

Reg. N°

**COMUNE DI ACCUMOLI**  
**PROVINCIA DI RIETI**

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UNA STRUTTURA TEMPORANEA DA  
ADIBIRE A SERVIZI DI PROSSIMITÀ (BAR E ALIMENTARI)  
PRESSO L'AREA S.A.E. DI ACCUMOLI CAPOLUOGO

L'anno 2021 il giorno \_\_\_\_\_ nel mese di  
\_\_\_\_\_ presso la sede provvisoria del Comune di  
Accumoli, in Via Salaria km. 141,600, con la presente  
scrittura privata valida a tutti gli effetti di legge  
tra:

- il Comune di Accumoli, con sede in Accumoli (RI) Via  
Salvator Tommasi n. 44, C.F. 00113430573, nella  
persona dell'Arch. Laura Guidotto, Responsabile  
dell'Area III Lavori Pubblici, Ambiente, Servizi  
Pubblici Locali, Patrimonio e Manutenzione (di  
seguito "locatore");

E

- \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_ CF. \_\_\_\_\_ residente in via  
\_\_\_\_\_ n. \_\_, CAP \_\_\_\_\_ - (di seguito  
"locatario");

PREMESSO CHE

- 1) che il Comune di Accumoli è proprietario di una struttura temporanea da adibire a servizi di prossimità (bar e alimentari) presso l'Area S.A.E. di Accumoli Capoluogo, della superficie totale di circa 105 mq totali, 50 mq dei quali destinati al Bar (comprendente alcuni arredi e attrezzature per l'esercizio dell'attività), 55 mq da destinare alla vendita al dettaglio di generi alimentari, 30 mq di superficie esterna pavimentata in parte coperta, destinata al raggiungimento degli accessi alla struttura;
- 2) che al fine di concedere il predetto locale in locazione commerciale, ai sensi della Legge n. 392/1978 e successive modificazioni ed integrazioni, ha indetto una procedura ad evidenza pubblica ai sensi dell'art. 37 del Regio Decreto 23.5.1924, n. 827;
- 3) con Determinazione dell'Area III n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ si è proceduto all'aggiudicazione del contratto di locazione in favore di \_\_\_\_\_
- 4) che si rende conseguentemente necessario procedere alla stipula del contratto di locazione;

## CIÒ PREMESSO

di comune accordo tra le parti, come sopra costituite, viene convenuto e stipulato quanto segue:

### **Art. 1 - Validità delle premesse**

Le premesse, gli atti e i documenti richiamati nelle medesime premesse e nella restante parte del presente atto, l'Offerta tecnica e l'Offerta economica, ancorché non materialmente allegati al presente, di cui le parti dichiarano di avere piena e totale conoscenza, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

### **Art. 2 - Oggetto**

Il presente contratto ha per oggetto l'affidamento in locazione di una struttura temporanea da adibire a servizi di prossimità (bar e alimentari) presso l'Area S.A.E. di Accumoli Capoluogo secondo quanto previsto e disciplinato dal presente contratto e dal relativo avviso pubblico.

### **Art. 3 - Durata**

Il contratto di locazione, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 378 del 1978, avrà durata pari a 6 anni, prorogabile per ulteriori 6 anni, con decorrenza dalla data di stipula, salvo disdetta da comunicarsi da una delle due parti almeno 6 mesi prima della scadenza con lettera a mezzo raccomandata A/R o tramite comunicazione

via Posta Elettronica Certificata (PEC), fermo restando quanto disposto dell'art. 4 dell'OCDCP n. 510/2018 e dall'art. 7 dell'OCDCP 538/2018.

**Art. 4 - Condizioni economiche**

Il canone annuo dovuto dal locatario al Comune di Accumoli è pari ad € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_) e sarà corrisposto in dodici rate mensili anticipate di uguale importo, da versarsi entro il 5 di ogni mese per un totale complessivo di € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_).

Il pagamento dovrà essere effettuato tramite versamento presso la Tesoreria del Comune di Accumoli (Intesa San Paolo S.p.a. IBAN IT89 E30 6914 6011 0000 0046 108).

È previsto annualmente l'adeguamento del suddetto canone, sulla base dell'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività nazionale pubblicato dall'ISTAT.

**Art. 5 - Obblighi del locatario**

Il locatario è tenuto a garantire e a rispettare quanto segue:

- a) l'acquisizione di tutte le autorizzazioni amministrative per l'esercizio dell'attività commerciale e di somministrazione di alimenti e bevande nei locali concessi in locazione;
- b) l'esecuzione, previa espressa autorizzazione da parte del locatore, di eventuali opere di adeguamento

dell'immobile, con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati, che, per disposizione normativa, si rivelino necessarie ed indispensabili per l'esercizio dell'attività commerciale e di somministrazione di alimenti e bevande, specificando che, a tal fine, si intendono comprese tutte le opere necessarie a consentire l'apertura e l'esercizio dell'attività. Alla cessazione della locazione, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi momento, tutte le opere realizzate dal conduttore resteranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza che per questo debba essere corrisposto alcun compenso;

c) l'acquisto degli arredi, delle attrezzature e degli strumenti necessari alla gestione del locale, ivi compresi gli elettrodomestici e quanto altro necessario per l'esercizio dell'attività. Gli arredi e tutta l'attrezzatura presente nella struttura alla scadenza del contratto o in caso di recesso o risoluzione, ad esclusione delle forniture elencate nell'Allegato G dell'Avviso, resteranno di proprietà del locatario. Il locatario, alla scadenza del contratto, dovrà liberare la struttura dalle suddette attrezzature entro 30 giorni. In caso di cessazione dell'attività a qualsiasi titolo, l'arredamento e tutta l'attrezzatura presente nella struttura potrà

essere ceduta al Comune solo se questi ne farà espressa richiesta. In tale eventualità il Comune sarà tenuto a corrispondere al locatore l'effettivo valore dell'arredamento, calcolato al momento della cessione sulla base della valutazione eseguita dall'Ufficio Comunale competente;

d) la manutenzione ordinaria dei locali, degli impianti dell'immobile e degli spazi esterni oggetto di locazione e la relativa pulizia, compresa l'attuazione dei protocolli di sicurezza "Covid-19", i cui oneri sono interamente a carico del conduttore, al fine di assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura;

e) la derattizzazione e disinfestazione dei locali legate alla raccolta delle immondizie;

f) le spese inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria degli arredi, delle attrezzature e degli strumenti necessari alla gestione del locale e di quanto altro necessario per l'esercizio dell'attività;

g) tutte le spese necessarie per il funzionamento della struttura e per le attività di gestione, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento e TARI i cui contratti devono essere direttamente intestati al conduttore entro 10 giorni dalla stipula del contratto;

h) ogni altra spesa inerente e conseguente all'esecuzione dell'avviso ed all'esecuzione del presente contratto di locazione, senza alcun diritto di rivalsa, fatta eccezione per quelle relative alla registrazione del contratto di locazione che, ai sensi di quanto previsto dalla Legge 392/1978, sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali;

i) il mantenimento dell'immobile e delle attrezzature di proprietà del locatore in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare al locatore, al termine della locazione, in ottima condizione, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. In caso di deterioramento dell'immobile, imputabile a dolo o a colpa del conduttore, esso è tenuto alla rimessa in pristino o al risarcimento del danno per equivalente;

j) l'uso e gestione dell'immobile in modo idoneo, lecito e conforme ai fini per il quale è stato concesso;

k) l'assunzione a proprio totale carico di tutti gli obblighi relativi all'attuazione del d.lgs. 81/08 e s.m.i. in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del datore di lavoro e del personale dipendente e collaborante, rimanendo escluso il Comune da ogni eventuale responsabilità in merito;

l) segnalare tempestivamente tutti gli elementi di criticità riscontrati negli spazi locati e nei relativi impianti;

m) osservare, per quanto attiene all'orario di apertura e chiusura degli esercizi, le indicazioni previste dalle vigenti disposizioni in materia di pubblici servizi;

n) l'impegno, in caso di cessazione a qualsiasi titolo dell'attività, a non cedere a terzi il contratto;

o) il pagamento del canone di locazione, con le modalità di cui all'art. 11 dell'Avviso, quale risulterà ad esito della procedura ad evidenza pubblica, pena la risoluzione del contratto di locazione, come previsto dallo schema di contratto.

Ai fini di quanto sopra indicato si conviene che per "manutenzione ordinaria" si intende l'esecuzione di tutti gli interventi di riparazione e di sostituzione che servono ad assicurare l'ordinaria funzionalità degli spazi, dei locali e degli impianti oggetto di locazione senza modificarne le caratteristiche strutturali. Tali attività dovranno essere svolte, sotto la diretta sorveglianza dell'Ufficio Comunale competente, in modo conforme alle norme di sicurezza nei luoghi di lavoro, alle norme tecniche vigenti ed alle regole dell'arte ed

affidate ad imprese e soggetti professionali qualificati.

#### **Art. 6 - Obblighi dell'Amministrazione**

Sono a carico del Comune tutti gli interventi di manutenzione straordinaria sulla struttura.

Il Comune interverrà, a seguito di controlli, alla verifica sullo stato della struttura e all'effettiva esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria. Le modalità e i tempi di intervento verranno concordati tra le parti.

#### **Art. 7 - Vigilanza**

Il Comune ha la facoltà di controllare l'andamento delle prestazioni e il rispetto dei vincoli assunti con l'offerta tecnica ed economica in ogni momento presso il locatario.

#### **Art. 8 - Deposito cauzionale**

A garanzia degli obblighi assunti col presente contratto, il Locatario ha costituito un deposito cauzionale di € 693,00 (euro seicentonovantatre/00), mediante \_\_\_\_\_, pari a 3 (tre) mensilità, che rimarrà vincolato nei confronti del locatore per tutta la durata contrattuale.

#### **Art. 9 - Risoluzione del contratto**

In caso di gravi o ripetute inadempienze da parte del Locatario ovvero nel caso di ritardo nel pagamento del

canone oltre 30 giorni dal termine stabilito nell'art. 4 del presente contratto, il Comune si riserva la facoltà, previa comunicazione scritta, di procedere alla risoluzione del contratto, ai sensi degli artt. 1453 e seguenti c.c.

Il Comune si riserva altresì il diritto di recedere dal contratto qualora ricorra anche uno solo dei casi di seguito specificati:

- a) revoca, da parte delle autorità competenti, delle autorizzazioni di legge rilasciate al Locatario per l'espletamento del servizio;
- b) uso improprio o diverso da quello previsto nel presente contratto;
- c) grave e ripetuta inosservanza da parte del conduttore di uno o più obblighi assunti verso l'Amministrazione o violazione delle disposizioni di legge o regolamenti dettati in materia;
- d) cessione a terzi del contratto;
- e) interruzione parziale o totale del servizio senza giustificato motivo;
- f) ogni altra fattispecie d'inadempimento e/o irregolarità che renda impossibile la prosecuzione della locazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile.

La risoluzione del contratto, per qualsiasi motivo,

comporterà l'incameramento del deposito cauzionale ed il risarcimento di tutti gli eventuali danni derivanti.

**Art. 10 - Recesso e decadenza**

Le parti hanno facoltà di recedere dal contratto con obbligo di preavviso di 6 (sei) mesi, con le modalità di cui all'art. 3 dell'Avviso e di cui all'art. 3 del presente Contratto.

**Art. 11 -Divieto di cessione del contratto**

Al locatario, fatti salvi i casi di cessione di azienda e atti di trasformazione, fusione, scissione di imprese per le quali si applicano le disposizioni civilistiche vigenti in materia, è fatto espressamente divieto di cedere, in tutto o in parte, l'oggetto del contratto, pena l'immediata risoluzione dello stesso, la perdita della cauzione e il risarcimento di ogni conseguente danno.

**Art. 12 - Riservatezza e trattamento dei dati personali**

Il Locatario ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni di cui venga in possesso o comunque a conoscenza nel corso dell'esecuzione del Contratto, di non divulgarli in alcun modo e di non farne oggetto di utilizzazione se non per le esigenze strettamente connesse all'esecuzione delle prestazioni contrattuali.

Il Locatario è, inoltre, responsabile dell'osservanza degli obblighi di riservatezza di cui al presente

articolo da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori di cui dovesse avvalersi.

In caso di inosservanza degli obblighi di cui al presente articolo, il Comune potrà dichiarare la risoluzione di diritto del presente Contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C.

Le Parti dichiarano altresì di essere a conoscenza dei diritti che spettano loro in virtù del D.Lgs. n. 196/2003 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali" e del Regolamento 2016/679/UE (GDPR) circa il trattamento dei dati personali conferiti per l'esecuzione del Contratto.

**Art. 13 - Norme di rinvio**

Per quanto non previsto nel presente contratto o non disciplinato dalla legge o dalle relative norme di attuazione, si applicano le disposizioni del codice civile.

**Art. 14 - Foro competente**

Per qualsiasi controversia relativa al presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Rieti, rimanendo espressamente esclusa la compromissione in arbitri.

**Art. 15 - Forma del contratto, imposta di bollo e registrazione**

Il presente contratto, che consta di n. 13 pagine, è

stipulato in modalità elettronica.

Tutte le spese contrattuali e conseguenti sono a carico del Locatario. Sono altresì a carico del Locatario tutte le spese relative al presente contratto dirette ed indirette, comprese eventuali sanzioni, interessi e comunque ogni altro onere fiscale inerente il presente atto.

L'imposta di bollo è assolta con il deposito da parte del locatario dei contrassegni telematici sostitutivi delle marche da bollo di € 16,00 che riportano i seguenti numeri seriali ..... e la successiva apposizione degli stessi sulla copia analogica del presente contratto, conservata agli atti dell'Ufficio.

Firmato mediante firma elettronica consistente nell'acquisizione digitale delle sottoscrizioni dai seguenti soggetti:

Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ (per il Locatario)

Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ (per il Comune di Accumoli)