Allegato C)

COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DI

PROPRIETA' COMUNALE

PER USO COMMERCIALE SITO IN SALITA SANTA CATERINA, 6

L'anno ……. il giorno …... del mese di …….. in Spotorno, nella sede del Comune di Spotorno – P.zza C. Stognone, 1,

TRA:

l' **……..**, nato a …….. il…....., domiciliato per la carica in Spotorno – P.zza C. Stognone, 1, il quale interviene al presente atto in nome e per conto del Comune di Spotorno - Codice Fiscale e Partita IVA: 00232910091 - in qualità di Responsabile Area Sportello del Cittadino – Servizio Patrimonio, autorizzato alla sottoscrizione di ogni relativo atto, giusto il Decreto del Sindaco n. 9 del 23/05/2024 di seguito denominato parte locatrice o Locatore,

E

il Sig./La Sig.ra **……..**, nata a ……. il ……... – residente a.....in …….– Codice Fiscale: ……., in qualità di Legale Rappresentante della Società ……... con sede in…….. – Codice Fiscale e Partita IVA....., di seguito denominato parte conduttrice, o Conduttore o Locatario,

PREMESSO CHE:

- il Comune di Spotorno è proprietario di un locale sito in Spotorno (SV), Via Santa Caterina n. 6, iscritto al NCEU di Spotorno, identificato al Fg. 9 mappale 82 sub 1 e sub 3 parte (aiuola all'esterno della cucina) classificato nel Patrimonio Disponibile dell'Ente, da adibire a Bar/Ristorante;
- con Determinazione Gen. n…. del…….è stato approvato il bando di asta pubblica per la locazione dell'immobile sopra citato;
- la Sig.ra …….. è risultato aggiudicatario, come da verbale del.....;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Oggetto

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà, sito in Spotorno (SV), Via Santa Caterina n. 6, iscritto al NCEU di Spotorno, identificato al Fg. 9 mappale 82 sub 1 e sub 3 parte (aiuola all'esterno della cucina), per una superficie complessiva di mq. 140 circa, come meglio evidenziato nella planimetria allegata **(Allegato A)**.

La parte conduttrice dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione necessaria relativa l'immobile locato, comprensiva dell'attestato in ordine alla prestazione energetica.

Il Conduttore dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso.

L'immobile viene locato con la cucina attrezzata da arredi/elettrodomestici di proprietà comunale in dotazione al bar/ristorante, dettagliatamente riportati nell'Allegato B), e facente parte integrante del contratto. Il Conduttore si impegna ad arredare ed attrezzare i restanti locali, bar e zona pranzo utilizzando elementi conformi alle normative vigenti.

Art. 2 – Destinazione d'uso e condizioni di utilizzo

L'immobile oggetto del contratto deve essere destinato ad attività commerciale di Bar/Ristorante. Ogni diversa destinazione dall'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande è vietata.

Al fine di rendere servizio ai cittadini che frequentano le aree adiacenti l'attività (Parco Monticello, scuola media, campo da calcio, palestra, Centro Sociale Anziani) la gestione avrà i seguenti requisiti minimi di apertura:

- apertura al pubblico per tutta la stagione estiva (individuata con decorrenza dal 1° giugno al 30 settembre) e per almeno l'80% della restante parte dell'anno;
- apertura del bar con i seguenti orari: 15,00-19,00;

salvo la normale chiusura per riposo settimanale

Art. 3 – Durata della locazione e diritto di prelazione

La locazione di cui al precedente art. 1 avrà durata con decorrenza dal 1/02/2025 e scadenza il 31/01/2031 alla scadenza potrà essere rinnovato. La locazione avrà durata di anni sei, a decorrere dalla sottoscrizione del contratto, prorogabile per ulteriori sei. Al termine dei primi sei anni, a condizione che permangano i requisiti previsti dal presente bando, la locazione potrà essere rinnovata, dietro formale sottoscrizione di atto di rinnovo e versamento dell'imposta di registro per i sei anni successivi.

Il mancato rispetto delle condizioni previste all'interno del presente contratto, durante il primo periodo di conduzione dell'immobile, sarà elemento di diniego al rinnovo del contratto per le successive sei annualità.

Il Conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto, ai sensi dell'art. 27, 7° comma, della legge 392/1978, con preavviso di almeno mesi 6 (sei), da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC.

Alla scadenza del contratto, l'immobile potrà essere riassegnato tramite procedura ad evidenza pubblica. Terminate le operazioni, l'Ente invierà formale comunicazione al conduttore dell'immobile dell'esito dell'aggiudicazione provvisoria, affinché il conduttore possa esercitare il diritto di prelazione presentando un'offerta economica di importo pari alla migliore offerta presentata in sede di gara.

Art. 4 – Canone di locazione

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di €. 15.982,00 (quindicimilanovecentoottantadue/00) annui, oltre IVA di legge. Il Conduttore pagherà al Locatore un canone di locazione mensile che viene fissato in € 1.331,84 (Euro milletrecentotrentuno/84), oltre IVA, per l'utilizzo del locale bar/ristorante.

Il canone dovrà essere versato mediante rate mensili anticipate entro il giorno 10 di ogni mese, a mezzo di bonifico bancario.

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il Conduttore versa al Locatore una somma di € 2.663,68 (Euro duemilaseicentosessantatre/68), equivalente a due mensilità, a titolo di deposito cauzionale.

Il Locatore ed il Conduttore convengono di comune accordo che non sono dovuti gli interessi legali sul deposito cauzionale versato da quest'ultimo, che risulterà essere quindi infruttifero. Tale deposito verrà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare; sarà invece incamerato dal Locatore, salvo risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il Conduttore si renda inadempiente anche ad uno solo dei doveri del contratto, con l'obbligo della tempestiva ricostituzione pena la immediata risoluzione del contratto.

Il Conduttore non potrà per alcun motivo ritardare o sospendere il pagamento del canone e/o di quant'altro dovuto al Locatore in forza del presente contratto e non potrà far valere alcuna eccezione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

Le parti di comune accordo convengono che il mancato puntuale pagamento in tutto od in parte e per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, costituisce il Conduttore in mora, con la conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento ex articolo 1455 c.c. a danno e spese del Conduttore stesso. Il Conduttore sarà tenuto, in ogni caso, al pagamento degli interessi di mora sulle somme non corrisposte nella misura dell'interesse legale. A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone verrà aggiornato annualmente, nella misura del 75% della variazione ISTAT famiglie e operai verificatasi nell'anno precedente.

Il canone dovrà essere versato in rate mensili anticipate con scadenza entro il giorno 10 di ogni mese, mediante bonifico sul conto di Tesoreria comunale.

Sarà dovuta la corresponsione di interesse legale per il ritardato pagamento, anche parziale, del canone, rispetto alla scadenza di ciascuna rata.

E' causa di risoluzione del contratto il mancato pagamento, anche parziale, di due rate del canone, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto.

Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

Art. 5 – Oneri del conduttore

Sono a carico del Conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 C.C., dei locali e degli impianti dell'immobile, ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas, riscaldamento, condizionamento e sanitari, alle

serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti, alle piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, oltre alla revisione degli estintori e delle uscite di sicurezza.

I costi relativi al consumo di acqua potabile ad uso del bar/ristorante, saranno quantificati mediante la lettura di un contattore a consumo di acqua posizionato all'esterno della struttura. I consumi verranno calcolati semestralmente sulla base delle bollette emesse da IRETI e i relativi importi dovranno essere corrisposti mediante i versamenti di n° 2 rate annuali (1° rata dal 01/01 al 30/06 – 2° dl 01/07 al 31/12).

Il Conduttore dovrà mantenere in perfetto stato di pulizia e decoro le aree interne e quelle esterne circostanti l'attività, comprensive dell'aiuola sotto alla cucina e dell'area di ricovero dei cassonetti dei rifiuti.

Sono a carico del conduttore tutte le spese necessarie per il funzionamento e la gestione dell'attività, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, gas, acqua, riscaldamento e TARI, i cui contratti devono essere direttamente intestati al conduttore, ad eccezione di quello relativo alla fornitura dell'acqua potabile.

Nella sala ristorante è presente una porta di collegamento con il locale a fianco, sempre di proprietà comunale, adibito ad attività socioculturali per anziani, che rimarrà chiusa per separare i due locali.

È vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione da apportare ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice, fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice. Gli eventuali lavori, innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimossi al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere rimossa senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Le eventuali migliorie ed addizioni che la parte conduttrice apportasse all'immobile resteranno a vantaggio della proprietà e della parte locatrice.

Sono per intero a carico del Conduttore tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che

norme dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponde in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso.

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di sé, di altri inquilini dello stabile, di personale dell'attività o di terzi, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

Art. 6 – Manutenzione straordinaria

Sono a carico del Locatore gli interventi di manutenzione straordinaria, salvo il caso in cui venga accertato che questi derivino da carenze manutentive a carattere ordinario di competenza del conduttore. E' fatto obbligo al conduttore di segnalare tempestivamente al Locatore eventuali guasti o necessità di interventi di carattere straordinario.

Art. 7 – Divieto di cessione o sub-locazione

È fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto, pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C. fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36 della citata legge n. 392/78.

In deroga all'art. 36 della legge 392/78, in caso il conduttore intenda procedere con la cessione o locazione d'azienda o di ramo d'azienda, dovrà darne preventivamente comunicazione al Comune, che verificherà che il nuovo soggetto sia in possesso dei requisiti previsti dal bando a monte della presente procedura.

Art. 8 – Coperture assicurative e polizza fideiussoria

Il Conduttore stipula e consegna al Locatore le seguenti coperture assicurative:

- A garanzia di danni all'unità immobiliare ed unità immobiliari di terzi attigue e/o confinanti: polizza incendio ed eventi speciali, prevedendo una partita di polizza per il rischio locativo per un valore di Euro 250.000,00, una partita per valore arredi di proprietà del Comune di Spotorno per un valore di € 30.000,00, e una partita ricorso terzi per danni da Incendio per Euro 500.000,00. Tale polizza dovrà prevedere tutte le principali estensioni di garanzia compresi eventi atmosferici.
- A garanzia di danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività: RCT/O – Responsabilità Civile verso Terzi, con un massimale non inferiore per la sezione RCT ad Euro 2.000.000,00 e per la sezione RCO a Euro 2.000.000,00 a garanzia di eventuali danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività.

Le polizze sopra indicate devono essere mantenute valide per tutta la durata del contratto.

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto, ivi comprese quelle relative al pagamento dei canoni e degli oneri accessori, con la sottoscrizione del presente atto il Locatario consegna al Locatore una fideiussione bancaria "a prima richiesta" (senza il beneficio della preventiva escussione del debitore principale), rilasciata da un primario Istituto di Credito e con validità sino a tutto il periodo di durata del contratto di locazione, per un importo pari ad un'annualità del canone di locazione.

Art. 9 - Spese Contrattuali

Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e l'imposta di registro nella misura del 100%. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice, che provvederà a trasmettere al Conduttore copia della ricevuta di avvenuta registrazione.

Art. 10 – Ispezioni

Il Locatore si riserva la possibilità di effettuare ispezioni periodiche o saltuarie per accertare l'osservanza degli obblighi posti a carico del Locatario.

Art. 11 – Norme finali

Per tutto quanto non espressamente pattuito nel presente atto si fa riferimento alle norme della L. 392/78 e del Codice Civile.

Qualsiasi modifica al presente contratto deve essere approvata per iscritto.

Art. 12 - Trattamento dati

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) n. 679/2016 e del D.Lgs. n. 196/2003, si informa il contraente che tali dati saranno trattati nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della riservatezza. Inoltre ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento generale per la protezione dei dati personali n. 679/2016, la cui attuazione nell'Ente è disciplinata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 76 del 7 giugno 2018, si forniscono di seguito le informazioni sul trattamento dei dati personali.

FINALITA' DEL TRATTAMENTO: conclusione ed esecuzione del contratto di locazione nonché attività ad esso correlate e conseguenti mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità predette e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi. Il mancato conferimento dei dati determina l'impossibilità di dar corso alle suddette attività. Potranno venire a conoscenza dei suddetti dati personali gli operatori dal titolare designati per il trattamento dei dati personali.

BASE GIURIDICA: Codice civile.

TITOLARITA' DEL TRATTAMENTO: il titolare del trattamento è il Sindaco del Comune di Spotorno. Il Responsabile del trattamento dei dati è l' Ing. Mirco Scarrone. Il Responsabile della protezione dei dati (DPO) è il Dott. Santo Fabiano, il cui indirizzo di posta elettronica è: dpo@santofabiano.it; PEC: santofabiano@pec.it.

DESTINATARI INTERNI DEI DATI: le informazioni acquisite saranno destinate a: dipendenti dell'Area Sportello del Cittadino- Servizio Patrimonio e dell'Area Amministrativa.

DESTINATARI ESTERNI DEI DATI: I dati raccolti potranno altresì essere conosciuti da: altre amministrazioni pubbliche, cui i dati potranno essere comunicati per adempimenti procedimentali; soggetti che facciano richiesta di accesso ai documenti, con le modalità e nei limiti di quanto previsto dalla vigente normativa in materia; legali incaricati per la tutela del

titolare, in sede stragiudiziale e giudiziale; ogni altro soggetto esterno a cui si renda necessario, per obbligo di legge o di regolamento, comunicare i dati personali ai fini dell'esecuzione del contratto.

DIRITTI DELL'INTERESSATO: I dati vengono trattati per un periodo non superiore a quello strettamente necessario per le finalità per le quali sono stati raccolti e per le quali vengono trattati. Il periodo di trattamento è correlato alla durata del contratto. La data di cessazione del trattamento, per le finalità di cui sopra, coincide con la conclusione del contratto, a seguito della quale il titolare procederà all'archiviazione dei dati secondo le vigenti disposizioni in tema di documentazione amministrativa. I diritti che il comodatario può far valere in ordine al trattamento dei dati sono disciplinati dal Regolamento (UE) n. 679/2016 e del D.Lgs. n. 196/2003, per le disposizioni non incompatibili con il Regolamento medesimo. L'interessato potrà chiedere al Titolare del trattamento, l'accesso ai dati personali o l'eventuale rettifica o aggiornamento, nonché la cancellazione, laddove risulti un trattamento indebito, errato o ridondante e laddove ritenga potrà proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali, all'indirizzo:protocollo@comune.spotorno.sv.it; PEC: protocollo @pec.comune. Spotorno. sv.it. In ogni caso l'interessato potrà proporre reclamo all'Autorità garante del trattamento dei dati personali all'indirizzo: garante@gpdp.it. Con la sottoscrizione del contratto di locazione, l'interessato esprime pertanto il proprio consenso al predetto trattamento.

Spotorno, lì …….

Letto, approvato e sottoscritto.

La parte locatrice — La parte conduttrice

Per il Comune di Spotorno — Per ……...

SCARRONE Mirco **……..**

La sottoscritta Dott.ssa Michela Gaggero, Segretario Comunale del Comune di Spotorno, iscrive il presente atto nel Repertorio degli atti di questo Comune al n. ……..

Spotorno, lì …….

Il Segretario Comunale

Dott.ssa GAGGERO Michela