolta; la mancata esecuzione degli impegni e degli adempimenti sopra indicati determinerà '*ipso iure*' la risoluzione immediata del presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile;

e.5) a sostenere le spese di ordinaria manutenzione dei locali,

dei serramenti, degli infissi interni ed esterni e degli impianti tecnologici in essi presenti, ivi compresa la manutenzione ordinaria dell'impianto fognario, incluso la pulizia, la vuotatura e lo spurgo delle fosse biologiche, nonché quelle dirette a recuperare l'utilità dei beni andate perdute per cause connesse all'uso e godimento degli stessi;

e.6) a sostenere le spese inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria degli arredi, delle attrezzature e degli strumenti necessari alla gestione del locale, ivi compresi pentole, stoviglie, piatti, posate, elettrodomestici da cucina e da bar e di quanto altro necessario per l'esercizio dell'attività;

e.7) a sostenere ogni altra spesa inerente e conseguente all'esecuzione del presente contratto di locazione, senza alcun diritto di rivalsa, fatta eccezione per quelle relative alla registrazione del contratto di locazione che ai sensi di quanto previsto dalla Legge 392/1978 sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali;

e.8) a realizzare a proprie spese tutti gli interventi e/o adeguamenti che si rendessero necessari a seguito di disposizioni normative, tempo per tempo vigenti durante il periodo contrattuale, anche per effetto di nuove normative che dovessero entrare in vigore nel corso dello stesso periodo;

e.9) ad ottenere il certificato di prevenzione incendi, con relativa pratica, e/o quant'altro si renda necessario per disposizioni di legge;

e.10) a richiedere ed ottenere gli eventuali nulla osta e pareri delle pubbliche amministrazioni e gli atti amministrativi necessari per l'effettuazione dei lavori e per l'avvio dell'attività commerciale;

e.11) a mantenere l'immobile in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare al locatore, al termine della locazione, in ottima condizione, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. In caso di deterioramento dell'immobile, imputabile a dolo o a colpa del conduttore, esso è tenuto alla rimessa in pristino o al risarcimento del danno per equivalente;

e.12) ad utilizzare e gestire l'immobile in modo idoneo, lecito e conforme ai fini per il quale è stato concesso;

e.13) a non installare nei locali concessi in locazione video-giochi, juke-box, slot-machine e ogni altro gioco meccanico o elettronico;

e.14) ad assumere a proprio totale carico tutti gli obblighi relativi all'attuazione del D.lvo 81/08 e s.m.i. in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del datore di lavoro e del personale dipendente e collaborante, rimanendo escluso il Comune da ogni eventuale responsabilità in merito;

e.15) a segnalare tempestivamente tutti gli elementi di criticità riscontrati negli spazi locati e nei relativi impianti;

e.16) a mettere immediatamente in atto, in caso di immediato pericolo, tutte le necessarie misure per inibire a chiunque l'accesso ai locali concessi in locazione fino all'avvenuto ripristino delle condizioni di sicurezza ed a provvedere al ripristino delle condizioni di sicurezza dei luoghi, se di propria competenza, ovvero a darne immediata tempestiva comunicazione al locatore affinché si possa attivare per eliminare lo stato di pericolo, qualora di competenza del locatore stesso, precisando che, in tale eventualità, non avrà diritto ad alcun risarcimento per effetto del mancato utilizzo dell'immobile.

Ai fini di quanto sopra indicato si conviene che:

Per "manutenzione ordinaria" si intende l'esecuzione di tutti gli interventi di riparazione e di sostituzione che servono ad assicurare l'ordinaria funzionalità degli spazi, dei locali e degli impianti oggetto di locazione senza modificarne le caratteristiche strutturali. Tali attività dovranno essere svolte, sotto la diretta sorveglianza degli Uffici Tecnici Comunali, in modo conforme alle norme di sicurezza nei luoghi di lavoro, alle norme tecniche vigenti ed alle regole dell'arte ed affidate ad imprese e soggetti professionali qualificati;

6) Qualsiasi modifica relativa ai locali locati ed agli impianti in essi presenti dovrà essere oggetto di preventiva ed espressa autorizzazione da parte del locatore, pena la risoluzione immediata del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del *Codice Civile*.

7) Qualsiasi lavoro dovrà essere svolto, sotto la diretta sorveglianza degli Uffici Tecnici Comunali, a perfetta regola d'arte e solo dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni da parte dei competenti organi.

8) I lavori eseguiti dal conduttore durante l'esecuzione del contratto rimarranno a totale beneficio del locatore e nulla sarà dovuto dal medesimo al conduttore che rinuncia fin da ora a qualsiasi indennizzo o diritto eventualmente spettante

su di essi.

9) Il conduttore dovrà osservare, per quanto attiene all'orario di apertura e chiusura dell'esercizio, le indicazioni previste dalle vigenti disposizioni in materia di pubblici servizi, con l'impegno a mantenere aperto l'esercizio negli orari di apertura dei servizi comunali e, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, anche in coincidenza di manifestazioni, riunioni, congressi, ecc. che abbiano luogo presso il palazzo comunale.

10) in caso di cessazione a qualsiasi titolo dell'attività, il conduttore non potrà cedere a terzi il contratto. In caso di cessazione dell'attività, l'arredamento esistente nei locali potrà essere ceduto al Comune solo se questi ne farà richiesta; in tale eventualità il Comune sarà tenuto a corrispondere al locatore l'effettivo valore dell'arredamento, calcolato al momento della cessione sulla base della valutazione eseguita dagli Uffici Tecnici Comunali.

11) il conduttore precisa che, al fine di garantire i beni concessi in locazione, ha stipulato polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni per incendio e garanzie accessorie, con la previsione RT (ricorso terzi), n. del, rilasciata da con validità dal al e massimali assicurativi di: Rischio incendio locali in locazione Euro 250.000,00; Rischio incendio ricorso terzi, ivi compreso anche il Comune di Scandicci che deve essere ricompreso nei terzi, Euro 7.150.000,00, nonché polizza per responsabilità civile RCT/RCO – responsabilità civile verso terzi e/o verso i lavoratori - n. del, rilasciata da con validità dal al e massimali assicurativi di Euro 7.500.000,00 che, contestualmente alla firma del presente atto, presenta in copia al locatario che la conserverà ai propri atti di ufficio. Il locatore si impegna a mantenere attive le predette coperture assicurative per tutta la durata della locazione e, conseguentemente, a rinnovarle ed a presentare in tempo utile al comodante le copie delle quietanze di rinnovo alla loro scadenza; in caso contrario si determinerà *'ipso iure'* la risoluzione immediata del presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del 'Codice Civile'. Resta comunque fermo l'obbligo per il conduttore di tenere indenne il locatore da ogni risarcimento dipendente dall'esecuzione del contratto,

anche per danni che eccedano l'importo assicurato. La stipula delle polizze non esonera il conduttore dalla sua piena responsabilità per il corretto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto.

12) Il locatore precisa, ed il conduttore ne prende atto, che gli impianti a servizio dei locali concessi in locazione sono:

- impianto gas dal contatore fino alla cucina del locale bar;
- impianto idrico e di scarico a servizio del locale cucina, del locale bar e dei servizi igienici.
- impianto di riscaldamento e ventilazione della cucina e dei servizi igienici: impianto a radiatori per i servizi igienici, impianto di termoventilazione della cucina; impianto di estrazione aria locale cucina e servizi igienici;
- impianti elettrici: luce generale nei locali cucina e deposito; gruppi prese per utenze cucina e prese di servizio; impianto rilevazione gas metano; punti luce a soffitto nella zona tavoli esterni e nei servizi igienici; scatola principale predisposta per il collegamento ai corpi illuminanti della zona bar (non compresi nella locazione); luce di emergenza con lampade autonome; punti di alimentazione bancone bar; gruppi prese retro banco; alimentazione macchina caffè; presa telefonica; impianto chiamata bagno "disabili".

13) Il locatore dichiara di essere in possesso delle seguenti dichiarazioni/certificazioni, che consegna in copia al conduttore:

- dichiarazione di conformità ex art. 9 L. 46/1990 "impianto gas dal contatore fino alla cucina locale bar c/o Comune di Scandicci" rilasciata dalla ditta IDRAULICA 96 di Tosi Massimo, Via del Berignolo 66 Firenze, P:Iva 04748400408, in data 14/7/2000;
- dichiarazione di conformità ex art. 9 L. 46/1990 "impianto elettrico" rilasciata dalla ditta ELETTROSYSTEM di Baroncelli Stefano, Via Roma 178/a Signa (FI) P.Iva 04060640481 in data 9/6/2000;
- relazione e certificato di regolare esecuzione, redatto dal Direttore dei Lavori Ing. Paolo Pietro Bresci Odl FI 1925, in data 9/10/2000, con sottoscrizione dello stesso da parte della ditta appaltatrice delle opere "Pinello Santo & C. snc" con sede in Via dei Colli Alti 298 Signa (FI), approvati con determinazione Dirigenziale OO.PP. n. 113 del 14/3/2001.

Le dichiarazioni di conformità sono riferite alla conclusione dei relativi interventi e sono quindi da intendersi tali salvo modifiche o manomissioni non dell'impianto a cui sono riferite.

14) Durante il periodo di esecuzione del contratto è fatto divieto al conduttore di eseguire modifiche e/o adeguamenti agli impianti senza la preventiva autorizzazione espressa del locatore; in caso contrario il locatore potrà richiedere l'immediata restituzione dell'immobile, oltre al risarcimento del danno, determinandosi la risoluzione immediata del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del '*Codice Civile*'.

15) In caso di modifiche e/o adeguamenti degli impianti dovranno in ogni caso comunque essere acquisite, predisposte ed eseguite, a cura e spese del conduttore, le opportune e specifiche denunce e/o certificazioni, nonché i conseguenti programmi di controllo e verifica periodica.

16) non è oggetto del presente atto la concessione di uso di attrezzature ed arredi.

17) ai sensi di quanto previsto dal comma 8 dell'art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, così come sostituito dal comma 1 dell'art. 6 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, come modificato, in sede di conversione, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, si precisa che:

- l'indice di prestazione energetica globale é: 448,6760 Kwh/m² anno.

- la classe energetica dell'edificio é: 'D'.

così come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 19.06.2018 dall'Arch. Alessandro Alderighi iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze con il n. 6779, allegato sotto lettera '.....' al presente contratto.

18) Le parti dichiarano che per la stipulazione del presente contratto non si sono avvalsi di alcuna attività di mediazione.

19) Per quanto non previsto nel presente atto le parti fanno esplicito riferimento a quanto dispone in materia il Codice Civile e la legge n. 392 del 27/7/1978.

20) Le spese di stipulazione del presente atto sono a carico del conduttore che se le assume, mentre quelle relative alla registrazione del contratto stesso sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

21) Il rappresentante del Comune di Scandicci, come sopra identificato, dichiara che, in esecuzione agli obblighi imposti dal regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, relativamente al presente contratto, potrà trattare i

dati personali del contraente sia in formato cartaceo che elettronico, per il conseguimento di finalità di natura pubblicitaria ed istituzionale, precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di legge.

Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti tenuti alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e comunque in modo da garantire la sicurezza e la protezione di dati.

In qualsiasi momento è possibile esercitare i diritti di cui al regolamento UE 679/2016.

Il Titolare del trattamento è il Comune di Scandicci [email – privacy@comune.scandicci.fi.it].

Per maggiori informazioni circa il trattamento dei dati personali, il contraente potrà visitare il sito www.comune.scandicci.fi.it accedendo alla sezione privacy e scaricare l'informativa completa al seguente url: <http://www.comune.scandicci.fi.it/index.php/privacy/6198-privacyregolamento-ue-6792016-e-diritti-dellinteressato.html>.

Letto, approvato e sottoscritto.

Le parti, ai sensi dell'art. 1341 del 'Codice Civile', sottoscrivono espressamente ed approvano le clausole del presente atto riportate ai numeri 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 e 15.

Letto, approvato e sottoscritto.