

ALLEGATO 5 – SCHEMA DI CONTRATTO

PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE SITO IN VIA ALBONE, 27

TRA

- Il **Comune di Campogalliano**, con sede in Piazza Vittorio Emanuele II n.1, 41011 Campogalliano (MO), C.F. e P.IVA 00308030360, rappresentato da _____, in qualità di _____, di seguito denominato "Comune" o "locatore";
- La ditta/società _____, con sede legale in _____, P.IVA _____, rappresentata dal Sig./Sig.ra _____, di seguito denominata "Locatario".

PREMESSO CHE:

- Il Comune di Campogalliano è proprietario dell'immobile sito in Via Albone, 27.
- Con Delibera di Giunta Comunale n. 1 del 08/01/2025 è stata autorizzata la locazione dell'immobile mediante procedura ad evidenza pubblica.
- Il Locatario è risultato aggiudicatario della procedura di gara pubblica, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, per la gestione dell'immobile per attività di vendita e somministrazione di alimenti e bevande.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE Il Comune concede in locazione al Locatario, che dichiara di aver preso conoscenza e visione dell'immobile e di accettarlo nello stato di fatto in cui si trova, l'immobile comunale sito in Via Albone, 27 e l'area identificata nel documento allegato al bando di gara "Allegato 1 Planimetria", identificate rispettivamente al catasto fabbricati come Foglio 32 Particella 59 Subalterno 4 e come porzione di circa 720 mq del foglio 32 mappale 59 al catasto terreni.

La locazione è concessa per lo svolgimento di attività di vendita e somministrazione di alimenti e bevande, secondo quanto stabilito dal bando di gara.

Le attività proposte nell'offerta tecnica potranno svolgersi anche al di fuori dell'area oggetto di locazione, previa autorizzazione dell'amministrazione comunale.

Tale bene immobile è costituito da:

Piano terra: sala ristorante-bar, gruppo servizi, cucina, dispensa e ripostiglio, nonché all'esterno, area cortiliva.

Piano primo: n.4 magazzini e servizio per il personale;

Solaio: locali adibiti a deposito;

come da “Allegato 1 – Planimetria” allegato al bando.

I locali si concedono in locazione per il solo uso riscontrabile nel bando e nell’offerta tecnica presentata in sede di offerta.

ART. 2 - DURATA La presente locazione ha una durata di **6 anni**, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto, rinnovabili per ulteriori **6 anni**. Tale rinnovo potrà avvenire previa espressa richiesta del locatario ed a seguito di sua approvazione da parte del Comune.

E’ facoltà del locatore di revocare il presente contratto, con preavviso scritto di diciotto (18 mesi) per ragioni di pubblica utilità.

ART. 3 - CANONE DI LOCAZIONE Il canone annuo di locazione è pari a XXXXXX (XXXXXXXXX/00). Il canone sarà aggiornato annualmente in base all’indice ISTAT (FOI), applicando il 75% della variazione accertata. Il pagamento avverrà in **due rate semestrali anticipate**.

ART. 4 - GARANZIA A garanzia del corretto adempimento degli obblighi contrattuali, il Locatario dovrà costituire un deposito cauzionale pari a **una annualità del canone di locazione**, mediante versamento diretto o fideiussione bancaria/assicurativa, da costituire prima della stipula del presente contratto.

Al termine del contratto, previa verifica dello stato dell’immobile e dell’adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali da parte del Locatario, la garanzia verrà liberata nel seguente modo:

- In caso di versamento diretto, l’importo sarà restituito al Locatario entro 90 giorni dalla riconsegna dell’immobile, salvo trattenute per eventuali danni o inadempienze contrattuali, che dovranno essere dettagliatamente motivate dal Locatore.
- In caso di fideiussione bancaria o assicurativa, il Locatore rilascerà apposita liberatoria per consentire lo svincolo della garanzia, sempre previa verifica del rispetto degli obblighi contrattuali.

Eventuali contestazioni sulla restituzione del deposito cauzionale dovranno essere motivate per iscritto e comunicate al Locatario entro il termine sopra indicato.

ART. 5 - OBBLIGHI DEL LOCATARIO Il Locatario si impegna a:

- Gestire l’attività nel rispetto delle norme urbanistiche, igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti;
- Provvedere a proprio carico alla manutenzione ordinaria dell’immobile e delle aree di pertinenza. Più specificatamente si intendono manutenzioni ordinarie tutte le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture delle strutture e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- farsi carico delle spese di gestione;
- Mantenere aperta l’attività secondo gli orari stabiliti;
- Garantire la regolarità fiscale e contributiva;
- Non cedere a terzi la locazione senza autorizzazione comunale;
- Conformarsi a eventuali disposizioni dell’amministrazione comunale relative all’uso dell’immobile;

- Rispettare tutti gli impegni assunti in sede di gara e quanto previsto nell'offerta tecnica;
- Astenersi dall'apportare qualsiasi miglioramento e/o modifica senza l'autorizzazione scritta del locatore, fatte salvo quelle all'interno dell'offerta tecnica presentata in sede di gara.

Art. 6 – ESONERO DELLA RESPONSABILITA' E DIRITTO DI ACCESSO AI LOCALI Il locatario dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente la conduttrice esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito. La conduttrice si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività della conduttrice. La stessa si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

ART. 7 - OBBLIGO DI ASSICURAZIONE Il Locatario si impegna a stipulare, a propria cura e spese, prima della stipula del contratto e per l'intera durata della locazione, una polizza assicurativa di congruo importo che garantisca adeguata copertura per:

- Responsabilità civile per danni a terzi derivanti dall'utilizzo dell'immobile;
- Danni ai beni mobili presenti all'interno dell'immobile, sia di proprietà del Locatario che del Locatore, se esistenti;
- Danni strutturali all'immobile, derivanti da incendio, esplosioni, eventi accidentali o altre cause;
- Rischio alluvione e calamità naturali, con copertura per eventuali danni all'immobile e ai beni mobili in esso contenuti.

La polizza assicurativa dovrà essere consegnata al Comune prima della stipula del contratto, unitamente alla documentazione attestante la copertura contro il rischio di alluvione.

Il Locatario si impegna inoltre a mantenere la polizza attiva per l'intera durata del contratto e a fornire prova del rinnovo annuale su richiesta del Locatore o del Comune.

ART. 8 - OBBLIGHI DEL COMUNE Il Comune si impegna a:

- Consegnare l'immobile nello stato di fatto in cui si trova;
- Garantire il supporto per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'attività;
- Eseguire interventi di manutenzione straordinaria, se necessarie e sempre che non dovuta ad incuria e carenza di manutenzione ordinaria o mancanza di custodia e sorveglianza, ove non coperti dall'assicurazione di cui all'ART.6. Nel caso in cui l'immobile necessiti di riparazioni urgenti, non rientranti tra quelle poste a carico del locatario, lo stesso è tenuto ad avvisare tempestivamente il locatore e può, in caso di omissione del locatore, eseguirle lui stesso, salvo il rimborso di cui all'art.1577 del C.C.

ART. 9 - RISOLUZIONE E DECADENZA Il contratto potrà essere risolto dal Comune in caso di:

- Mancato pagamento del canone per oltre **90 giorni** dalla scadenza;
- Gravi inadempimenti contrattuali;
- Utilizzo dell'immobile per finalità diverse da quelle previste.

ART.10 RECESSO DEL LOCATARIO Il locatario ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno 6 mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'art. 27, Legge n. 392/1978, debba essere esplicitamente addotta dal locatario (ad esempio per motivi imprenditoriali). Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

ART. 11 - CONTROLLI E VERIFICHE Il Comune si riserva il diritto di effettuare verifiche periodiche sullo stato dell'immobile e il rispetto degli obblighi contrattuali.

ART. 12 - RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE Per qualsiasi controversia derivante dall'interpretazione e applicazione del presente contratto, le parti convengono di esperire un tentativo di conciliazione. In caso di mancato accordo, sarà competente il **Foro di Modena**.

ART. 13 - REGISTRAZIONE E SPESE Le spese relative alla presente scrittura sono a carico del locatario.

ART. 14 - RINVIO Per quanto non espressamente disciplinato nel presente contratto, si fa riferimento al Codice Civile e alla normativa vigente in materia.

Campogalliano, lì //_____

Per il Comune di Campogalliano

Per il Locatario
