

al bando di gara approvato con determina n. _____ del _____

CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL BAR GAZEBO SITO IN PIAZZA MARCONI PER ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno DUEMILAVENTICINQUE addì del mese di in Stresa e nella Casa Comunale;

avanti a me, _____, Segretario Generale autorizzato a rogare gli atti nella forma amministrativa nell'interesse del Comune di Stresa che agisce in virtù dell'art. 97 comma 4 lettera c) del D. Lgs. n. 267 del 18.8.2000 si sono costituiti:

- da una parte il Sig. nato a il in qualità di Responsabile del Servizio , che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse della Città di Stresa con sede in Piazza Matteotti civ. 6, codice fiscale 00201600038 che rappresenta, di seguito nel presente atto denominato semplicemente "locatore";

- dall'altra parte il Sig. nato a il in qualità di legale rappresentante della Società, con sede in, via civ., domiciliato per la carica presso la sede legale della società stessa, in, via, P.I., di seguito nel presente atto denominato semplicemente "locatario";

Della identità e della piena capacità delle sopra costituite parti io Segretario Generale rogante sono personalmente certo.

Espressamente e spontaneamente le parti dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni e lo fanno con il mio consenso.

PREMESSO CHE

- con delibera della G. C. n. _____ in data _____, esecutiva, vennero approvati i criteri cui dovrà attenersi il Responsabile del Servizio Gestione Risorse Patrimoniali per avviare la procedura per la locazione del compendio immobiliare, qui di seguito esplicitato "GAZEBO", sito in Stresa, ai margini di piazza Marconi;

- con determina del Responsabile del Servizio Gestione Risorse Patrimoniali n. _____ del _____, sono stati approvati il bando di gara, il capitolato d'oneri e lo schema del contratto per l'affidamento in locazione del compendio di cui sopra per il periodo di anni 6+6, con inizio 14/04/2025 sotto le riserve di legge e con scadenza il 13/04/2031, eventualmente rinnovabili di ulteriori 6 anni, canone a base d'asta annuo stabilito in € 302.400,00 oltre I.V.A., oltre alla scelta di avvalersi del sistema della procedura aperta, così come definita dall'art. 71 del D LGS. 36/2023 e con offerta segreta da confrontarsi con il prezzo a base d'asta - migliore offerta in aumento con esclusione di offerte al ribasso ai sensi dell'art. 73, lettera c), del R.D. 23.5.1924 n. 827;

- la procedura di gara, iniziata il si è conclusa il giorno

- con determina del Responsabile del Servizio Gestione Risorse Patrimoniali n.del, è stato aggiudicato definitivamente alla Società con sede legale in la locazione in base all'offerta economica presentata come segue:

a) locazione: canone annuo di € oltre I.V.A.;

- la predetta Società ha prestato la cauzione definitiva a garanzia delle obbligazioni assunte dell'importo di € mediante polizza fidejussoria n. del rilasciata da di
- la Società ha prestato altresì ai sensi dell'art. 12 del Capitolato d'oneri apposta polizza assicurativa RCT con la Compagnia di assicurazione Agenzia di, come segue:
 - a) polizza assicurativa incendio e atti vandalici (di primario Istituto Assicurativo) di durata pari almeno a quella della locazione in esame e comunque per un valore assicurato non inferiore a euro 50.000,00 (cinquantamila/00).
 - b) polizza assicurativa conto i rischi della responsabilità civile di cui i massimali minimi a cui fare riferimento sono:
 - €. 1.000.000,00 per persone
 - €. 500.000,00 per cose.
- è stata acquisita la certificazione antimafia come risulta dal in data prot. n.

TUTTO CIO PREMESSO

e confermato, tra le Parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il Locatore affida in locazione al Locatario come sopra rappresentato, che accetta, la gestione esclusiva del compendio immobiliare di proprietà comunale sito in Stresa Piazza Marconi, nonché la sua gestione da effettuarsi con criteri imprenditoriali, tenuto conto del pubblico servizio cui è destinata la struttura anche ai fini turistici. In particolare, il Comune intende garantire agli abitanti ed ai turisti un servizio di buon livello e qualità anche nelle stagioni meno frequentate. La locazione ha per oggetto l'uso esclusivo del patrimonio della Città di Stresa costituito da:

- a1) struttura "GAZEBO", sito in Stresa, ai margini di Piazza Marconi;
- a2) SERVIZI IGIENICI INTERRATI a servizio dell'attività commerciale, siti ai margini di Piazza Marconi, lato giardini pubblici: zona antibagno, ove sono presenti contatore dell'energia elettrica, contatore dell'acqua potabile e pompe ad immersione; un locale, suddiviso in tre vani adibito a spogliatoio dipendenti con annessa una toilette; un locale che può essere adibito a magazzino ed eventuale stoccaggio del materiale di pulizia; un gruppo di quattro vani "gabinetto per donne", dotato di antibagno con n.2 lavabi; un gruppo di tre vani "gabinetto per uomini", dotato di antibagno con n.2 lavabi e n.2 orinato;

Immobili meglio identificati dalla documentazione fotografica allegata sotto la lettera "B" e dalla planimetria del gazebo allegata sotto la lettera "A".

L'obiettivo che il locatario si impegna a perseguire è: una gestione efficiente da effettuarsi con criteri imprenditoriali senza che a carico del Comune sia posto altro onere al di fuori di quelli contemplati nel capitolato d'oneri che qui si richiama espressamente anche se materialmente non allegato al presente contratto.

La locazione riguarda la gestione dell'attività commerciale di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande secondo le norme legislative e regolamentari vigenti, l'igiene e la salubrità pubblica e ambientale.

ART. 2 – UTILIZZO COMPENDIO IMMOBILIARE

Il locatario è tenuto a custodire ed a conservare la cosa con la diligenza del buon padre di famiglia, non può servirsene che per l'uso determinato previsto dal capitolato d'oneri e non può concedere a un terzo il godimento della cosa senza il consenso del Comune.

Se il locatario non adempie gli obblighi suddetti, il Comune potrà chiedere l'immediata restituzione del compendio immobiliare, oltre al risarcimento del danno e la conseguente risoluzione della locazione.

Il locatario non ha diritto al rimborso delle spese sostenute per servirsi del compendio immobiliare concesso, fatta eccezione per quanto previsto all'art. 7 del capitolato d'oneri.

Al locatario è consentito, previa autorizzazione da rilasciarsi con provvedimento della Giunta Comunale, apportare modifiche e migliorie funzionali al compendio immobiliare concesso; in tale fattispecie l'intervento realizzato verrà automaticamente acquisito al patrimonio della Città di Stresa, che potrà eventualmente riconoscere una compartecipazione alla spesa sostenuta dal locatario qualora venga fatta apposita richiesta per iscritto; all'infuori di questa eventuale compartecipazione del Comune, nel corso della locazione od al termine della locazione il locatario non potrà chiedere alcun indennizzo per le opere eseguite né asportarle.

Non compete altresì al locatario, alla scadenza, alcun compenso, indennizzo per eventuale riclassificazione della categoria commerciale, né per avviamento.

Il locatario non potrà richiedere né pretendere da parte del Comune la realizzazione di interventi ritenuti necessari né tanto meno accollare a carico del Comune la spesa sostenuta per la realizzazione degli interventi ritenuti necessari e dallo stesso eseguiti.

Il compendio immobiliare esplicitato al precedente art. 1, prima dell'inizio della gestione, dovrà essere dato in consegna al locatario e si dovrà procedere, in contraddittorio, alla redazione di un verbale di consegna sottoscritto dalle parti.

Alla scadenza tutte le attrezzature/arredi/vetrine esistenti non potranno essere rimosse e rimarranno di proprietà del Comune di Stresa senza che a carico del Comune sia posto alcun onere.

Nel verbale stesso sarà fatto constatare, ove carente, lo stato di manutenzione e conservazione del compendio immobiliare restituito.

ART. 3 – UTILIZZO GAZEBO PER ATTIVITÀ COMMERCIALE DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE

Il gazebo dovrà essere adibito all'esercizio dell'attività commerciale di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ed ogni costo legato alla sua conduzione e mantenimento sarà a carico del locatario.

L'attività di somministrazione esercitata è demandata alla libera iniziativa del locatario in dipendenza dei limiti strutturali e di potenzialità produttiva esistenti mediante l'allestimento di idonee attrezzature aventi i requisiti generici di cui all'allegato A) del regolamento Regione Piemonte del 3 marzo 2008 n. 2/R e specifici di cui all'allegato B) del medesimo regolamento.

Si precisa che l'attuale gestione sta effettuando attività di somministrazione di "tipologia 1", in quanto ha allestito il chiosco con attrezzature idonee tenuto conto della valutazione complessiva dell'attività, alla sua potenzialità produttiva e all'organizzazione aziendale.

La "tipologia 1" consente la somministrazione di gelati, bibite, caffè, panini, tramezzini, brioche surgelate sottoposte a doratura e/o fine cottura, toast, piadine e prodotti similari, cioè alimenti che richiedono una minima attività di manipolazione e

un eventuale riscaldamento (rif. regolamento Regione Piemonte del 3 marzo 2008 n. 2/R).

L'eventuale incremento/modifica della tipologia è ammesso, con i limiti strutturali e di potenzialità produttiva esistenti, mediante l'allestimento di idonee attrezzature aventi i requisiti generici di cui all'allegato A) del regolamento Regione Piemonte del 3 marzo 2008 n. 2/R e specifici di cui all'allegato B) del medesimo regolamento.

I servizi igienici a servizio dell'attività commerciale debbono essere fruibili dal pubblico senza discriminazioni, gratuiti, aperti, puliti ed igienizzati tutto l'anno compresi i giorni festivi.

Per i servizi igienici pubblici il concessionario deve provvedere all'apertura, custodia, sorveglianza, pulizia e disinfezione tutti i giorni compresi i festivi.

Il concessionario dovrà garantire uno standard igienico e qualitativo di buona qualità sotto l'aspetto igienico sanitario, i bagni dovranno risultare sempre in ordine e puliti ad ogni ora della giornata ed in qualsiasi giorno dell'anno; dovrà comunque essere garantita una costante pulizia dei servizi stessi anche al di fuori degli orari di apertura del servizio commerciale.

In analogia a quanto previsto dagli artt. 1583 e 1584 del Codice Civile il locatore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento dell'immobile concesso.

ART. 4 - DURATA - SCADENZA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione ha inizio 14/04/2025 sotto le riserve di legge e con scadenza il 13/04/2031, eventualmente rinnovabili di ulteriori 6 anni. Una volta esperite le verifiche di legge potrà essere redatta la determina di aggiudicazione, ed entro 15 giorni dall'aggiudicazione, ancorchè non sia stato perfezionato il relativo contratto, gli immobili locati saranno consegnati al locatario, mediante verbale di consegna redatto dal Servizio Gestione Risorse Patrimoniali.

Per data di aggiudicazione, si intende la data della determina che approva l'aggiudicazione della locazione.

Entro 15 (quindici) giorni prima della scadenza, gli immobili saranno riconsegnati al Comune, mediante verbale di riconsegna; nel verbale stesso sarà fatto constare, ove carente, lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili restituiti.

Alla data del 13.03.2037 scadrà comunque di diritto senza necessità di formale disdetta o preavviso di sorta essendo esclusa ogni possibilità di rinnovo ai sensi dell'ex art. 23 della legge 18.4.2005 n. 62.

ART. 5 - CANONE

Il canone annuo di locazione viene stabilito ed accettato dalle Parti in annui € (.....) oltre IVA. per tutta la durata della locazione.

Il canone annuo, come risultante dall'importo di aggiudicazione, verrà adeguato annualmente in base al 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT (FOI - indice nazionale dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati) prendendo come riferimento il mese di sottoscrizione del contratto.

L'aggiornamento ISTAT è dovuto di diritto, senza necessità di formale richiesta del Comune.

Il canone annuo deve essere versato in quattro rate eguali anticipate.

Il ritardato pagamento di una rata, entro trenta giorni dalla scadenza, comporta il pagamento della medesima più una penale del 3 per cento. Decorsi i trenta giorni successivi alla scadenza della rata, l'ulteriore ritardo comporta, in aggiunta, la

corresponsione degli interessi legali. In caso di mancato pagamento di due rate consecutive, la locazione decade.

Nei casi di decadenza della locazione si procede alla riscossione coattiva delle somme dovute mediante decreto ingiuntivo ai sensi del R. D. 14/4/1910 n. 639.

ART. 6 - OBBLIGHI DEL LOCATARIO

Il locatario è tenuto all'adempimento dei seguenti obblighi:

a) gestire l'attività di somministrazione secondo le norme legislative e i regolamenti vigenti concernenti il servizio, l'igiene e la salubrità pubblica e ambientale ed in base a quanto espressamente esplicitato nel capitolato d'oneri All. D;

b) provvedere all'attivazione/subentro delle utenze ed al pagamento delle spese per allacciamento e consumo dell'energia elettrica e acqua nonché quelle per il servizio rifiuti e simili;

c) mantenere gli immobili nel migliore stato di conservazione provvedendo ad effettuare e sostenere le spese degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del gazebo adibito a bar nonché dei servizi igienici (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: pulizia e sanificazione quotidiana dei locali e dei sanitari, pulizia delle griglie, pulizia delle gronde e caditoie, spurgo, sostituzione pompe di rilancio, ecc);

d) contrarre polizze assicurative incendio e contro rischi di responsabilità civile come espresso nel capitolato d'oneri All. D;

e) astenersi dall'utilizzare il compendio concesso per uso diverso dal pubblico servizio cui è destinato;

f) provvedere al pagamento del corrispettivo (canone) come esplicitato nel capitolato d'oneri All. D;

g) provvedere alla corresponsione degli stipendi, salari e relativi contributi previdenziali, mutualistici e assicurativi, per tutto il personale, previsto da contratti collettivi di lavoro, nonché il puntuale adempimento agli obblighi contributivi previdenziali ed assistenziali previsti dalla legge per gli eventuali rapporti di lavoro autonomo e/o di prestazione professionale;

h) provvedere alla custodia continuativa del patrimonio comunale in locazione;

i) osservare tutte le norme in materia di sicurezza e protezione per la fruizione del servizio;

l) assumere ogni altro onere non previsto nel seguente disciplinare e non posto a carico del Comune di Stresa;

m) segnalare immediatamente al Comune di Stresa tutti gli inconvenienti che potrebbero influenzare negativamente l'espletamento del servizio;

n) dotare il gazebo delle idonee e necessarie attrezzature/arredi/vetrine per l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, demandando tali allestimenti alla libera iniziativa del locatario e nel limite della struttura e della potenzialità produttiva esistente (qualsiasi manutenzione in merito a tali attrezzature/arredi/vetrine è ad esclusivo carico del locatario);

o) riconoscere senza eccezione alcuna in favore del Comune l'acquisizione al patrimonio comunale delle migliorie funzionali apportate al compendio immobiliare concesso;

p) tutti gli interventi di manutenzione straordinaria devono essere preventivamente comunicati al locatore che deve approvarli per iscritto; gli eventuali interventi di ristrutturazione, valorizzazione e miglioramento del complesso immobiliare devono essere preventivamente autorizzati per iscritto dal locatore ed il locatario è tenuto a comunicare le date di inizio e fine delle lavorazioni ed eventualmente fornire copia delle certificazioni di legge rilasciate dalle ditte intervenute.

Le “migliorie” risultanti da detti interventi divengono automaticamente di proprietà del locatore e parte integrante del patrimonio concesso, senza che alcun onere venga posto a carico del Comune di Stresa.

Il manufatto “gazebo” (struttura, pareti e copertura) è locato privo di attrezzature/arredi/vetrine, pertanto è a carico del locatario l’acquisizione delle necessarie attrezzature/arredi/vetrine che ritenesse necessarie al fine di consentire l’attività commerciale. Al termine della locazione le attrezzature/arredi/vetrine, od ogni altra miglioria eseguita presso il gazebo o i servizi igienici, rimarranno di proprietà del Comune di Stresa senza che il locatario possa pretendere rimborso alcuno.

q) il locatario, con la presentazione dell’offerta, prende atto ed accetta che il compendio immobiliare viene concesso nello stato di fatto esistente ed il locatario, accettando tale situazione di fatto, non potrà richiedere né pretendere da parte del Comune la realizzazione di interventi ritenuti necessari né tanto meno accollare a carico del Comune la spesa sostenuta per la realizzazione degli interventi ritenuti necessari e dallo stesso eseguiti, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo.

r) i SERVIZI IGIENICI INTERRATI a servizio dell’attività commerciale, siti ai margini di Piazza Marconi, lato giardini pubblici così costituiti: zona antibagno, ove sono presenti contatore dell’energia elettrica, contatore dell’acqua potabile e pompe ad immersione; un locale, suddiviso in tre vani adibito a spogliatoio dipendenti con annessa una toilette; un locale che può essere adibito a magazzino ed eventuale stoccaggio del materiale di pulizia; un gruppo di quattro vani “gabinetto per donne”, dotato di antibagno con n.2 lavabi; un gruppo di tre vani “gabinetto per uomini”, dotato di antibagno con n.2 lavabi e n.2 orinatoi, sono da considerarsi destinati ai clienti e fruibili dal pubblico, pertanto dovrà essere obbligatoriamente garantito l’accesso libero e gratuito.

s) è obbligo per il locatario mantenere aperti, puliti, igienizzati, riforniti di materiale di consumo, i servizi igienici durante orari e giorni di apertura dell’attività commerciale e non, come di seguito meglio descritto.

L’Ente, qualora lo ritenesse opportuno per garantire un servizio al turismo o per lo svolgimento di eventi programmati sul territorio, si riserva la possibilità di richiedere l’apertura, pulizia, igienizzazione e rifornimento di materiale di consumo dei servizi igienici in qualsiasi giorno ed orario dell’anno, prorogando l’orario di chiusura serale degli stessi.

ART. 7 - ONERI A CARICO DEL COMUNE

Il Comune mette a disposizione:

- il MANUFATTO “GAZEBO” (struttura, colonne, copertura) ai margini di piazza Marconi, angolo SS. Sempione Ovest, che è concesso privo di attrezzature/arredi/vetrine, pertanto è a carico del locatario l’acquisizione delle necessarie attrezzature al fine di consentire l’attività commerciale;
- SERVIZI IGIENICI INTERRATI a servizio dell’attività commerciale, siti ai margini di Piazza Marconi, lato giardini pubblici: zona antibagno, ove sono presenti contatore dell’energia elettrica, contatore dell’acqua potabile e pompe ad immersione; un locale, suddiviso in tre vani adibito a spogliatoio dipendenti con annessa una toilette; un locale che può essere adibito a magazzino ed eventuale stoccaggio del materiale di pulizia; un gruppo di quattro vani “gabinetto per donne”, dotato di antibagno con n.2 lavabi; un gruppo di tre vani “gabinetto per uomini”, dotato di antibagno con n.2 lavabi e n.2 orinatoi;

In relazione all’attività di somministrazione da effettuarsi, in dipendenza delle previsioni della DGR 08/02/2010 n.85-13268, il Comune assicura il possesso dei

requisiti dell'art. 8 della medesima DGR per quanto concerne il fabbisogno parcheggi dichiarando sollevato il locatario dall'onere dallo stesso art. 8 previsto;

ART. 8 - LIVELLO E QUALITÀ DEL SERVIZIO - RECLAMI

Il locatario è tenuto a garantire un servizio di buon livello e qualità, sia relativamente all'ambiente, sia sotto l'aspetto igienico sanitario nella attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Per ogni reclamo che dovesse pervenire al Comune in ordine alla qualità del servizio sarà informato il locatario, il quale dovrà produrre proprie deduzioni scritte. Seguirà valutazione caso per caso.

Il locatario è tenuto ad adeguarsi a eventuali ordini di servizio che il Comune dovesse emanare in conseguenza di accoglimento di reclami.

In ogni caso il locatario non potrà operare discriminazioni nell'accesso al servizio da parte del pubblico, in particolare nei confronti di disabili fisici o di altri casi di emarginazione sociale, fermo il disposto del precedente comma.

ART. 09 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO – DISCIPLINA DEL SUB-APPALTO

Il contratto non potrà essere ceduto pena la nullità dell'atto di cessione.

Si precisa che l'autorizzazione commerciale di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sarà assentita al locatario che potrà disporre la gestione anche mediante contratto d'affitto di azienda che non potrà superare la durata della locazione.

Il contratto di affitto di azienda dovrà riportare la clausola risolutiva espressa riferita alla durata superiore a quella della locazione e del divieto espresso di rinnovo della locazione alla sua naturale scadenza.

Il locatario in sede di gara ha indicato il subappalto per i seguenti servizi:

..... e con la seguente percentuale.....

ART. 10 - CAUZIONE DEFINITIVA

A garanzia delle obbligazioni assunte, il locatario ha depositato, all'atto della consegna degli immobili, garanzia in contanti, titoli di Stato o fidejussoria di primario Istituto bancario o assicurativo per l'importo di €. pari al 10% del canone annuo di aggiudicazione moltiplicato il numero degli anni di locazione.

La cauzione in premessa indicata sarà svincolata, previa autorizzazione del Comune, ad avvenuta definizione tra le parti di tutti i rapporti, controversie e pendenze, entro la fine del terzo mese dopo la scadenza contrattuale, ovvero, nel caso in cui nel verbale di riconsegna siano fatte constare carenze manutentive, entro otto giorni dalla eliminazione delle carenze.

In ogni caso competerà al Comune il pieno ed incondizionato diritto di rivalsa sulla cauzione, sino alla concorrenza dell'intero importo, per eventuali somme di cui il locatario si rendesse debitore e per i danni causati al patrimonio concesso per la gestione del servizio nei seguenti casi:

- a) ove non sia stato provveduto entro trenta giorni alla esecuzione delle manutenzioni mancanti, fatte constare nel verbale di riconsegna;
- b) ove entro trenta giorni dalla diffida del Comune non si sia ottemperato agli obblighi del presente disciplinare;
- c) nei casi previsti dal successivo art. 16.

L'escussione della garanzia è immediata per il Comune e non è subordinata alla preventiva notifica al locatario del provvedimento assunto dal Comune.

Nel caso la cauzione venisse ridotta per prelievi effettuati dal Comune, il locatario ha l'obbligo di reintegrarla entro e non oltre 15 giorni dalla notifica del provvedimento; in difetto, il contratto di locazione verrà risolto.

Nessun interesse compete o potrà competere all'appaltatore nell'ipotesi di costituzione della garanzia mediante deposito in numerario.

ART. 11 - GARANZIE ASSICURATIVE

Il locatario manleva il concedente da ogni responsabilità per danni e molestie a persone ed a cose, causate e/o derivanti dal godimento del bene di cui sopra ivi compresi i danni verso gli utenti nonché verso terzi.

Il locatario ha stipulato le seguenti polizze assicurative che ha consegnato in copia conforme al Servizio Contratti in data prot. n.:

a) polizza assicurativa incendio e atti vandalici (di primario Istituto Assicurativo) di durata pari almeno a quella della locazione in esame e comunque per un valore assicurato non inferiore a € 50.000,00 (cinquantamila/00) con la seguente agenzia assicurativa polizza n. del

b) polizza assicurativa contro i rischi della responsabilità civile di cui i massimali minimi a cui fare riferimento sono:

- €. 1.000.000,00 per persone

- €. 500.000/1.000.000,00 per cose con la seguente agenzia assicurativa polizza n. del

Il locatario conferma che tale assicurazione vale anche per la responsabilità che possa derivare al locatario da fatto, anche doloso, cagionato da persone fisiche delle quali debba rispondere.

Con le stipulazioni delle assicurazioni indicate, il locatario è al corrente che non esaurisce le sue responsabilità riguardo ai sinistri che si verificassero durante lo svolgimento dei lavori e dei servizi previsti nella presente locazione.

Il locatario resta per contro obbligato a risarcire qualsiasi danno, anche per la parte che eccedesse le somme obbligatoriamente assicurate, che costituiscono esclusivamente dei minimi contrattualmente prescritti e che pertanto non limitano la sua possibilità di adeguare la copertura assicurativa al maggiore rischio che egli ritenga connesso con la gestione.

Eventuali modifiche o deroghe alle prescrizioni del presente articolo dovranno essere, per iscritto, richieste dal locatario ed autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

ART. 12 - PERSONALE

Il locatario assicura il servizio garantendo la presenza di personale dipendente o con rapporto di lavoro autonomo e/o professionale; in difetto, si applicheranno le penalità di cui all'art. 15 nonché procedere alla risoluzione del contratto di cui all'art. 16.

Nell'espletamento delle proprie mansioni, il personale ha l'obbligo di tenere un contegno corretto e riguardoso verso l'utenza; di ciò si rende comunque garante il locatario.

Il personale dipendente o legato da rapporto di qualsiasi altra natura, resta del tutto estraneo ai rapporti con il Comune di Stresa il quale è pertanto libero da ogni obbligo e da ogni eventuale controversia, anche in seguito ad azione di terzi, che potesse insorgere tra il personale o i collaboratori del locatario ed il locatario stesso.

È fatto obbligo al locatario di osservare tutte le disposizioni di legge e del C.C.N.L. che disciplinano lo stato giuridico, il trattamento economico, previdenziale e antinfortunistico dei lavoratori alle proprie dipendenze.

Il Comune di Stresa rimane estraneo ai rapporti intercorrenti tra il locatario, eventuali subappaltatori, fornitori e prestatori d'opera a qualsiasi titolo.

ART. 13 - RESPONSABILITÀ DELLA GESTIONE

Il locatario assume ogni responsabilità civile, penale, fiscale, amministrativa della gestione del compendio immobiliare e dei beni che lo costituiscono, sollevando e manlevando il Comune per qualsiasi danno o inconveniente prodotto a terzi nell'espletamento del servizio in oggetto, ragione per cui il Comune rimane estraneo da ogni e qualsiasi responsabilità diretta o indiretta.

La responsabilità in capo al locatario permane, relativamente ai fatti verificatisi nel corso della locazione, anche dopo la scadenza della stessa.

ART. 14 - VIGILANZA E CONTROLLO

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere in qualsiasi momento ad ogni forma di controllo ritenuta necessaria ed opportuna in ordine al rigoroso rispetto da parte del locatario degli obblighi derivanti dal presente capitolato; il locatario è tenuto a fornire agli incaricati della Civica Amministrazione la propria incondizionata collaborazione.

Ove siano accertati fatti che costituiscano violazione di un dovere del locatario, in ordine all'efficiente gestione del servizio, o di ogni e qualsiasi altro onere imputabile allo stesso sulla base del presente capitolato, nonché violazioni alle norme di Legge e/o regolamento che possano produrre disservizi, l'Amministrazione Comunale contesterà gli addebiti, prefiggendo un termine congruo per eventuali giustificazioni.

Qualora il locatario non provveda, ovvero se le giustificazioni non risultassero sufficientemente valide, l'Amministrazione comunale potrà, con atto motivato, irrogare le penalità di cui al successivo art. 15 nonché procedere alla risoluzione del contratto di cui all'art. 16.

ART. 15 - PENALITÀ

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere in qualsiasi momento ad ogni forma di controllo ritenuta necessaria ed opportuna in ordine al rigoroso rispetto da parte del locatario degli obblighi derivanti dal presente disciplinare; il locatario è tenuto a fornire agli incaricati della Civica Amministrazione la propria incondizionata collaborazione.

Ove siano accertati fatti che costituiscano violazione di un obbligo del locatario sulla base del capitolato d'onere e del presente contratto, nonché violazioni alle norme di Legge e/o regolamento che possano produrre disservizi, l'Amministrazione Comunale contesterà gli addebiti, prefiggendo un termine congruo per eventuali giustificazioni.

Qualora il locatario non provveda, ovvero se le giustificazioni non risultassero sufficientemente valide, l'Amministrazione Comunale potrà, con atto motivato, irrogare le penalità.

L'ammontare della penalità irrogata dovrà essere versata nelle casse comunali entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della richiesta; in difetto tale somma verrà trattenuta dalla cauzione.

ART. 16 - RISOLUZIONE (DECADENZA) DELLA LOCAZIONE

L'Amministrazione Comunale potrà procedere alla risoluzione del contratto con provvedimento del Responsabile del Servizio Gestione Risorse Patrimoniali, fatto salvo, comunque, il risarcimento dei danni, nei seguenti casi di inadempienza da parte del locatario:

- a) qualora il locatario risulti privo di anche solo uno dei requisiti di cui al bando del quale il presente costituisce allegato;
- b) qualora il locatario abbia dato in sublocazione la gestione del bar in contrasto con quanto prevede l'art. 9;
- c) qualora il locatario abbia dato in subappalto senza la prescritta autorizzazione;
- d) qualora il locatario utilizzi i beni concessi per uso diverso da quello pattuito;
- e) qualora il locatario non produca entro i termini fissati dal presente capitolato copia conforme delle polizze assicurative previste dal citato articolo;
- f) ove, per qualsiasi causa, esclusa quella di forza maggiore, interrompa o sospenda il servizio;
- g) in caso di abituale deficienza, negligenza e inadempienza nell'espletamento del servizio, qualora la gravità e la frequenza (minimo tre volte) delle infrazioni, debitamente accertate e notificate, compromettano il servizio stesso a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale;
- h) per non aver ottemperato alle disposizioni contenute nel presente capitolato;
- i) altre gravi violazioni non espressamente contemplate nel presente capitolato.

Nelle ipotesi di cui sopra la dichiarazione di decadenza è preceduta da contestazione della

violazione con invito a produrre entro 15 (quindici) giorni eventuali giustificazioni; la decadenza non può essere pronunciata se il ritardo è dovuto a causa non addebitabile al locatario ove entro il termine sia cessato l'uso difforme ovvero entro il termine vengano prodotte le polizze.

La decadenza comporta l'automatico trasferimento del possesso degli immobili al Comune, ad eccezione dell'attrezzatura/arredi/vetrine, fatta constare nel verbale di assunzione del possesso, e l'incameramento della intera cauzione a titolo di penale e senza pregiudizio dell'azione per il risarcimento danni.

ART. 17 - CONTROVERSIE – ESCLUSIONE COLLEGIO ARBITRALE

Tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti, in dipendenza del presente atto verranno devolute Autorità Giudiziaria ed il foro competente è quello di Verbania; è esclusa la procedura arbitrale.

ART. 18 - RECESSO

Il Comune potrà recedere dalla locazione in ogni momento, con motivata deliberazione del Consiglio Comunale per ragioni di pubblico interesse che impediscano la prosecuzione del rapporto.

Il recesso comporta l'obbligo di indennizzare il locatario del mancato guadagno fino al termine di scadenza della locazione, calcolato sulla base del reddito aziendale denunciato ai fini fiscali per l'anno precedente a quello in cui il recesso è deliberato.

Il recesso comporta l'automatico trasferimento del possesso degli immobili, fatto constare in verbale di assunzione del possesso e l'immediato svincolo delle garanzie.

ART. 19 - DOMICILIO DEL LOCATARIO

Per tutti gli effetti del presente contratto il locatario elegge domicilio presso la propria sede legale.

Le comunicazioni e le notificazioni saranno effettuate a mezzo lettera raccomandata A/R od a mezzo PEC.

ART. 20 - SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula del presente atto sono a carico del locatario così come ogni altro onere accessorio inerente al contratto.

Il locatore si assume l'onere di provvedere alla formalità della registrazione dell'atto richiedendo al locatario il rimborso della relativa spesa.

Il presente atto, recante una locazione su beni patrimoniali indisponibili, sarà presentato per la registrazione in termine fisso, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 24/4/1986, n.131.

ART. 21 – TRATTAMENTO DEI DATI.

Ai sensi di quanto disposto dal REG. UE 27/04/2016 n. 679, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

ART. 22 – RICHIAMO ATTI.

Per quanto qui non espressamente previsto, si richiama il capitolato d'oneri.

Richiesto, ricevo il presente atto da me letto ai componenti che, da me interpellati, lo dichiarano conforme alla loro volontà e l'approvano e si compone di n. ... pagine e n. ... righe firme escluse. Ne è data lettura alle parti che lo confermano.

Redatto, confermato e sottoscritto il

La parte concedente: Il Segretario Generale Dott. Giovanni Boggi

La parte concessionaria: