



## **COMUNE DI BADIA POLESINE**

*Prot. n.*

**SCHEMA DI CONTRATTO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO NEL PARCO "BRUNO MUNARI" DENOMINATO "LA BACCANTE" NEL CAPOLUOGO DI BADIA POLESINE DA DESTINARE A ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE - BAR.**

L'anno duemilaventidue, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Badia Polesine, nella sede comunale di Piazza Vittorio Emanuele II n. 279, C.F. 82000390292 e P.I. 00240680298, si sono personalmente costituiti:

1. Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici, Manutenzioni e Patrimonio, Arch. Ivan Stocchi per il Comune di Badia Polesine come parte "locatrice";

2. Il Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, residente in via \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, in qualità di aggiudicatario dell'asta pubblica con verbale di apertura offerte in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_ in seguito indicata come parte "conduttrice";

### **PREMESSO**

che:

- con determinazione n. 312 del 24.05.2021 è stata disposta la ripubblicazione dell'avviso di gara pubblico per la locazione di un immobile di proprietà comunale denominato "La Baccante" sito all'interno del parco Bruno Munari da destinarsi a esercizio di somministrazione di alimenti e bevande "Bar", mantenendo il canone di locazione a base d'asta ad € 200,00 mensili;

- con determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata aggiudicata l'asta pubblica della locazione dell'immobile in oggetto al Sig. \_\_\_\_\_;

ciò premesso quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra costituite,

**si conviene e stipula quanto segue**

#### **Art. 1 - OGGETTO**

Il Comune di Badia Polesine, come sopra rappresentato, concede in locazione al Conduttore l'unità immobiliare ad uso esercizio di somministrazione di alimenti e bevande - bar, sito nel parco "B. Munari" denominato "La Baccante" nel capoluogo di Badia Polesine. Trattasi di unità immobiliare al piano terra, in area classificata F4 verde pubblico esistente nel Centro Storico del Capoluogo di Badia Polesine ai sensi dall'art. 79 comma 9 delle NTO del vigente P.I.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati Foglio BP 15, particella 597, della superficie di 41 mq. Cat. C/1 oltre ad un'area perimetrale già pavimentata ed una superficie di verde di circa mq. 239, identificata al Catasto Terreni Foglio BP 15, particella 598 parte, come risultante dalle planimetrie allegate (allegato A).

#### **ART. 2 - STATO DELL'IMMOBILE CONCESSO IN LOCAZIONE**

L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, comprensivo di arredo interno (banco bar), con tutte le inerenti pertinenze ed accessioni, nonché alle condizioni di cui all'avviso di gara sottoscritto per accettazione dal Conduttore.

**L'immobile risulta privo di caldaia e termosifoni; l'installazione dei citati impianti sarà a carico del conduttore con esonero dal versamento dell'importo del canone di affitto fino alla copertura della spesa sostenuta.**

Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

L'immobile viene assegnato a corpo e non a misura; pertanto non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione del canone per qualunque errore nella descrizione del

bene stesso e nella indicazione delle superfici, dovendosi intendere come espressamente conosciute ed accettate nel suo complesso dal Conduttore.

Il Conduttore non potrà adibire l'immobile ad usi diversi da quelli dichiarati nel presente contratto.

Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

Eventuali lavori di manutenzione straordinaria dei locali ovvero realizzazione di nuovi manufatti, potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione Comunale e della competente Soprintendenza di Verona, sotto la diretta vigilanza dell'Ufficio Tecnico Comunale e con oneri a totale carico dell'aggiudicatario. Le spese relative potranno essere scomutate sul canone di locazione, previa valutazione ed accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale e sulla base di un piano finanziario da concordarsi ed approvarsi tra le parti, salvo eventuali adeguamenti per la messa a norma degli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, sanitario) necessari ai fini dell'attività che verrà insediata e che saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

I manufatti di nuova realizzazione suddetti, alla scadenza della concessione in locazione dovranno essere rimossi a cura e spese da parte della ditta aggiudicataria, senza alcun diritto di rimborso da parte del Comune di Badia Polesine.

L'aggiudicatario avrà l'obbligo della manutenzione ordinaria delle aree di verde concesse in locazione, oltre al mantenimento in buono stato del percorso pedonale in ghiaio, all'interno del parco adiacente al fabbricato in locazione.

Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo e lo svolgimento dell'attività nell'unità immobiliare, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione dell'immobile costituisca impegno al loro rilascio da parte del Comune

o di altri enti pubblici.

### **ART. 3 - DURATA DELLA LOCAZIONE E DISDETTA DEL CONTRATTO DA PARTE**

#### **DEL LOCATORE**

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ e rinnovabile per altri sei anni, previa adozione di apposito provvedimento da parte del Comune di Badia Polesine.

Il periodo di durata contrattuale come sopra definito potrà essere oggetto di estensione, previo accordo tra le parti, in rapporto alla tipologia ed al valore degli eventuali lavori di manutenzione straordinaria di cui al precedente art. 2, che l'aggiudicatario eseguirà a proprie spese, previa valutazione ed accettazione dell'Amministrazione Comunale e che non si rendano necessari ai soli fini dell'attività che verrà svolta nell'immobile.

La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma L.392/78, con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o tramite PEC al seguente indirizzo:

[segreteria.comune.badiapolesine.ro@pecveneto.it](mailto:segreteria.comune.badiapolesine.ro@pecveneto.it). In caso di mancata disdetta inviata dalla parte locatrice da comunicarsi, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, o tramite PEC al seguente indirizzo: [segreteria.comune.badiapolesine.ro@pecveneto.it](mailto:segreteria.comune.badiapolesine.ro@pecveneto.it), almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito.

Alla scadenza l'immobile dovrà essere riconsegnato alla parte locatrice. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza, la parte conduttrice dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

La parte conduttrice rinuncia fin d'ora al diritto di prelazione di cui all'art. 38 della Legge 27.07.1978 n. 392.

### **ART. 4 - CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE - AGGIORNAMENTO ISTAT - CAUZIONE**

Le parti espressamente convengono il canone annuale di locazione nella somma di

€ \_\_\_\_\_ (diconsi Euro \_\_\_\_\_).

Per l'adeguamento del canone, dall'inizio del secondo anno di locazione, si fa espresso riferimento a quanto disposto dall'art. 32 della Legge 27.07.78, n. 392, così come sostituito dall'art. 1, comma 9-sexies, della Legge 5.4.1985, n. 118. L'adeguamento ISTAT dovrà comunque avvenire anche senza formale richiesta.

Il Conduttore, all'atto della stipula del presente contratto, produce ricevuta di versamento della somma di € \_\_\_\_\_ (pari a tre mensilità) a titolo di cauzione (non produttiva di interessi legali) ed a garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni previste dal presente contratto, che sarà restituita alla scadenza del contratto e trattenuta in caso di danni all'immobile, o mancate corrisposizioni del canone. Il deposito dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora dichiara di accollarsene, il pagamento di tutte le spese di gestione, ivi comprese a titolo esemplificativo, pulizia, telefono, luce, gas, corrente industriale, scarichi, spurgo pozzi neri e latrine, tasse per asporto rifiuti, quella relativa alle acque fognarie, ecc.

Sono a carico del Conduttore, inoltre, le spese di allacciamento o di eventuale potenziamento delle utenze.

#### **ART. 5 - MODALITÀ DI PAGAMENTO**

Il canone mensile pari ad € \_\_\_\_\_ = (diconsi Euro \_\_\_\_\_)

verrà pagato in rate mensili anticipate, entro il giorno 5 di ogni mese per la durata della locazione di 6 anni, decorsi i quali il canone mensile sarà versato interamente eventualmente incrementato con l'adeguamento ISTAT, mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale, Intesa San paolo S.p.a. – Filiale di Padova – Corso Garibaldi, 22/26,

**IBAN:IT20A0306912117100000046218.**

Fermo restando, per quanto qui non disciplinato, quanto previsto dal Decreto Legislativo 9 ottobre 2002, n. 231, in caso di ritardo di pagamento del canone, il Conduttore, previa apposita nota di preavviso del Locatore, dovrà riconoscere allo stesso un interesse di mora pari al saggio di interesse del principale strumento di rifinanziamento della Banca Centrale Europea applicato alla sua più recente operazione di rifinanziamento principale effettuata il primo giorno di calendario del semestre in questione, maggiorato di due punti percentuali.

#### **ART. 6 - DESTINAZIONE DEL BENE – SUBLOCAZIONE – CESSIONE**

La locazione dell'immobile è ad uso esclusivo del Sig. \_\_\_\_\_ che lo utilizzerà per l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande - bar. Il conduttore dichiara che tale attività comporta contatti diretti con il pubblico. E' fatto espresso divieto al Conduttore di mutare anche in parte la destinazione dell'immobile dichiarata in sede di asta pubblica di locazione, di sublocare, in tutto o in parte, l'immobile locato, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto, pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c..

#### **ART. 7 - ONERI ACCESSORI**

Il Conduttore consegna in copia al Locatore, all'atto della stipula del presente contratto, polizza assicurativa n. .... per Responsabilità Civile a copertura di danni che si verificassero nell'immobile oggetto del presente contratto, nonché per i danni a terzi. Detta polizza, avente copertura per tutta la durata della locazione, prevede il rischio lavorativo, con un massimale pari ad € 500.000,00. pena la revoca della concessione in locazione.

#### **ART. 8 - MODIFICHE, ADDIZIONI, INNOVAZIONI E MIGLIORIE DEL BENE LOCATO**

Nel corso della locazione, il Conduttore potrà apportare all'immobile locato, agli arredi e agli impianti ivi esistenti modifiche, addizioni, migliorie o innovazioni previo il preventivo consenso scritto del Locatore, secondo quanto riportato all'art. 2 della presente concessione.

#### **ART. 9 - MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA E RICONDUZIONE IN**

## PRISTINO STATO

A norma degli articoli 1576 e 1609 del codice civile, sono a carico del Conduttore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e tutte le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente, fra esse ed a titolo indicativo, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti, agli infissi, alla pavimentazione e al rivestimento della pareti.

Saranno, inoltre, a carico della parte conduttrice tutte le riparazioni straordinarie che si rendessero necessarie sulle opere e sugli impianti realizzati dalla parte conduttrice ai fini dello svolgimento della propria specifica attività dichiarata in sede di asta pubblica di locazione, nonché tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività medesima.

L'uso degli impianti di acqua, luce, gas/metano, resta a rischio e pericolo del Conduttore senza alcuna responsabilità per il Locatore.

Impianti, attrezzature, arredi, migliorie ed innovazioni non asportate dal Conduttore, d'intesa con il Locatore, al momento del rilascio dell'immobile, si intenderanno ritenuti dal Locatore, senza obbligo da parte di questi di corrispondere compenso alcuno.

Eventuali lavori, innovazioni o modificazioni, ove invece richiesto dal Locatore, verranno rimossi al termine della locazione, a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà del Locatore a titolo gratuito.

In conformità a quanto previsto dall'art 1576 codice civile, sono a carico del Locatore le spese di manutenzione straordinaria.

Qualora il Locatore, in difformità al disposto di cui alla citata norma, non esegua i necessari interventi di manutenzione straordinaria, esclusi quelli relativi agli impianti tecnologici, il Conduttore, previa diffida ad adempiere entro trenta giorni, potrà provvedervi a sua cura e

spesa, fermo restando lo scomputo dai canoni di locazione fino alla concorrenza dell'importo complessivo dei costi sostenuti.

#### **ART. 10 - DIRITTO DI VISITA DEL LOCATORE**

La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di almeno cinque giorni, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile. In caso di necessità, per interventi di competenza del Locatore sull'immobile oggetto di locazione, la parte conduttrice è obbligata a consentire alla parte locatrice di operare all'interno dell'immobile locato, a mezzo di imprese, in condizioni opportune per i lavori, ma con il minimo disagio per la parte conduttrice

#### **ART. 11 - OBBLIGHI, RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE ED ESONERI DEL LOCATORE**

Il Conduttore è costituito custode dell'unità immobiliare e ne è responsabile.

Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai propri collaboratori/dipendenti/utenti/clienti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. Si obbliga, inoltre, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità ed 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.

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Il Locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità:

- per quanto concerne il possesso, da parte del Conduttore, di tutti i requisiti di legge eventualmente previsti, per l'esercizio della propria attività, anche sotto l'aspetto sanitario, di igiene sul lavoro, fiscale e previdenziale;

- per danni che possano derivare a/da qualsivoglia persona nell'accedere all'immobile o porzione dell'immobile locato e/o nel permanere all'interno dello stesso.

Il Conduttore esonera espressamente in ogni caso il Locatore per danni diretti o indiretti che potessero derivare da fatto od omissione di dipendenti dello stesso o di terzi. Il Conduttore si impegna, inoltre, ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti le leggi ed i regolamenti in materia di impiantistica, nonché di tutela della salute nei luoghi di lavoro, le cui spese eventuali saranno integralmente a carico della parte conduttrice stessa.

#### **ART. 12 - RECESSO DEL CONDUTTORE**

Il Conduttore può recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, dandone preavviso al Locatore mediante lettera raccomandata A/R o tramite PEC al seguente indirizzo: [segreteria.comune.badiapolesine.ro@pecveneto.it](mailto:segreteria.comune.badiapolesine.ro@pecveneto.it), da inviare almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, secondo quanto previsto dall'art. 27, c. 7, della legge 27 luglio 1978, n. 392, senza possibilità alcuna di rivalsa da parte del Locatore e/o di obbligo di indennizzo alcuno nei suoi confronti da parte del Conduttore, ma fermo restando il pagamento del canone per l'intero semestre di preavviso, ancorché il recesso abbia esecuzione in anticipo rispetto alla data di scadenza del semestre stesso.

#### **ART. 13 - PUBBLICITÀ**

La parte conduttrice potrà esporre all'esterno dell'immobile scritte pubblicitarie, previo consenso scritto della parte locatrice, che dovrà specificare contenuto, forma delle scritte e salvo nulla osta delle competenti autorità, nonché nel rispetto delle vigenti disposizioni normative e regolamentari.

#### **ART. 14 - OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI**

IL Conduttore si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio delle attività per le quali è stato locato l'immobile.

Per quanto non previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle

disposizioni del Codice Civile ed alle norme speciali vigenti in materia di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo.

#### **ART. 15 - SPESE LEGALI ED ONERI FISCALI**

Il presente contratto è soggetto a registrazione e sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura pro-tempore vigente.

Sono a carico del Conduttore le spese di stipula e di bollo per il contratto e le quietanze.

La registrazione verrà effettuata a cura del Locatore e la relativa spesa posta a carico delle Parti in misura uguale secondo quanto previsto dall'art. 8 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico.

Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile locato.

#### **ART. 16 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Ove non diversamente specificato, la violazione delle clausole del presente contratto comporterà la risoluzione del contratto stesso ai sensi dell'art. 1453 c.c. e senza necessità di costituzione in mora.

#### **ART. 17 - FORO COMPETENTE**

Resta convenuto tra le Parti che le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite in via esclusiva alla competenza del Foro di Rovigo.

#### **ART. 18 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi di quanto disposto dal D. Lgs 30.06.2003 n.196 e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice autorizza la parte locatrice a gestire e a fornire i propri dati a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

#### **ART. 19 - MODIFICHE DEL CONTRATTO**

Qualsiasi modifica al presente contratto dovrà essere approvata per iscritto, escluso qualsiasi

altro mezzo di prova. Il silenzio della parte locatrice avrà valore esclusivamente di tolleranza e non produrrà effetto alcuno a favore del Conduttore, né potrà essere interpretato quale acquiescenza o accettazione tacita.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

Sig. \_\_\_\_\_

Comune di Badia Polesine

Arch. Ivan Stocchi

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti, di comune accordo, approvano specificatamente le clausole di cui agli artt. 2), 3), 4), 6), 7), 8), 9), 11), 12), 16) e 17), previa attenta rilettura delle stesse.

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

Sig. \_\_\_\_\_

Comune di Badia Polesine

Arch. Ivan Stocchi