

Oggetto: LOCAZIONE DI LOCALI ED AREE ESTERNE DA DESTINARE AD ATTIVITA' DI PUBBLICO ESERCIZIO-BAR/PICCOLA RISTORAZIONE NEL PARCO TEMATICO URBANO DI CASSINO.

SCHEMA DI CONTRATTO

L'anno 2016 e questo giorno Venerdì (15) del mese di luglio nella sede comunale posta in Cassino, Piazza A. de Gasperi, con il presente contratto, a valere ad ogni effetto di legge, stipulato tra

Dott. Ing. Pio Pacitti nato a Cassino (FR) il 10.06.1951, codice fiscale PCTPIO51H10C034L nella sua qualità di Dirigente del Settore V dell'Amministrazione Comunale di Cassino (di seguito denominata A.C.), posta in Cassino, Piazza De Gasperi, ivi domiciliato per la sua carica, il quale dichiara di intervenire alla stipula del presente atto non in proprio ma in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta e ciò in forza dell'art.107 del Decreto legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, e che il Comune suddetto è in possesso di CF 81000310607 e P.IVA n. 00136230604

e

SIAL SAS di DI NALLO ALESSIO E TOMEO SIRIO & C., con sede legale e amministrativa in Cervaro Via Volpazzoli 12 CF 02485180604 e P.IVA 02485180604 che per brevità sarà di seguito denominata "conduttore", per la quale interviene il Sig. Di Nallo Alessio nato a Cassino il 29/12/1978 e residente a Cassino in Via Collectedro CF DNLLSS78T29C034M, nella sua qualità di legale rappresentante, in forza della facoltà conferitagli dallo statuto e domiciliato per la carica presso l'indirizzo della Società.

RICHIAMATO il bando di gara per la locazione di LOCALI ED AREE ESTERNE DA DESTINARE AD ATTIVITA' DI PUBBLICO ESERCIZIO-BAR/PICCOLA RISTORAZIONE NEL PARCO TEMATICO URBANO DI CASSINO, pubblicato in data 24.03.2015;

DATO ATTO che con determina dirigenziale n. 1107 del 22.06.2015 sono stati approvati i verbali di gara del 05.05.2015 e 07.05.2015, rilasciati dalla Commissione Giudicatrice, inerenti l'aggiudicazione provvisoria della "Locazione del locale destinato a Pubblico Esercizio a Servizio della Collettività del nuovo Parco Urbano della Città" e si è aggiudicata definitivamente la "Locazione del locale destinato a Pubblico Esercizio a Servizio della Collettività del nuovo Parco Urbano della Città" alla ditta **SIAL SAS di DI NALLO A. E TOMEO S. e C. di Cervaro (FR)** al canone di €/anno 7.300,00 ed ai patti e condizioni, tutti, indicati negli atti di gara e schema di contratto e offerta tecnica della Ditta medesima;

DATO ATTO che con Delibera di Giunta Comunale n.267 del 22.10.2015 si è preso atto dell'aggiudicazione alla Ditta SIAL sas di Di Nallo A e Tomeo Sirio & C di Cervaro (FR), Via Volpazzoli 12, del "Bando di gara per la locazione di locali ed aree esterne da destinare ad attività di pubblico esercizio-bar/piccola ristorazione nel Parco Tematico Urbano di Cassino" predisposto dalla Struttura tecnica del Settore V - Servizio LL.PP. nonché approvato il progetto architettonico trasmesso dalla Ditta SIAL sas, in ottemperanza al dispositivo di gara, a firma dell'Ing. Antonio di Franco, ed inerente la installazione di manufatti, temporanei e amovibili, nonché gli arredi dei locali ed aree esterne da destinare ad attività di pubblico esercizio-bar/piccola ristorazione nel Parco Tematico Urbano di Cassino "Baden Powell"

DATO ATTO che con Delibera di Giunta Comunale n. 63 del 08.03.2016 è stato approvato il progetto architettonico in variante a quello già approvato con la delibera n. 267 del 22.10.2015, trasmesso dalla Ditta SIAL sas, prot. n. 79/LL.PP. del 03.03.2016;

DATO ATTO che con verbale di consegna in data 14.12.2015 sono consegnati al "conduttore" gli immobili "ex pesa pubblica" censito al Fg. 32 part.lla 1401 e "servizi igienici" censito al Fg. 32 part.lla 742 entrambi all'interno del parco urbano di Cassino;

VERIFICATO che ai fini degli adempimenti di cui all'articolo 10 della legge 31 maggio 1965 n. 575 e sue successive modifiche e integrazioni, la Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Frosinone con atto prot. n° FR-155809 ha certificato che nei confronti del legale rappresentante/amministratori/direttore tecnico della suddetta ditta non

sussiste alcuna circostanza ostativa prevista dalla disposizione di legge citata;

VERIFICATO che la regolarità della società SIAL sas di Di Nallo A e Tomeo Sirio & C con il Durc-on line protocollo INAIL_3551532 Data richiesta 03/05/2016 Scadenza validità 31/08/2016;

VERIFICATA l'inesistenza di procedimenti giudiziari e di procedimenti in corso nei confronti del legale rappresentate/amministratori/direttore tecnico della suddetta ditta, dai rispettivi certificati del Casellario giudiziale e dei Carichi pendenti;

si conviene e si stipula quanto segue

Le parti dichiarano che i documenti del bando di gara e dell'offerta migliorativa come di seguito elencati costituiscono parte integrante del presente contratto e anche se non vengono ad esso materialmente allegati, sono da esse parti conosciuti e dalle medesime, in tal segno muniti della firma autografa su ogni foglio:

- istanza partecipazione bando e dichiarazioni
- dichiarazione d'offerta economica
- relazione offerta tecnica migliorativa
- elaborato grafico progetto variante

ARTICOLO 1 - (Oggetto)

L'Amministrazione Comunale di Cassino (di seguito denominata A.C.) dà in locazione i locali ed aree esterne da destinare ad attività di pubblico esercizio (BAR/PICCOLA RISTORAZIONE) nel Parco Tematico Urbano (ex Campo Boario) di Cassino come individuate nel bando di gara punto II.1) e progetto architettonico approvato con delibera di G.C. n. 43 del 17.03.2015.

ARTICOLO 2 - (Finalità)

Il conduttore garantisce il servizio di pubblico esercizio (BAR/PICCOLA RISTORAZIONE) in concomitanza dell'orario di apertura del parco urbano e in occasione di tutte le altre manifestazioni che saranno programmate di volta in volta dall'A.C. nel parco medesimo.

Il conduttore cura la gestione dei beni locali in conformità alla loro destinazione economica.

Qualora l'A.C. riscontri irregolarità e/o inadempimenti contrattuali a carico del conduttore procederà ad effettuare formale contestazione a mezzo racc. e/r/ con facoltà, trascorsi 15 gg. dalla richiesta di sanatoria delle irregolarità contestate e/o di adempimento contrattuale, a suo insindacabile giudizio di rivalersi sulle garanzie prestate e/o procedere alla risoluzione del contratto.

ARTICOLO 3 - (Durata)

Il contratto di locazione ha inizio il 01.06.2016 ed ha una durata di 6 anni fino al 31.05.2022 rinnovabile di ulteriori sei (6) anni in caso di mancata disdetta da comunicarsi all'altra parte entro 12 mesi prima della scadenza.

Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

Alla scadenza del 12° anno della locazione il canone andrà adeguato. Le parti fin d'ora concordano che il canone della locazione annuo sarà pari a quello previsto dai valori medi dei parametri OMI e/o indagine di mercato. Resta inteso che con la rimodulazione del contratto decadrà ogni obbligo a provvedere alla manutenzione di tutte le aree verdi inteso quale taglio del prato, pulizia di tutte le aree a verde e pavimentazione, svuotamento dei cestini porta rifiuti presenti in tutto il Parco Urbano. Resta altresì inteso che tutte e/o parte delle opere di manutenzione e gestione del parco urbano potranno essere affidate, detraendole dal canone come sopra definito, previa valutazione economica tra le parti.

Entro gg 30 dalla data di disdetta anticipata o scadenza contrattuale la conduttrice si obbliga a ripristinare lo stato dei luoghi, fatto salvo eventuali accordi di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale. A tale proposito la cauzione definitiva non sarà svincolata prima del ripristino dello stato dei luoghi e rimarrà a garanzia anche di detti interventi. Trascorso inutilmente tale termine l'Amministrazione procederà in proprio con l'escussione della cauzione.

In caso di rilascio dell'immobile su richiesta dell'Amministrazione nel periodo intercorrente tra l'inizio della locazione fino alla conclusione del primo

periodo contrattuale fissato al 31.05.2022 il Comune di Cassino si obbliga a corrispondere, in favore della SIAL s.a.s., la somma equivalente a cinque volte il valore degli investimenti iniziali eseguiti sull'area oggetto della locazione; in caso di richiesta di rilascio nel secondo periodo contrattuale e cioè fino alla conclusione del 12° anno della locazione, il Comune di Cassino si obbliga a corrispondere, in favore della SIAL s.a.s., la somma equivalente al triplo del valore degli investimenti iniziali eseguiti sull'area oggetto della locazione; in caso di richiesta di rilascio nel terzo periodo contrattuale e cioè fino alla conclusione del 18° anno della locazione, il Comune di Cassino si obbliga a corrispondere, in favore della SIAL s.a.s., la somma equivalente al doppio del valore degli investimenti iniziali eseguiti sull'area oggetto della locazione; in caso di richiesta di rilascio nel quarto periodo contrattuale e cioè fino alla conclusione del 24° anno della locazione, il Comune di Cassino si obbliga a corrispondere, in favore della SIAL s.a.s., la somma equivalente al valore degli investimenti iniziali eseguiti sull'area oggetto della locazione.

Nel caso, durante il corso della locazione, la società conduttrice provvederà ad eseguire ulteriori opere di miglioramento sull'area concessa in locazione, che dovranno essere debitamente autorizzate dall'Amministrazione, e la stessa Amministrazione richiama il rilascio dell'immobile, la conduttrice, oltre alla corresponsione delle indennità come innanzi convenute, avrà diritto, rispetto a tutte le ulteriori opere eseguite, ad una ulteriore indennità da calcolarsi rispetto alla differenza tra il periodo di riferimento di 12 anni e gli anni trascorsi dalla data dell'investimento fino al rilascio dell'area. (esempio di calcolo: investimento eseguito nel 2018, rilascio dell'immobile 2025. Formula 12 anni - 7 anni = 5anni. Valore dell'investimento: 12x5).

L'Amministrazione Comunale, per qualsiasi motivo richiama il rilascio dell'immobile, si obbliga, inoltre, a non esercitare direttamente e non concedere a terzi, per un periodo di 6 anni, l'intera area all'interno del parco tematico urbano (ex Campo Boario), delimitato dalle mura perimetrali, per l'esercizio di attività di bar ristorazione e, comunque, per l'esercizio dell'attività equivalente o simile a quella esercitata dalla SIAL s.a.s., nel periodo dei 24 anni contrattuali mentre successivamente a questo, senza che l'amministrazione in contraddittorio con la gestione, abbia rilevato una gestione non più consona e conforme ai dettami del bando di gara e dei servizi da offrire al pubblico, un ristoro di 24 mensilità. E' inteso che, qualora l'amministrazione abbia rilevato una gestione non più consona e conforme ai dettami del bando di gara e dei servizi da offrire al pubblico non sarà riconosciuto il ristoro delle 24 mensilità e si applicheranno le indennità previste nel presente contratto.

ARTICOLO 4 - (Corrispettivo)

Il canone di locazione annuale stabilito ed accettato dalle parti è pari ad € 7.300,00 (euro settemilatrecento/00), IVA ed ogni altro onere esclusi, comprensivo, invece, degli oneri per l'occupazione del suolo pubblico (come definiti nel bando di gara punto II.1), come stabilito nell'importo di aggiudicazione, corrispondente all'offerta formulata dal conduttore in sede di gara.

Il corrispettivo dovrà essere pagato in rate bimestrali anticipate di € 1.216,67 (milleduecentosedici/67), IVA esclusa, ciascuna entro il quinto (5) giorno del primo mese del bimestre mediante bonifico bancario intestato a "Tesoreria Comune di Cassino" sul conto corrente bancario presso Banca Popolare del Cassinate Piazza Amando Diaz 14 030453 Cassino (FR) IBAN IT4800537274370000011001385 Codice BIC POCAIT3CXXX

Dal secondo anno in poi il canone sarà aggiornato, annualmente, in relazione del 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo senza necessità di richiesta scritta da parte del locatore.

Ogni diverso onere è posto a carico del conduttore, fatta eccezione per eventuali lavori di manutenzione straordinaria e, comunque, secondo quanto stabilito dall'art. 1621 del c.c.

Il mancato pagamento del canone bimestrale, entro giorni dieci dalla scadenza del mese cui si riferisce, comporta la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

E' altri inteso, che qualora il Comune provvedesse in proprio o affidandosi a terzi alla manutenzione delle aree innanzi indicate e non si provvedesse a

regola d'arte e con necessario tempismo (esempio quotidiano svuotamento dei cestini) alla manutenzione della stesse, la conduttrice Sial s.a.s. provvederà a comunicare la mancanza all'ente e, in caso di mancato intervento entro 5 gg., è autorizzata a provvedere ai necessari interventi decurtando i costi sostenuti dal primo canone utile.

ARTICOLO 5 - (Risoluzione del contratto)

Il presente contratto potrà essere risolto di diritto per gravi inadempimenti. Sono considerati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, gravi inadempimenti le inadempienze di cui al paragrafo II.7) del bando di gara.

ARTICOLO 6 - (Danno da inadempimento)

La violazione degli obblighi del presente atto e di ogni adempimento ad essi connesso e/o conseguente, comporterà l'obbligo per l'aggiudicatario di risarcimento del danno con prioritaria escussione della garanzia fidejussoria prestata.

ARTICOLO 7 - (Modalità di esecuzione del contratto)

Il conduttore dovrà utilizzare lo spazio e le sue attrezzature in modo corretto, dovrà osservare tutte le norme in materia di sicurezza, di igiene, nonché i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con l'attività svolta.

Il conduttore si impegna alla manutenzione ordinaria dello spazio e delle relative attrezzature.

Non potranno essere apportate innovazioni o modificazioni allo spazio o agli immobili oggetto del presente contratto, senza specifica autorizzazione dell'A.C.

Nel caso in cui l'unità immobiliare e/o le attrezzature oggetto della presente locazione necessitassero di riparazioni non a carico del conduttore, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione all'A.C., la quale si riserva il diritto di visitare o far visitare a terzi, previo congruo avviso, le medesime al fine di valutare ed eseguire gli interventi riparatori necessari.

L'eventuale interruzione dell'attività per le riparazioni non dà diritto a compensi e/o indennizzo alcuno.

L'A.C. esegue le opere per legge o per contratto a suo carico, senza corrispondere alcun indennizzo al conduttore, anche se questo, per effetto di esse subisca incomodi per un periodo superiore a 20 giorni.

Il conduttore dovrà provvedere alla pulizia dei locali e degli spazi affidati in locazione: tutti i prodotti impiegati dovranno essere rispondenti alle normative vigenti in Italia (biodegradabilità, dosaggi, avvertenze pericolosità, ecc.) in materia di tutela dell'ambiente.

Nella pulizia è compreso l'allontanamento dei rifiuti ed il loro corretto smaltimento secondo la vigente normativa. La raccolta della plastica, di lattine, vetro, dei cartoni, della carta e del materiale organico, dovrà essere effettuata negli appositi contenitori dislocati nei locali.

Il conduttore dovrà assicurare il buon funzionamento del servizio garantendo la presenza di prodotti di buona qualità ed in quantità sufficiente a soddisfare l'esigenza del pubblico.

La conduttrice, a seguito di comunicazione all'Amministrazione e dietro autorizzazione di quest'ultima potrà eseguire le opere di manutenzione necessarie, il cui costo, previa presentazione delle relative fatture di spesa, verrà detratto dal primo canone in scadenza successivo alla loro realizzazione.

Il Comune di Cassino, in relazione agli impegni economici che la conduttrice dovrà sostenere per il miglioramento dei locali e delle aree che si concedono in locazione, riconosce, in favore della stessa SIAL s.a.s., la somministrazione di bevande ed alimenti in esclusiva all'interno di tutta l'area del parco tematico urbano (ex Campo Boario) delimitata dalle mura perimetrali dove è allocato l'immobile oggetto di locazione, tanto che nessun altro soggetto, anche in via temporanea, possa essere autorizzato alla somministrazione di bevande ed alimenti nella medesima area.

E' fatta eccezione solo per gli eventi patrocinati dal Comune di Cassino. In questi casi l'Amministrazione si accolla l'obbligo di provvedere alla pulizia dell'intera area nelle 24 ore successive e al ripristino dello stato dei luoghi entro il termine massimo di 5 gg. dalla fine del relativo evento.

L'Amministrazione riconosce in favore della SIAL s.a.s. il diritto di organizzare, all'interno di tutta l'area del parco tematico urbano (ex Campo



Boario) eventi e manifestazioni, previo rilascio delle necessarie autorizzazioni e il pagamento degli eventuali tributi.

ARTICOLO 8 - (Pagamento utenze)

Le utenze (acqua ed energia elettrica e TARI) afferenti l'attività sono a totale carico del conduttore.

ARTICOLO 9 - (autorizzazione al fitto d'azienda)

Il Comune di Cassino autorizza, espressamente, la SIAL s.a.s. al fitto dell'azienda che sarà gestita nell'immobile oggetto di locazione, con fermo mantenimento dell'obbligo solidale di ogni obbligazione a carico della SIAL s.a.s., che con la sottoscrizione del presente atto, si riconosce direttamente solidale rispetto agli obblighi di terzi ai quali concederà in fitto la propria azienda o ramo della stessa.

Il fitto d'azienda verrà autorizzato dall'Amministrazione solo in seguito alla verifica della sussistenza in capo ai partecipanti all'azienda cessionaria e al suo rappresentante legale delle condizioni e dei requisiti richiesti nel bando di gara e specificati nella premessa del presente contratto.

ARTICOLO 10 - (Controllo sul corretto adempimento del contratto)

L'A.C., nell'ambito della propria attività istituzionale, ha responsabilità e poteri di controllo e sorveglianza sulla corretta attuazione, da parte del conduttore, delle clausole di cui al presente contratto. Il conduttore, al fine di consentire all'A.C. il controllo sulla corretta esecuzione del contratto, dovrà trasmettere semestralmente una relazione informativa in merito alle attività effettivamente svolte.

ARTICOLO 11 - (Cauzione definitiva)

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto in sede di stipula, il conduttore consegna la polizza fideiussoria bancaria e/o assicurativa, stipulata con Banca Intesa Agenzia di Cassino filiale 09378 Corso della Repubblica, irrevocabile ed escutibile a prima richiesta, per un importo pari a € 30.000,00 che dovrà restare vincolata per tutta la durata del contratto ed avere scadenza 6 mesi dopo il termine del contratto.

ARTICOLO 12 - (Responsabilità verso terzi)

Il conduttore esonera l'A.C. da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo e momento derivare da quanto forma oggetto del presente atto.

A tale scopo il conduttore stipulerà idonea polizza assicurativa per la copertura dei rischi derivanti dall'utilizzo dei beni affittati e dall'esecuzione della propria attività.

Copia di detto contratto assicurativo deve essere depositata presso l'Ufficio Contratti dell'A.C.

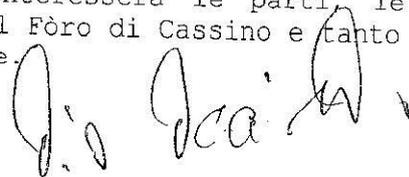
ARTICOLO 13 - (Spese e clausola finale)

Le spese relative alla stipula dell'atto, valori bollati, diritti e, comunque, tutte le spese connesse e derivanti, sono a carico del conduttore. Salvo le clausole contenute nel presente atto, il contratto è da ricondursi allo schema tipico della locazione di cosa produttiva, di cui agli artt. 1615 e seguenti del Codice Civile. Per quanto non regolamentato dal presente atto, si rinvia alle disposizioni del Codice Civile e di legge in materia, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto.

ARTICOLO 14 - (Foro competente)

Per ogni controversia che interesserà le parti, le stesse convengono quale competente in via esclusiva il Foro di Cassino e tanto sia per il conduttore che per l'amministrazione comunale.

Per il Comune di Cassino
Dott. Ing. Pio Pacitti



Per la SIAL SAS di DI NALLO ALESSIO E TOMEIO SIRIO & C.
Sig. Di Nallo Alessio

