Oggetto CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILE ED AREA ESTERNA DA DESTINARE AD ATTIVITA’ DI PUBBLICO ESERCIZIO-BAR/PICCOLA RISTORAZIONE NEL PARCO DEL GARI DI CASSINO

**SCHEMA DI CONTRATTO**

L’anno \_\_\_\_ e questo giorno \_\_\_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_\_\_ nella sede comunale posta in Cassino, Piazza A. de Gasperi, con il presente contratto, a valere ad ogni effetto di legge, stipulato

**tra**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** nato a \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_) il \_\_\_\_\_\_\_\_\_, codice fiscale n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nella sua qualità di Dirigente dell’Area Tecnica 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 codice fiscale - partita I.V.A. n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

**e**

………………………………………………, con sede legale e amministrativa in Via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ CF \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e p. IVA \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, che per brevità sarà di seguito denominata “conduttore”, per la quale interviene il Sig. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nato a il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e residente a in Via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , 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 **LOCALE ED AREE ESTERNE DA DESTINARE AD ATTIVITA’ DI PUBBLICO ESERCIZIO-BAR/PICCOLA RISTORAZIONE NEL PARCO GARI DI CASSINO**, pubblicato in data ……………………….

**PRESO ATTO** che ………………………. si è aggiudicata la locazione oggetto del presente atto, in forza e per gli effetti di quanto risultato negli specifici atti di gara;

**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 ………………. con atto prot. n° ……………………… del ……………. 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 l’INPS/INAIL sede di …………., con documento rilasciato in data …………………… prot.n.………………, ha dichiarato la regolarità contributiva della società;

**VERIFICATA** l’inesistenza di precedenti 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**

**ARTICOLO 1 – (Oggetto)**

L’Amministrazione Comunale di Cassino (di seguito denominata A.C.) dà in locazione il locale con area pertinenziale da destinare ad attività di pubblico esercizio (BAR/PICCOLA RISTORAZIONE) e l’area esterna nel Parco Gari di Cassino

**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 locati in conformità alla loro destinazione economica.

Qualora l’A.C. riscontri irregolarità e/o inadempimenti contrattuali a carico del conduttore procederà ad effettuarne formale contestazione, con facoltà insindacabile di rivalersi sulle garanzie prestate e/o procedere alla risoluzione del contratto.

**ARTICOLO 3 – (Durata)**

Il contratto di concessione in locazione, della durata di anni 6+6 ha inizio il ………………… ed ha una durata fino al …………………, e potrà essere rinnovato alla scadenza per uguale periodo, a semplice richiesta del locatario, per un ulteriore uguale periodo.

Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto purché con preavviso di almeno sei mesi dalla data di recesso da comunicarsi mediante lettera raccomandata A.R.

I locali vengono consegnati mediante redazione di verbale di consegna, debitamente sottoscritto dal conduttore e dal Dirigente dell’Area Tecnica del Comune di Cassino, e allegato al contratto.

Il conduttore riconosce che i locali sono stati consegnati nello stato e consistenza in cui trovano fin dalla gara di concessione in locazione.

Entro 30 gg dalla data di disdetta anticipata sarà redatto verbale di riconsegna dell’immobile. A tale proposito la cauzione definitiva non sarà svincolata prima della verifica dello stato dei luoghi e rimarrà a garanzia per ogni onere eventualmente da sostenersi ed a carico del locatario.

**ARTICOLO 4 – (Corrispettivo)**

Il canone di locazione annuale è pari ad € …………… (euro ……………/00), IVA ed ogni altro onere esclusi, come stabilito nell'importo di aggiudicazione, corrispondente all'offerta formulata dal conduttore in sede di gara.

Il corrispettivo deve essere effettuato con rate bimestrali anticipate improrogabilmente entro il giorno 5 del primo mese del bimestre tramite bonifico bancario intestato a “Tesoreria Comune di Cassino” mediante accredito sul conto corrente bancario presso \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Il corrispettivo verrà aggiornato annualmente, in relazione alle variazioni accertate dall’ISTAT dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, senza necessità di richiesta scritta da parte del locatore. Ogni diverso onere é 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.

**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 e straordinaria dello spazio e delle relative attrezzature e nello specifico: potatura alberi ad alto fusto, potatura siepi e arbusti eseguita da ditta specializzata; taglio prato; pulizia di tutte le aree a verde e viali pavimentati; svuotamento dei cestini porta rifiuti presenti in tutto il Parco; sostituzione apparecchi illuminanti pubblica illuminazione; manutenzione panchine; manutenzione parapetti lungo il bordo dei corsi d’acqua;- pulizia e cura dell’area pic-nic. Il conduttore si impegna a rispettare tutte le condizioni stabilite al punto II.7 del Bando di gara.

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 del locale e degli spazi affidati in concessione di 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, delle carte 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.

**ARTICOLO 8 – (Pagamento utenze)**

Le utenze (acqua ed energia elettrica e gas e TARI) afferenti all’attività sono a totale carico del conduttore.

**ARTICOLO 9 – (Divieto di sublocazione)**

Il conduttore non potrà subaffittare a terzi, in tutto o in parte, con o senza corrispettivo.

**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 ………………………….., 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 del 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 – (Fòro competente)**

Per ogni controversia è foro esclusivo competente il Fòro di Cassino.

PER IL CONDUTTORE PER L’AMMINISTRAZIONE COMUNALE

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

*Il conduttore nella persona del suo legale rappresentante dichiara di aver letto e compreso e di accettare*

*incondizionatamente le clausole di cui agli articoli 2-3-5-6-7-8-9-*

Cassino lì ……………… firma