

**SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL LOCALE ADIBITO A CHIOSCO
- BAR E DEL CAMPO DI CALCETTO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO NEL
PARCO PUBBLICO**

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in Zeddiani, nella
residenza comunale, con la presente scrittura privata da valere in ogni miglior modo e forma

TRA

La Dr.ssa Siddi Eleonora Chiara nata a _____ il _____,
CF _____ in qualità di Responsabile dell'Area Amministrativa, in
nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'Amministrazione Comunale che rappresenta
(codice fiscale e partita iva del Comune di Zeddiani 00070410956) e nel prosieguo dell'atto
sarà indicato come "locatore"

E

il Sig. _____ nato a _____
il _____ CF _____ il quale interviene in questo
atto in qualità di _____ o titolare della ditta in seguito indicato come
"conduttore", il quale agisce in nome, per conto e nell'interesse della ditta stessa e che, ai fini
del presente contratto, elegge domicilio in _____ Via
_____ N. _____.

PREMESSO

che la Giunta Comunale con atto n.25 del 11/04/2024 ad oggetto: LOCAZIONE CHIOSCO BAR E
CAMPO DI CALCETTO SITUATO PRESSO IL PARCO PUBBLICO COMUNALE DIRETTIVE" ha
stabilito le direttive da adottare per la locazione in oggetto.

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 Premesse

1 Le premesse fanno parte integrante del presente atto.

Art. 2 Oggetto della locazione

1. Il locatore affida in locazione al conduttore che accetta, la struttura adibita chiosco bar,
sita nel Parco Comunale, in località Celardini, con annessi campo di calcetto con due

tribune e n.2 spogliatoi, un palco con contigui spogliatoi, un campo di basket, un tavolo di tennistavolo, un campo per beach volley, degli spazi gioco attrezzati per bambini e uno spazio fitness.

2. L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 6, particella 1332 sub. 1 e 2;
3. Nella locazione è da intendersi inclusa l'area esterna di pertinenza come da allegata planimetria.
4. Nella locazione sono da intendersi tutti gli arredi, le attrezzature, le dotazioni e le strutture specifiche legate all'attività di bar, compresi gli impianti fissi dell'immobile (impianto elettrico, impianto idrosanitario, impianto di riscaldamento, ecc...).

Art. 3 Durata

1. La durata della locazione è stabilita in anni sei decorrenti dalla sottoscrizione del presente atto e rinnovabili a norma degli artt. 27 e 29 della legge n.392 del 1978, rinnovabili per altri sei anni.
2. Alla scadenza del rapporto contrattuale il conduttore è tenuto alla riconsegna dell'immobile, libero da persone e beni mobili, in condizioni di perfetta efficienza e funzionalità.

Art. 4 Canone

1. Il canone annuale dovuto al Comune di Zeddiani per il pieno e perfetto adempimento del contratto è fissato in euro _____oltre ad Iva di legge al 22% per complessivi euro _____(iva inclusa).
2. Il canone da corrispondere a partire dall'annualità 2024 e per le annualità successive, sarà incrementato secondo l'indice di inflazione pubblicato dall'ISTAT rispetto all'anno precedente. In caso di deflazione il canone verrà mantenuto costante rispetto all'anno precedente.
3. Il canone mensile di locazione viene stabilito in 6/12 del canone annuale come sopra definito, oltre IVA da pagarsi in due rate semestrali ciascuna entro il mese di Gennaio e Dicembre con Bonifico Bancario a favore della Tesoreria del Comune di Zeddiani.
4. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver regolarizzato il pagamento delle rate scadute.
5. In caso di mancato pagamento anche solo parziale, entro venti giorni dalla scadenza del

canone il contratto si intende risolto ipso-iure con diritto della parte locatrice di richiedere il risarcimento dei danni. In deroga all'art. 1282 del Codice Civile i crediti relativi ai canoni scaduti producono interessi nella misura del saggio d'interesse legale annuo in favore della parte locatrice senza necessità di costituzione in mora.

Art. 5 Obblighi e responsabilità del conduttore

1. L'immobile sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le pertinenze, servitù e quant'altro di relazione. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati idonei al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del Contratto nello stesso stato.
2. Il conduttore non può sublocare né totalmente, né parzialmente l'immobile, e non può apportare alcuna modifica ai locali o agli impianti, né modificarne anche temporaneamente la destinazione d'uso contrattuale, senza il preventivo consenso scritto del locatore. L'inosservanza del presente patto determinerà "ipso-iure" la risoluzione del contratto, ex art. 1456 Cod. Civ. I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzate resteranno, al termine del rapporto, a favore del locatore, senza che da questi abbia dovuto compenso alcuno. E' espressamente vietata la cessione del contratto e il comodato.
3. Il conduttore dovrà obbligatoriamente garantire l'apertura al pubblico del chiosco bar optando per l'apertura nei 12 mesi, oppure prevedere una sospensione per max 90 giorni all'anno. La fruibilità del campo di calcetto dovrà essere garantita per 12 mesi l'anno;
4. La gestione della struttura ricettiva oggetto di locazione verrà effettuata dal conduttore a proprio nome, per proprio conto ed a proprio rischio e pericolo, a mezzo di personale ed organizzazione propria. E' onere del conduttore munirsi di tutte le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività, rimanendo esclusa ogni responsabilità in merito da parte del locatore; quest'ultimo è inoltre esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. Sono a carico del conduttore tutti gli obblighi ed adempimenti previsti dalla normativa vigente relativamente all'esercizio dell'attività negli immobili oggetto di locazione.
5. Il conduttore, in ogni caso, si intenderà espressamente obbligato a tenere comunque sollevato ed indenne il Comune da qualsivoglia danno diretto od indiretto a persone o cose che possa comunque e da chiunque derivare in relazione all'attività svolta nella

struttura oggetto di locazione.

6. Il conduttore provvederà al completamento dell'allestimento del locale per renderlo idoneo all'attività cui è destinato (senza alcun diritto di rimborso da parte del Comune). Sono ad esclusivo carico del comune la fornitura ed installazione delle attrezzature bar del chiosco (a titolo esemplificativo: banco bar, vetrina, retro base, tavolini e sedie, ecc.), secondo l'elenco allegato al presente. (All. A);
7. Il conduttore, inoltre, risponderà interamente per ogni difetto delle attrezzature impiegate nell'esecuzione del servizio, nonché dei conseguenti eventuali danni a persone o cose per l'intera durata della locazione, sollevando il Comune ed i suoi obbligati da ogni qualsivoglia responsabilità al riguardo.
8. Il conduttore, oltre all'osservanza di tutte le norme specificate nel presente contratto, è altresì obbligato a far osservare al personale addetto alla struttura tutte le disposizioni conseguenti a leggi, regolamenti e decreti, siano essi comunitari, nazionali o regionali in vigore, comprese le norme regolamentari e le ordinanze municipali, con particolare riferimento ai regolamenti comunali di igiene.

Art. 6 Interventi di manutenzione

1. Il conduttore è tenuto a garantire l'integrità e la funzionalità dell'immobile e di tutte le pertinenze, servitù e quant'altro di relazione, e a svolgere tutte le opere di manutenzione ordinaria che si rendessero necessarie, di cui agli articoli 1576 e 1609;
2. Qualsiasi intervento di manutenzione straordinaria di interesse del locatario che lo stesso avrà intenzione di realizzare dovrà essere preventivamente autorizzato dagli Uffici Comunali preposti. Si precisa che l'esecuzione degli stessi da parte del locatario non genera diritto di rimborso delle somme spese per la loro realizzazione.

Resta inteso altresì che qualsiasi miglioria realizzata a spese del locatario, che sarà valutata di volta in volta sotto l'aspetto tecnico e sotto l'aspetto economico, entrerà automaticamente assieme al bene destinatario, nel patrimonio comunale.

Nel caso in cui si rendessero necessari interventi di particolare natura, specificità e rilevanza le attribuzioni della rispettiva competenza ad operare sarà oggetto di apposita valutazione e saranno concordate di volta in volta tra le parti. Il conduttore nei soli casi valutati preventivamente dall'ufficio preposto e conseguentemente autorizzati, potrà effettuare i lavori di manutenzione straordinaria (es. rottura impianto che necessita di riparazione immediata per garantire la celere agibilità della struttura, ecc.) ed avanzare richiesta di rimborso delle spese sostenute, preventivamente autorizzate, previa presentazione della relativa rendicontazione. Il rimborso si intende quale scomputo del

canone di locazione.

3. Il conduttore è tenuto a garantire pulizia, decoro e piena fruizione al pubblico degli spazi e delle aree ad uso pubblico di pertinenza dell'immobile locato.
4. Il conduttore è inoltre tenuto a provvedere alla manutenzione ordinaria e pulizia del chiosco bar, dell'area strettamente adiacente, del campo di calcetto, tribune, spogliatoi e bagni annessi. Il conduttore dovrà collaborare nell'attività di controllo e svuotamento dei cestini dei rifiuti ed eventuale raccolta di rifiuti sparsi, al fine di garantire ed assicurare un decoro costante del parco;
5. Il conduttore, potrà stabilire le modalità e le tariffe di utilizzo dell'impianto sportivo (campo di calcetto) salvo l'applicazione delle seguenti clausole accessorie e residuali rispetto all'oggetto principale del contratto:
 1. consentire e agevolare l'utilizzo da parte di associazioni sportive dilettantistiche aventi sede nel comune di Zeddiani, sia per le sedute di allenamento che per le gare ufficiali;
 2. il conduttore potrà farsi rimborsare, dalle suddette ASD, un forfettario a copertura delle spese relative alle utenze nella misura massima di €. 3,00 all'ora;
6. fanno capo al Comune la manutenzione e pulizia di tutto il parco, del campo polivalente, tennis tavolo e aree verdi attrezzate. Tali attività sono a carico del servizio tecnico comunale che vi provvederà con le risorse umane presenti e con eventuali affidamenti all'esterno, se necessario;
7. Il conduttore è obbligato a comunicare all'Amministrazione comunale il verificarsi di eventi che rendano necessario interventi di natura straordinaria.

Art. 7 Sicurezza dei locali

1. Il conduttore dovrà provvedere a sua cura e spese alla redazione del documento della sicurezza di cui al decreto legislativo n. 81/2008 e successive modificazioni e integrazioni, nonché all'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla vigente normativa di settore, ivi comprese l'istituzione e la formazione delle figure previste i cui nominativi dovranno essere comunicati al locatore.
2. Il conduttore dovrà provvedere a sua cura e spese all'ottenimento e al mantenimento delle certificazioni necessarie al rispetto delle normative di sicurezza e antincendio, necessarie per lo svolgimento dell'attività.
3. Il conduttore dovrà provvedere a sua cura e spese all'affidamento dei contratti di verifica e di controllo periodici degli impianti e di tutti i dispositivi di sicurezza attivi e

passivi, previsti dalle norme vigenti (impianti antincendio, vie d'esodo, illuminazione di emergenza, verifiche di messa a terra, ascensori, ecc.).

Art. 8 Innovazioni, addizioni e migliorie

E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione 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 a integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività' cui è destinata la presente locazione. I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati resteranno, al termine del rapporto, a favore del locatore, senza che da questi sia dovuto compenso alcuno.

Art. 9 Spese di gestione

1. Sono ad esclusivo carico del conduttore tutte le spese imputabili alla gestione dell'attività, o, comunque, dipendenti da essa.
2. Sono, in particolare, a carico del conduttore le spese relative ai contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua e telefono ivi comprese quelle relative alle aree di pertinenza. Non è presente l'impianto gas.
3. Sono, altresì, a carico del conduttore eventuali altri oneri necessari per ottenere nulla osta e/o autorizzazioni per l'esercizio dell'attività.

Art. 10 Destinazione d'uso dell'immobile e divieto di sublocazione, divieto di cessione del contratto di locazione

1. I locali si concedono per il solo esercizio di somministrazione di bevande e alimenti con divieto di mutamento di destinazione d'uso, di cessione parziale o totale dell'attività e di sublocazione. L'attività dovrà essere esercitata compatibilmente con la fruizione e l'utilizzo da parte della collettività del parco pubblico.
2. E' inoltre espressamente vietato l'esercizio delle seguenti attività: money transfer, phone

center, sala giochi e qualsiasi attività inerente l'utilizzo di slot machine e di altri giochi d'azzardo elettronici e affini, agenzia di raccolta scommesse, sexy shop.

3. Per l'uso pattuito la parte conduttrice si obbliga, a propria cura e spesa, a richiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni, licenze e concessioni e quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni di legge.
4. Eventuali oneri o spese derivanti da lavori dettati dall'Azienda USL o da altri enti aventi causa, afferenti l'attività svolta dalla parte conduttrice nell'immobile oggetto della locazione, sono a totale carico della parte conduttrice stessa.
5. Il presente contratto non può essere ceduto a pena di nullità.

Art. 11 Risoluzione del contratto

1. Senza pregiudizio di quanto al Comune possa competere, anche per il risarcimento danni, il contratto decade, con risoluzione immediata di diritto del rapporto con il locatore, senza che il medesimo nulla possa eccepire o pretendere, anche per una sola delle seguenti cause:
 - a) chiusura totale e/o parziale, anche temporanea, del servizio nel suo complesso, senza giustificato motivo;
 - b) produzione di danneggiamenti, intenzionali o derivati da negligenze, ai beni di proprietà comunale;
2. decadenza o revoca delle prescritte autorizzazioni amministrative che consentono al locatore l'esercizio dell'attività specifica;
3. omesso pagamento del canone, anche parziale, come previsto all'art. 4, comma 4, del presente contratto;
4. inosservanza delle disposizioni sulla sublocazione e cessione del contratto di cui al precedente art. 10;
5. utilizzazione dei beni mobili ed immobili, in difformità a quanto stabilito con il presente atto;
6. inosservanza di uno o più impegni assunti verso il Comune;
7. Nei casi sopra descritti di decadenza, il locatore è tenuto a dare debito preavviso al conduttore diffidandolo, mediante semplice comunicazione, dal permanere nel proprio comportamento inadempiente con espresso monito che, in caso contrario, il contratto si intenderà risolto.
8. La risoluzione del contratto di locazione fa sorgere il diritto del locatore alla escussione della cauzione prestata ai sensi del successivo art. 13, fatto salvo il risarcimento del

maggior danno.

Art. 12 Recesso

1. Il locatore si riserva la facoltà, in caso di sopravvenute esigenze di interesse pubblico, di recedere, in ogni momento, dal Contratto di locazione, con preavviso di almeno sei mesi ai sensi dell'art. 59 della L. 392/1978.
2. Il conduttore avrà altresì facoltà di recedere dal contratto previo preavviso di almeno sei mesi, ai sensi dell'art. 27 della L. 392/1978 ,e senza che sia applicata alcuna penalità.

Art. 13 Deposito cauzionale

A garanzia del corretto adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto, il conduttore si obbliga a prestare idonea garanzia attraverso la sottoscrizione di fideiussione a favore del Comune pari ad un anno di canone pattuito (€ 3.600,00) al momento della stipula con clausola di non applicazione della preventiva escussione a carico del locatario.

Tale garanzia, non imputabile in conto pigioni, sarà svincolata al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto.

Art. 14 Polizza assicurativa

La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti o omissioni propri o di terzi. 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 a 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

La parte conduttrice è responsabile per danni arrecati a terzi, tra cui il Comune di Zeddiani, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alla locazione e conduzione del bene, compresa ogni operazione e attività connessa, accessoria o complementare, all'attività

espletata nel fabbricato e nelle aree esterne ad esso pertinenti oggetto di contratto nessuna esclusa. Il conduttore ha stipulato apposita polizza per "Responsabilità Civile Terzi" con l'Assicurazione _____ Agenzia di _____ polizza n. _____ in data _____ per il seguente massimale (non inferiore ad € 1.000.000,00).La polizza RCT dovrà contemplare le seguenti estensioni:

- conduzione dei locali, strutture, beni, attrezzature, impianti, spazi pubblici e aree oggetto della locazione, inclusa l'eventuale concessione dei medesimi a terzi, per gli utilizzi e le finalità stabilite;
- danni a cose in consegna e/o custodia se esistenti;
- danni a cose di terzi da incendio, anche se provocate da incendio di cose del conduttore;
- interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza.

Art. 15 Sicurezza e Riservatezza

1. Il conduttore ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni, ivi comprese quelle che transitano per le apparecchiature di elaborazione dati, di cui venga in possesso e comunque a conoscenza, anche tramite l'esecuzione del contratto, di non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma, di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione del Contratto e di non farne oggetto di comunicazione o trasmissione senza l'espressa autorizzazione dell'Amministrazione.
2. L'obbligo di cui al precedente comma sussiste, altresì, relativamente a tutto il materiale originario o predisposto in esecuzione del Contratto.
3. L'obbligo di cui ai commi 1 e 2 non concerne i dati che siano o divengano di pubblico dominio.
4. Il conduttore è responsabile per l'esatta osservanza da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori, nonché di subappaltatori e dei dipendenti, consulenti e collaboratori di questi ultimi, degli obblighi di segretezza di cui ai punti 1, 2 e 3 e risponde nei confronti del Locatore per eventuali violazioni dell'obbligo di riservatezza commesse dai suddetti soggetti.
5. Il conduttore può utilizzare servizi di cloud pubblici ove memorizzare i dati e le informazioni trattate nell'espletamento dell'incarico affidato, solo previa autorizzazione dell'Ente.

6. In caso di inosservanza degli obblighi descritti nei punti da 1 a 5, l'Amministrazione ha facoltà di dichiarare risolto di diritto il Contratto, fermo restando che il conduttore sarà tenuto a risarcire tutti i danni che ne dovessero derivare.
7. Il conduttore potrà citare i termini essenziali del Contratto nei casi in cui fosse condizione necessaria per la partecipazione del conduttore stesso a procedure pubbliche, previa comunicazione alla Amministrazione delle modalità e dei contenuti di detta citazione.
8. Sarà possibile ogni operazione di auditing da parte della Amministrazione attinente le procedure adottate dal Contraente in materia di riservatezza e degli altri obblighi assunti dal presente contratto.
9. L'appaltatore non potrà conservare copia di dati e programmi della Amministrazione, né alcuna documentazione inerente ad essi dopo la scadenza del Contratto e dovrà, su richiesta, ritrasmetterli all'Amministrazione.

Art. 17 Trattamento dei dati personali

1. Le parti si impegnano al rispetto dell'accordo per il trattamento dei dati personali, parte integrante e sostanziale del presente contratto per quanto ad esso non materialmente allegato.

Art. 18 Spese

1. Gli oneri fiscali inerenti al presente contratto sono addebitati tra le parti in base alle vigenti disposizioni di legge: ogni altra spesa è a carico del conduttore, comprese le spese del presente contratto, nonché quelle di bollo, di amministrazione, ecc.
2. Le spese di registrazione vengono poste a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. La parte che dovesse ritardare od omettere di pagare l'imposta di registro per la propria metà, si obbliga fin da ora a rilevare indenne l'altra da eventuali multe e/o soprattasse. La registrazione del presente contratto verrà effettuata a cura del Locatore.
3. Le spese giudiziarie comprensive anche degli oneri di avvocato e procuratore, nell'eventuale sfratto per morosità, saranno interamente a carico della parte conduttrice.
4. Ai fini fiscali si dichiara che trattasi di locazione di immobile strumentale con locatore soggetto ad iva;
5. Il presente contratto è la precisa e fedele espressione della volontà delle parti e si compone di n. _____ fogli di cui facciate 11.

Sono allegati al presente contratto:

1. Planimetrie dell'immobile
2. Attestazione della prestazione energetica degli edifici
3. Accordo per il trattamento di dati personali

Il Responsabile dell'Area Amministrativa del Comune di Zeddiani

Dott.ssa Eleonora Chiara Siddi _____

Il Segretario Comunale

Dott. Danilo Saba _____

Il Conduttore

Sig. _____

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del c.c., il conduttore dichiara di aver preso visione ed accettare espressamente le clausole di cui agli artt. 5 (Obblighi e responsabilità del conduttore), 7 (Sicurezza dei locali), 11 (Risoluzione del contratto), 12 (Recesso), 13 (Deposito cauzionale) 14 (Polizza assicurativa).

Il Conduttore

Sig. _____