

Comune di Surbo Prot. n. 0025049 del 23-12-2019 arrivo Cat. 14 Cl. 1

COMUNE DI SURBO

Provincia di Lecce

Ministero dell'Economia e delle Finanze
 MARCA DA BOLLO €16,00
 SEDICI/00
 Entrate
 00037730 0000A18D WOKVAD01
 00008247 18/12/2019 14:00:35
 4578-00088 17083044152EAA28
 IDENTIFICATIVO : 81170463085264
 U I 17 U46308 526 4

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO BAR/PUNTO RISTORO
 DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN SURBO PIAZZA ALDO
 MORO.

L'anno duemiladiciannove, addi diciotto del mese di dicembre nella sede del
 Comune di Surbo, viene redatta la presente scrittura privata

tra

- il **Comune di Surbo** con sede in Via G. Codacci Pisanelli n.21 C.F. e P. Iva n.ro
 01862180757, rappresentato dalla dott.ssa Anna Maria Jazzetti nata [redacted]

[redacted] la quale non si costituisce in proprio ma nella qualità di Responsabile
 del Settore Servizi Amministrativi e in rappresentanza del Comune di Surbo, giusto
 decreto della Commissione Straordinaria, con i poteri del Sindaco, n.13 del
 20.05.2019 - nel prosieguo del presente atto denominato "locatore"

e

- il sig. **Minerva Alessio** nato [redacted] in
 qualità di legale rappresentante della Società **M.Alè** società a responsabilità limitata
 semplificata con sede in Surbo alla via Lecce n.151 - Codice Fiscale e P.I n.ro
 04690890753 - nel prosieguo del presente atto denominato "conduttore"

PREMESSO:

- che con determinazione n.102/SA/2019 R.G. n.368/19 è stato approvato l'Avviso
 Pubblico con i criteri e le modalità per l'espletamento e la partecipazione alla
 selezione per la locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Piazza Aldo
 Moro ad uso bar/punto ristoro :

- che in data 6.09.2019 si è svolta presso la sede comunale la selezione per la locazione dell'immobile sopra identificato ed è risultata aggiudicatario la società M.ALè s.r.l.s., con sede in Surbo alla via Lecce n. 151;

- che con determinazione n.116/SA del 16.09.2019 - R.G. n. 429/19 esecutiva a termini di legge, si è preso atto delle risultanze del verbale di gara nel quale veniva definitivamente aggiudicata la locazione alla Società M.ALè s.r.l.s., con sede in Surbo alla via Lecce n. 151;

- che l'aggiudicatario ha offerto la cifra di € 7.205,50 (euro settemiladuecentocinque/50) oltre IVA per il canone annuo iniziale, soggetto ad adeguamento ISTAT per le successive annualità;

- che il Conduttore ha prestato, con la sottoscrizione del presente contratto, a garanzia degli obblighi assunti, una cauzione definitiva, come in prosieguo indicata;

TUTTO CIO' PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti come sopra intervenute e costituite, dichiarano di voler stipulare il seguente contratto di locazione:

Art. 1 Oggetto

Oggetto del presente contratto è la locazione dell'immobile da destinare ad attività di bar/punto ristoro sito in Surbo P.zza Aldo Moro, censito nel Catasto Fabbricati al Fg.21 p.lla 1877, sub 2 cat. C/1, con una superficie commerciale pari a mq.66,25. RENDITA € 754,65.

L'attività che potrà essere espletata consiste nella somministrazione, vendita e consumo di alimenti e bevande. Tale attività dovrà svolgersi all'interno dell'immobile stesso e nel porticato di pertinenza così come individuato nella planimetria dell'immobile allegata al contratto.

Art.2 Precisazioni

L'oggetto del presente contratto, ancorché si configuri quale locazione di tipo commerciale, non dovrà avere gli effetti dalla stessa derivanti. Pur trattandosi, pertanto, di un contratto di locazione di immobile, il cui uso è concesso dall'Amministrazione Comunale di Surbo alla ditta aggiudicataria nelle forme, modi e durata indicati dal contratto, la Ditta stessa, con la sottoscrizione del presente contratto, riconosce e dà atto, senza riserva alcuna, che non ricorrono gli estremi che possano dar luogo al riconoscimento del cosiddetto avviamento commerciale, impegnandosi, quindi, a non avanzare mai alcuna pretesa al riguardo, a seguito della scadenza o della risoluzione anticipata, per qualsiasi ragione, del contratto.

I locali sono messi a disposizione nello stato di fatto in cui si trovano al momento iniziale della decorrenza del contratto.

I locali destinati all'esercizio del "punto di ristoro" dovranno essere tenuti dal locatario in ottimo stato di conservazione e manutenzione per tutta la durata del contratto. Gli eventuali danni ai locali e relativi impianti che fossero rilevati in corso di contratto o dopo la sua scadenza, dovranno essere immediatamente risarciti al Comune di Surbo da parte del locatario.

Non sono ammesse variazioni progettuali che modifichino la superficie.

Art. 3 Consegna dell'immobile e adempimenti connessi

L'immobile è consegnato al Conduttore, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti.

Il locatario deve custodire e conservare il bene con la diligenza del buon padre di famiglia, servendosene per le finalità e nel rispetto dei limiti indicati nel presente avviso.

L'assegnatario deve comunicare tempestivamente all'Amministrazione

Comunale ogni eventuale circostanza che renda necessari interventi di manutenzione straordinaria sul bene oggetto di locazione e deve consentire in ogni momento al Comune di effettuare ispezioni e verifiche sull'immobile.

Alla scadenza del contratto, il locatario è tenuto a riconsegnare l'immobile in buono stato di conservazione e funzionamento, fatti salvi i deterioramenti prodotti dal normale uso, pena il risarcimento dei danni.

La responsabilità della custodia dei locali concessi permane a carico del locatario fino a quando non venga redatto il relativo verbale di rilascio, in contraddittorio tra le parti.

Art.4 Obblighi del locatario

Il punto ristoro risulta costituito da un locale che, ancorché predisposto per ospitare un bar - punto ristoro, per mere esigenze soggettive del gestore potrebbe abbisognare di alcuni lavori di adeguamento, al fine di rendere la struttura più idonea per l'attività di somministrazione. L'eventuale adeguamento e l'acquisto degli elementi di arredo ed attrezzature del locale, necessari per l'esercizio dell'attività, sono posti a carico del Locatario.

Il locatario, oltre allo svolgimento dell'attività di gestione del bar-punto ristoro, è soggetto ai seguenti obblighi:

- a) Esecuzione dei lavori di adeguamento della struttura al fine di renderla idonea per l'attività di somministrazione;
- b) Acquisto di arredi, attrezzature, utensili, stoviglie, suppellettili e ogni altra eventuale attrezzatura che rimane di proprietà del locatario, necessaria per l'avvio e la gestione dell'attività del bar/e punto di ristoro;
- c) Mantenimento in costante stato di pulizia di tutti i locali concessi in locazione e del porticato di pertinenza;

d) Manutenzione ordinaria della struttura e degli impianti idrico, elettrico, fognario e di gas;

e) Vigilanza e custodia della struttura, segnalando, all'occorrenza, eventuali infrazioni alla Polizia Locale o ai Carabinieri;

f) Provvedere con spese a proprio carico alle volture e/o ai nuovi allacci ai servizi pubblici presenti nell'area e ai costi derivanti dai relativi consumi (acqua, fognatura, energia elettrica, gas, telefono, ecc.);

g) Adempimenti presso il S.U.A.P. e S.U.E. (Sportello unico per le attività produttive e per l'edilizia) connessi all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande e di ristorazione;

h) Avviare l'attività dell'esercizio entro 20 gg. dalla comunicazione da parte del Comune dell'avvenuta esecuzione dei lavori di cui al punto 2 del verbale di sopralluogo e consegna provvisoria sottoscritto dalle parti in data 5-11-2019;

i) Rendere liberi i locali al cessare della locazione, asportando le attrezzature, gli arredi, le scorte e quant'altro di sua proprietà, pena il rimborso delle spese sostenute dall'Amministrazione Comunale per il ripristino dei luoghi;

l) Mantenere in buono stato i giochi e gli arredi presenti sulla piazza e operare una costante manutenzione sovrintendendo alla sicurezza degli stessi e comunicando con tempestività al R.U.P e all'Ufficio Tecnico Comunale eventuali pericoli presenti nell'area;

m) Consentire al Comune l'accesso ai locali in caso di necessità o per controllare lo stato di conservazione dell'immobile;

n) Qualora l'immobile dovesse essere dotato di impianto sonoro anche per la diffusione di musica, é fatto obbligo al gestore di rispettare i limiti acustici



Una firma manoscritta in inchiostro scuro, che sembra essere un'abbreviazione o un'initiali.

Una seconda firma manoscritta in inchiostro scuro, più estesa e complessa della prima.

previsti dal Piano Comunale di zonizzazione acustica adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n.46 del 12/11/2005.

o) Provvedere al pagamento dei tributi locali in relazione all'immobile locato;

p) Gestire l'attività in modo tale da non arrecare pregiudizio all'immagine e al decoro della Pubblica Amministrazione, nonché mettere in atto tutte le necessarie misure al fine di garantire la quiete pubblica ed evitare danneggiamenti alle strutture comunali;

q) Non servirsi del nome del Comune nei confronti dei fornitori di merci e non contrarre impegni di qualsiasi specie a nome del Comune inerenti la gestione dell'esercizio, pena la risoluzione immediata del contratto.

Art.5 Personale del conduttore

Il Comune di Surbo resta completamente estraneo al rapporto di lavoro del personale del conduttore, agli obblighi assicurativi e ad ogni patto di lavoro stabilito con il personale stesso.

Art. 6 Durata della locazione

La locazione ha la durata di anni sei, decorrenti dalla data di stipulazione del contratto.

Al termine del periodo contrattuale la locazione scadrà di diritto, senza bisogno di disdetta e/o preavviso.

Alla scadenza, l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di rinnovare la locazione per ulteriori sei anni, alle medesime condizioni, verificata, a proprio insindacabile giudizio, la qualità del servizio prestato ed accertata la sussistenza di ragioni di convenienza per l'Ente.

Art. 7 Canone

Il canone annuo di locazione è pari ad € 7.205,50 (euro settemiladuecentocinque/50)

Handwritten signatures and stamps on the right side of the page. There are two distinct signatures, one above the other, and a circular stamp partially overlapping the text of Article 6.

oltre IVA.

Il corrispettivo da corrispondere al Comune decorre dalla data di stipula del contratto. Esso è valido per l'intera durata della locazione e verrà aggiornato annualmente in misura pari al 75% dell'Indice Istat.

Il Locatario dovrà provvedere al pagamento quadrimestrale del corrispettivo dovuto presso il Tesoriere Comunale, entro il giorno 15 del mese successivo al quadrimestre di riferimento. La relativa fattura dovrà essere emessa da parte del Comune - Settore Finanziario - a seguito di avvenuta riscossione. Il mancato pagamento per oltre n. 8 (otto) mensilità comporterà la risoluzione del contratto. In ogni caso il ritardato pagamento delle somme dovute dal Locatario comporterà l'addebito degli interessi di mora secondo il tasso legale vigente.

Art. 8 Autorizzazioni

La Ditta locataria per il tipo di attività che deve svolgere (somministrazione, vendita al dettaglio e distribuzione automatica di alimenti e bevande) deve essere in possesso di tutte le autorizzazioni e licenze previste dalla normativa comunitaria, nazionale, regionale e dai regolamenti del Comune di Surbo.

In particolare la Ditta locataria deve essere in possesso dei requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande stabiliti dall'art.71 del D.Lgs. 26/03/2010 n.59 e dall'art.5 della L.R.16.04.2015 n. 24 "Codice del Commercio".

Durante la vigenza della locazione il venir meno di uno dei requisiti previsti dalla legge ovvero il sorgere di qualsivoglia impedimento normativo produrrà automaticamente la risoluzione del contratto di locazione.

Art.9 Sublocazione

E' fatto assoluto divieto al conduttore di sublocare o comunque cedere a

qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato.

Art.10 Recesso

L'Amministrazione ha diritto, nei casi di giusta causa, di recedere unilateralmente dal contratto, avvalendosi della facoltà consentita dall'art. 1671 del codice civile, con un preavviso di almeno 20 (venti) giorni solari, da comunicarsi al Locatario con lettera raccomandata a/r o pec.

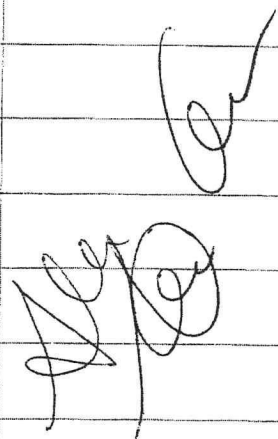
Si conviene che per giusta causa si intende, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo:

Il deposito contro il Locatario di un ricorso ai sensi della legge fallimentare o di altra legge applicabile in materia di procedure concorsuali, che proponga lo scioglimento, la liquidazione, la composizione amichevole, la ristrutturazione dell'indebitamento o concordato con i creditori, ovvero nel caso in cui venga designato un liquidatore, curatore, custode o soggetto avente simili funzioni, il quale entri in possesso dei beni o venga incaricato della gestione degli affari del Locatario;

La perdita dei requisiti minimi richiesti per l'affidamento di forniture ed appalti di servizi pubblici;

La condanna con sentenza passata in giudicato, per delitti contro la Pubblica Amministrazione, l'ordine pubblico, la fede pubblica o il patrimonio del soggetto aggiudicatario e/o di taluno dei componenti l'Organo di Amministrazione o l'Amministratore Delegato o il Direttore Generale o il Responsabile tecnico del Locatario ovvero gli stessi siano assoggettati alle misure previste dalla normativa anti mafia.

Dalla data di efficacia del recesso, il Locatario deve cessare tutte le prestazioni contrattuali, assicurando che tale cessazione non comporti danno alcuno all'Amministrazione.



Comune di Surbo Prot. n. 0025049 del 23-12-2019 arrivo Cat. 14 Cl. 1

Comune di Surbo Prot. n. 0025049 del 23-12-2019 arrivo Cat. 14 Cl. 1

Art.11 Risoluzione

L'Amministrazione Comunale può risolvere di diritto il contratto ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., previa dichiarazione da comunicarsi al Locatario con raccomandata o pec, senza necessità di assegnare alcun termine per l'adempimento, nei seguenti casi:

- reiterati inadempimenti imputabili al locatario, comprovati da almeno 3 (tre) documenti di contestazione ufficiale;
- violazione delle norme in materia di cessione del contratto e dei crediti;
- qualora gli accertamenti effettuati presso il Ministero dell'Interno - Banca Dati Nazionale Antimafia risultino positivi;
- qualora dovessero essere comunicate dalla competente Prefettura, successivamente alla stipula del contratto, informazioni interdittive antimafia ovvero la sussistenza di ipotesi di collegamento formale e/o sostanziale o di accordi con altre imprese;
- inosservanza delle norme in materia di lavoro e previdenza, prevenzione infortuni, sicurezza;
- in caso di violazione degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari;
- per motivi di interesse pubblico specificati nel relativo provvedimento;
- grave negligenza, contravvenzione nell'esecuzione degli obblighi e condizioni contrattuali;
- cessazione dell'attività oppure in caso di concordato preventivo, di fallimento, di stati di moratoria e di conseguenti atti di sequestro o di pignoramento a carico dell'aggiudicatario;
- qualora il locatario non ottemperi all'avviamento dell'esercizio entro 20 gg. dalla comunicazione da parte del Comune dell'avvenuta esecuzione dei lavori di cui al punto 2 del verbale di sopralluogo e consegna provvisoria sottoscritto



[Handwritten signature]

dalle parti in data 5-11-2019:

- qualora il locatario ceda in sublocazione l'immobile;
- mancata reintegrazione della cauzione eventualmente escussa entro i termini prescritti dal Comune;
- mancato pagamento del premio relativo alla polizza assicurativa sulle coperture assicurative previste dal presente avviso;
- mancato pagamento del corrispettivo per un periodo maggiore a n.2 quadrimestri (8 mensilità);

- il venir meno, durante la vigenza della locazione, di uno dei requisiti previsti dalla legge ovvero il sorgere di qualsivoglia impedimento normativo;

- l'utilizzo del nome del Comune nei confronti dei fornitori di merci e la contrazione di impegni di qualsiasi specie a nome del Comune inerenti la gestione dell'esercizio.

In caso di risoluzione del contratto per inadempienza dell'aggiudicatario, l'Ente procede preliminarmente allo scorrimento della graduatoria e, successivamente, ha diritto di affidare a terzi la parte rimanente del contratto, in danno dell'aggiudicatario inadempiente.

L'affidamento a terzi è notificato all'aggiudicatario inadempiente con lettera Raccomandata A.R. o PEC con l'indicazione dei nuovi termini della locazione e degli importi relativi. All'aggiudicatario inadempiente sono addebitate le spese sostenute in più dall'Amministrazione Comunale, rispetto a quelle previste dal contratto risolto. Esse sono prelevate dal deposito cauzionale.

L'esecuzione in danno non esimerà la ditta dalle responsabilità civili e penali in cui la stessa possa incorrere a norma di legge per i fatti che hanno motivato la risoluzione.

Analogha procedura sarà seguita nel caso di disdetta anticipata del contratto da parte

della ditta aggiudicataria senza giustificato motivo o giusta causa.

Tali decisioni s'intendono senz'altro esecutive, salvo gravame all'Autorità Giudiziaria.

Art. 12 Riconsegna dell'immobile

Al termine del periodo di locazione ovvero in caso di risoluzione, l'immobile tornerà nella piena disponibilità del Comune di Surbo, comprensivo di eventuali nuove opere e dei miglioramenti eventualmente realizzati dal conduttore, senza onere alcuno per il Comune e se dal Comune accettati. I locali consegnati dovranno essere restituiti nelle stesse condizioni in cui sono stati affidati, salvo il normale deterioramento d'uso, pulito e sgombero da persone e cose. Il conduttore nulla avrà a pretendere per eventuali migliorie sui locali in questione.

Dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti. Il Comune di Surbo si riserva la facoltà di mantenere le opere eventualmente realizzate dal Conduttore ancorché autorizzate, senza che il Comune stesso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 del c.c.

Al termine del contratto, il conduttore dovrà garantire l'immediato sgombero e ripristino dello stato originario dei locali e rimuovere a propria cura e spese attrezzature ed arredi. Tale obbligo, nel caso di riconsegna dell'immobile a seguito di risoluzione dovrà avvenire entro e non oltre 15 giorni dalla cessazione anticipata del contratto, salvo che il Comune, senza alcun obbligo di corrispondere rimborsi al conduttore uscente, eserciti la facoltà di ritenzione, anche parziale, degli stessi arredi od attrezzature.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza ovvero in caso di risoluzione del contratto, la parte conduttrice- oltre a quanto previsto nel

presente contratto - dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari all'1% del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà del Comune di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Art. 13 Controlli

Il Comune potrà ispezionare i locali concessi, dandone preavviso al locatario in forma scritta o a mezzo PEC, almeno 3 giorni prima della visita, ogni qual volta lo ritenga necessario. In caso di motivata urgenza ed al fine di verificare il rispetto delle norme di cui all'avviso di selezione, sarà riconosciuta al locatore la possibilità di ispezionare i locali senza alcun preavviso.

Il Comune si riserva, con ampia ed insindacabile facoltà e senza che il conduttore possa nulla eccepire, di effettuare verifiche e controlli circa la perfetta osservanza da parte del conduttore medesimo di tutte le prescrizioni contenute nell'avviso di selezione e nel presente contratto, in particolare controlli di rispondenza e di qualità.

Qualora, dal controllo qualitativo, il servizio dovesse risultare non conforme alle prescrizioni previste, il conduttore dovrà provvedere tempestivamente ad eliminare le disfunzioni rilevate. Eventuali osservazioni verranno contestate per iscritto al Conduttore, che avrà facoltà di presentare le proprie controdeduzioni o, qualora il Comune, a proprio insindacabile giudizio le ritenesse insufficienti, l'osservanza verrà notificata al Conduttore quale motivo sufficiente per la risoluzione del contratto.

Art.14- Garanzie e obblighi assicurativi

Le parti si danno reciprocamente atto che a garanzia degli obblighi contrattuali la



Ditta M.Alè srls ha presentato Polizza Fideiussoria, a titolo di cauzione definitiva, conforme allo schema tipo approvato con Decreto Ministeriale numero 123 del 12/03/2004, numero 00A0452819, rilasciata da FIDI COMMERCIO ABRUZZO - con sede legale in ROMA Viale Luca Gaurico nnn.91/93 atto n.ro AB1901777 in data 13.12.2019 per un importo assicurato di € 38.910,00.

La predetta polizza è parte integrante del presente contratto anche se non materialmente allegata, e viene conservata agli atti del Comune.

Le parti, inoltre, si danno reciprocamente atto che la Ditta Mal.é s.r.l.s. ha provveduto a presentare apposita Polizza di Assicurazione numero 732375809

conforme allo schema tipo approvato con Decreto Ministeriale numero 123 del 12/03/2004, rilasciata dall' Allianz s.p.a. - con sede legale in Trieste largo Ugo Imeri n.1, in data 16/12/2019 . La predetta polizza, di durata annuale, è parte integrante e sostanziale del presente contratto anche se non materialmente allegata e viene conservata agli atti del Comune.

E' fatto obbligo al locatario di trasmettere le ricevute di pagamento dei premi assicurativi entro 30 giorni da ogni rinnovo.

Art. 15 Spese di contratto

Le spese per la stipula del contratto sono a totale carico dell'aggiudicatario. Quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere, con separato versamento, le spese e le imposte dovute ai sensi di legge.

Ai fini della registrazione e dell'applicazione dei relativi tributi, il presente atto è soggetto ad imposta di registro con aliquota del 2 per cento.

Art. 16 Elezione di domicilio

Per gli effetti del presente contratto di locazione il conduttore elegge il proprio domicilio presso l'immobile sito in Surbo - Piazza Aldo Moro.

Comune di Surbo Prot. n. 0025049 del 23-12-2019 arrivo Cat. 14 Cl. 1

Art. 17 Foro competente

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

Art. 18 Rinvio

Per quanto non disciplinato dal presente contratto, le parti faranno riferimento all'avviso di selezione ed alla normativa di riferimento comunale, regionale, nazionale, europea emanata, nulla escluso o riservato, nonché, per quanto applicabili, alle norme del Codice Civile.

Art. 19 Privacy

Le parti si impegnano , nell'esecuzione di tutte le attività connesse al presente contratto che possono comportare il trattamento dei dati personali, ad agire in conformità con la normativa in materia di protezione dei dati personali applicabile (Regolamento UE n.679/2016).

Art.20- Norme finali

Fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto, anche se non materialmente allegati:

- a) Determina dirigenziale di aggiudicazione; b) Offerta economica;
- c) Planimetria catastale dell'immobile; d) Avviso di selezione; e) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Letto, approvato e sottoscritto

PER IL COMUNE LOCATORE

PER IL CONDUTTORE

IL VICE SEGRETARIO
AVV. Anna Maria JAZZINI

20 DIC, 2019 MIALE' SRL
VIA LECCE, 151 - 73010 SURBO (LE)
C.F. / P.I. 04690890753

Registrato all'Ufficio Territoriale di Lecce il C.F. / P.I. 04690890753
al n. 18156 del 31/12/2019
€ 207,00
con Mod. F29 del 30/12/2014