



Comune di Villar Pellice

PROVINCIA DI TORINO

ALLEGATO 1

PATTI E CONDIZIONI CONTRATTUALI PER LA LOCAZIONE DEI LOCALI COMUNALI DESTINATI AL PUBBLICO ESERCIZIO DI BAR SITI NEL FABBRICATO COMUNALE SITO IN PIAZZA JERVIS.

Art.1 – OGGETTO

Il presente elaborato è funzionale alla stipula del contratto di locazione per i locali comunali ad uso bar siti presso l'immobile comunale di piazza Jervis.

Le finalità che si intendono perseguire con l'affidamento in locazione dei locali sono volte ad erogare un servizio completo ai fruitori delle attività e manifestazioni che si svolgono nel paese.

Art. 2 – ATTUALE COMPOSIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Le consistenze della locazione sono indicate nell'elaborato grafico denominato Allegato 2 e comprendono: N° 1 negozio, n° 1 ufficio turistico, n° 2 disimpegno, n° 1 w.c. comune, n° 1 locale cantina.

Sono altresì inclusi, quali spazi a disposizione, le aree circostanti il fabbricato indicato nelle planimetrie Allegato 2, che potranno essere destinate a dehor.

Art. 3 – DURATA DELLA LOCAZIONE:

La locazione ha una durata di anni sei, rinnovabile, a decorrere dalla data di verbale di presa in consegna, ai sensi dell'art. 27 L. 392/78. salvo l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 29 della Legge 392/78.

Art. 4 – CANONE

Il canone di locazione annuale posto a base d'asta è stabilito in euro 2.160,00 (duemilacentosessantaeuro). I concorrenti pertanto dovranno presentare offerta in aumento sullo stesso.

Il conduttore si impegna a realizzare i lavori di manutenzione straordinaria necessari per l'apertura dell'attività e come indicati nella stima dei costi e planimetrie (Allegato 2) dell'importo presunto pari a 12.300,00 oltre IVA.

L'Amministrazione decurerà, previa presentazione di rendiconto dettagliato e accertato dall'Ufficio Tecnico Comunale, la spesa necessaria alla manutenzione straordinaria, finalizzata all'apertura dei locali, come indicati e quantificati nella stima dei costi e planimetrie, la cifra di euro 2.160,00 annui ed il locatore dovrà annualmente corrispondere la differenza che viene determinata dall'aumento offerto. Si precisa che l'incremento dell'importo offerto, in sede di gara, andrà versato in quattro rate trimestrali anticipate di pari importo.

Art. 5 – ALTRI ONERI A CARICO DEL LOCATARIO

Il locatario deve garantire lo svolgimento dei seguenti servizi:

1. garantire il servizio bar per l'intera durata di tutte le manifestazioni che si svolgeranno nel paese anche se tale attività risultasse in un giorno od orario di chiusura dell'esercizio.
2. agevolare l'apertura dell'esercizio, ad eccezione dei giorni di chiusura settimanale, durante le ore diurne;
3. garantire al Comune l'utilizzo dell'ala coperta ogni volta che se ne ravvisi la necessità previa comunicazione;
4. provvedere alla pulizia della zona esterna concessa in uso e degli accessi al bar comprese le fioriere;
5. Realizzare i lavori di adeguamento dei locali per l'ottenimento dell'autorizzazione igienico-sanitaria mediante presentazione di idonea pratica allo Sportello Unico per le Attività Produttive per l'ottenimento dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività che verranno decurtati dalle spese di affitto come meglio sopra indicato;
6. stipulare, all'inizio della gestione, specifiche polizze assicurative a copertura di ogni rischio e R.C. derivante dall'esercizio dell'attività svolta, da trasmettersi in copia al Comune.
7. utilizzare i locali esclusivamente per le attività all'interno degli stessi autorizzate;
8. garantire il servizio rivendita giornali nel caso in cui all'interno del paese non venga garantita tale attività in altri esercizi;

Firma per accettazione: _____

9. non consentire un sovraffollamento del locale che pregiudichi la sicurezza degli utenti.
10. applicare tutte le norme emanate o emanande in ambito igienico sanitario all'interno dell'immobile ad uso bar concesso in locazione e sarà totalmente responsabile in caso di mancato rispetto delle stesse.

Relativamente ai locali oggetto della presente locazione ad uso bar, disimpegno, deposito ed il bagno indicato nell'elaborato planimetrico (Allegato 2), il Locatario è tenuto a farsi carico inoltre dei seguenti oneri:

- a) la gestione dei locali, la custodia, la sorveglianza, la perfetta funzionalità, la sicurezza degli impianti e dei servizi relativi, nel rispetto di tutte le norme vigenti ed in particolare in materia di sicurezza;
- b) la conduzione e la manutenzione ordinaria dei locali, delle strutture, delle attrezzature e degli impianti tecnologici;
- c) pagamento delle spese per la fornitura di energia elettrica, dell'acqua e del gas, nonché le spese relative alla tassa rifiuti secondo quanto previsto dal regolamento Comunale;
- d) l'acquisizione a proprie spese di tutte le autorizzazioni necessarie prescritte dalle vigenti leggi per la gestione dell'attività di bar,

Art. 6 – INTROITI DEL LOCATARIO:

Al locatario spettano:

- le entrate derivanti dall'attività di bar.

Art. 7 – INTERVENTI A STRUTTURE ED IMPIANTI

Ogni aggiunta che non possa essere rimossa in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione o trasformazione non potrà essere fatta dal Locatario, senza il consenso scritto dell'Amministrazione Comunale.

Per tutta la durata del contratto il Locatario può effettuare interventi finalizzati al miglioramento ed alla riqualificazione delle strutture in locazione previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

L'aggiudicatario si impegna a realizzare tutti quei lavori e opere necessari all'apertura dell'attività; tali interventi dovranno seguire, in via di massima, le indicazioni dell'Amministrazione Comunale indicate nel progetto redatto dal tecnico Comunale ed allegato al presente foglio patti e condizioni. Con l'Amministrazione andrà concordata anche la scelta dei materiali impiegati per l'adeguamento e sistemazione dei locali concessi in affitto.

Art. 8 – ONERI A CARICO DEL LOCATORE

Sono a carico del locatore:

- a) la manutenzione straordinaria degli impianti e delle strutture;
- b) la concessione in comodato gratuito dei beni mobili e delle attrezzature presenti nei locali concessi in locazione.

Art. 9 – CONSEGNA DEI BENI

I beni mobili ed immobili oggetto del presente contratto sono consegnati al Locatario previo sopralluogo e redazione di verbale sottoscritto dalle parti con verifica in contraddittorio dello stato delle consistenze e delle condizioni all'atto della presa consegna.

A conclusione della durata della Locazione dovrà essere effettuato identico sopralluogo con verifica in contraddittorio e redazione di verbale dello stato delle consistenze e delle relative condizioni manutentive sottoscritto dalle parti.

Art. 10- CAUZIONI

Cauzione definitiva di euro 540,00 da costituire in favore del Comune di Villar Pellice con versamento dell'importo presso la Tesoreria Comunale, del quale dovrà essere esibita ricevuta, o mediante presentazione di fideiussione bancaria od assicurativa, da versare all'atto della sottoscrizione del contratto, a garanzia del corretto mantenimento delle strutture consegnate. La stessa verrà svincolata alla riconsegna della stessa e conseguente risarcimento dei danni subiti.

Si dovrà versare ulteriore cauzione di euro 3.000,00, con le medesime formalità di cui sopra, a garanzia della regolare e celere esecuzione dei lavori di adeguamento dei locali esistenti per l'apertura dell'attività di Bar meglio evidenziati nella relazione tecnica-stima dei costi e planimetria redatti dall'Ufficio Tecnico Comunale. A seguito di realizzazione dei lavori e verifica circa la regolarità degli stessi da parte dell'Ufficio Tecnico la cauzione di euro 3.000,00 verrà restituita.

Art. 11- DIVIETO DI SUBLOCAZIONE

E' vietato al Locatario sub cedere, in tutto o in parte, con o senza corrispettivo, quanto forma oggetto della presente locazione, pena l'immediata risoluzione della stessa e conseguente risarcimento dei danni subiti.

Firma per accettazione: _____

Art. 12 – RISOLUZIONE DELLA LOCAZIONE E RECESSO

In deroga a quanto previsto dall'art. 3 del presente Patto, il conduttore prende atto che l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di recedere dal contratto di locazione nei seguenti casi:

- a) la manutenzione ordinaria non è effettuata e tale quindi da recare pregiudizio allo stato di funzionalità delle strutture e della conservazione degli immobili;
- b) gli inadempimenti nell'esercizio delle prestazioni sono reiterati e continuativi;
- c) scadenza e/o revoca dell'autorizzazione per la somministrazione di alimenti e bevande nei casi previsti dalla Legge;
- d) Riscontro da parte delle Autorità competenti di gravi anomalie e di violazioni in materia igienico-sanitaria;
- e) Sospensione, anche in caso di una sola volta, dell'autorizzazione per la somministrazione di alimenti e bevande ai sensi dell'art. 100 del T.U.P.S.;
- f) Per sopravvenuti motivi di interesse pubblico;
- g) Installazione di giochi elettronici con premi in denaro o altre forme di riconoscimento.

Il Locatario può recedere con preavviso di sei mesi da comunicarsi per iscritto tramite lettera raccomandata indirizzata al Comune.

Art. 13 – ONERI FISCALI

Il Locatario è direttamente responsabile di qualsiasi onere fiscale contributivo derivante dallo svolgimento delle proprie attività e delle attività connesse alla gestione dell'impianto sollevando completamente il Comune.

Art. 14 – RESPONSABILITA' DEL LOCATARIO ED ASSICURAZIONI

Il Locatario è l'unico ed il solo responsabile della gestione e del funzionamento delle strutture compresi gli eventuali danni di qualunque natura e per qualsiasi motivo arrecati a persone e/o opere materiali che risultassero causati dal personale dipendente o dai fruitori dei locali concessi in locazione. A tal fine il Locatario dovrà stipulare, con oneri a proprio carico, le seguenti polizze assicurative:

- a) Polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi (RCT) a copertura di rischi attinenti la responsabilità per danni a persone o cose (incluso il Comune) e verso prestatori di lavoro con massimale unico non inferiore ad euro 1.500.000,00.
- b) Polizza assicurativa a copertura di danni alle strutture oggetto della locazione per un massimale unico non inferiore ad euro 30.000,00.

ART. 15 – FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia è competente il Foro di Torino.

ART. 16 – DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

Il Locatario è tenuto all'osservanza delle disposizioni in materia di locazioni.

Per quanto non espressamente previsto e regolamentato dalla presente locazione, si rinvia alle disposizioni normative vigenti in quanto non applicabili e compatibili con la natura dell'atto.

Le parti s'impegnano a rivedere i termini del contratto sulla base di modifiche legislative o normative che dovessero intervenire con particolare riferimento ad una diversa ripartizione degli oneri fra l'Amministrazione Comunale e il Locatario.

Le spese inerenti la stipula del presente contratto di Locazione, immediate e future, sono a carico del Locatario.

Villar Pellice _____

FIRMA PER ACCETTAZIONE:

Il Locatario _____