

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI SALO'

Provincia di Brescia

Rep. n.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO
IN VIA ZANE DESTINATO AD ATTIVITA' ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E
PROMOZIONE TURISTICA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO.**

L'anno 2023 il giorno _____ del mese di _____ in Salò
nella residenza Comunale, tra:

A) COMUNE DI SALO' in persona del Dott. _____ nato
a _____, Segretario Generale del Comune
di Salò, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome,
per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale che
rappresenta, CF 00399840172; P.IVA: IT 00559570981, che nel
prosieguo dell'atto verrà chiamato per brevità "Comune";

B) _____ nat_ a _____ (__) il
_____, domiciliat_ per la carica presso la
sede _____ della _____ impresa
_____ il/la quale inter-
viene nel presente atto in qualità di _____ della
_____ che nel prosieguo dell'atto verrà chia-
mato per brevità "conduttore"/ "gestore";

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1- OGGETTO DELLA LOCAZIONE

In esecuzione della determina di aggiudicazione N. ----- del -
----- esecutiva ai termini di legge, il Comune di Salò,
come sopra rappresentato, nella sua qualità di proprietario
concede in locazione all'impresa _____ che
come sopra rappresentata, accetta, il locale sito in Salò (BS)
sito in Via Francesco Zane (fronte Piazzale Mario Pedrazzi snc)
individuata al catasto fabbricati di Salò NCT foglio 15 par-
ticella 108867, sub 4 CAT E03 (costruzioni e fabbricati per
speciali esigenze pubbliche) di cui all'allegata planimetria
che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto,
destinato ad attività di attività di informazione e promozione
turistica e valorizzazione del territorio e attività
_____(codice ATECO _____) in possesso di
certificazione APE n. 1717000016822 valido fino al 13/05/2032
rilasciata in data 13/05/2022.

ART. 2 - EVENTUALI LAVORI DI MIGLIORIA

Qualsiasi eventuale innovazione, modifica o miglioria che il
Gestore apporterà nel corso della durata della presente loca-
zione dovrà obbligatoriamente essere preventivamente e formal-
mente autorizzata dall'Amministrazione Comunale e non potrà
dare luogo in alcun modo a modifiche dei termini economici e
di durata della loca-zione. In ogni caso tutte le opere di
miglioria eventualmente apportate resteranno acquisite alla
proprietà del Comune senza diritto a rimborsi o indennizzi.

ART. 3 - OBBLIGHI A CARICO DEL GESTORE

Il Gestore ha l'obbligo di conformare la propria azione a criteri di trasparenza e imparzialità.

Sono poste a carico del Gestore i seguenti oneri:

- svolgimento di attività di informazione e promozione turistica e valorizzazione del territorio garantendo l'apertura dei locali come indicato in premessa;
- comunicazione all'esterno del locale concesso in locazione che il servizio di attività di informazione e promozione turistica e valorizzazione del territorio viene svolto a favore dell'amministrazione comunale;
- impegno a comunicare su appositi strumenti ritenuti idonei le iniziative e gli eventi promossi dal Comune di Salò così come sul proprio sito web e sui propri canali social;
- spese per il consumo di energia elettrica e riscaldamento relative ai contatori del locale sito in Via Francesco Zane per le quali il Gestore dovrà provvedere alla volturazione delle intestazioni dei contratti in essere relativi alla fornitura di elettricità e gas;
- il pagamento della tariffa rifiuti;
- il versamento anticipato di tre mensilità riferite al locale concesso in locazione sito Via Francesco Zane con annessi bagni pubblici;
- le spese di stipula e registrazione del contratto;
- le spese, imposte, tasse, inerenti alla gestione stessa;

- la stipula di polizze assicurative.

Gestore è tenuto a adempiere ai seguenti obblighi, prestazioni e servizi:

a) L'attività dovrà essere avviata entro 60 giorni dalla data di stipula del contratto di locazione, fatti salvi gli eventuali provvedimenti emanati dalle autorità preposte e finalizzati al contenimento della diffusione dell'epidemia di covid19 che precludano lo svolgimento dell'attività;

b) lo svolgimento di attività di informazione e promozione turistica e valorizzazione del territorio garantendo l'apertura dei locali secondo tabella allegata;

c) stipulare una polizza di assicurazione contro i rischi di incendio fabbricato con garanzia rischio locativo e ricorso terzi, e furto dei beni affidati, nonché una polizza di responsabilità civile verso terzi;

d) assumere alle proprie dipendenze preferibilmente personale residente a Salò o nei comuni limitrofi;

Tali obblighi costituiscono clausole essenziali del contratto ed in caso di loro inadempimento il contratto verrà automaticamente risolto.

ART. 4 - DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal _____ 2023, data di stipula del contratto; a scadenza il contratto sarà rinnovabile ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i.

Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata Legge, con le modalità ed i termini ivi previsti. Si riconosce al conduttore la facoltà di poter recedere anticipatamente dal presente contratto. In ogni caso il conduttore dovrà darne comunicazione al locatore almeno sei mesi prima della data di riconsegna dei locali con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o mediante posta elettronica certificata.

ART. 5 - CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di € _____ annuali da pagarsi in rate mensili uguali e anticipate di € _____ entro i primi 20 giorni del mese di riferimento mediante avviso di pagamento PAGO PA. Qualora il contratto venga rinnovato ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i. il canone dovrà essere corrisposto, per ognuna delle sei annualità, nella misura di € _____ annuali, salvo l'aggiornamento ISTAT nel frattempo intervenuto, da pagarsi in rate mensili uguali e anticipate di € _____ entro i primi 20 giorni del mese di riferimento mediante avviso di pagamento PAGO PA. Tale canone verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente secondo quanto previsto dall'art. 6 del presente contratto.

Qualora il conduttore si rendesse moroso anche di una sola rata di affitto, a decorrere dal 21^ giorno del mese di riferimento, l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata degli interessi di mora nella misura degli interessi legali.

Alla scadenza del periodo contrattuale, oppure in caso di risoluzione anticipata del contratto per cause imputabili al Gestore, lo stesso non avrà diritto ad alcun indennizzo neppure a titolo di buona uscita o avviamento commerciale, in ragione dell'importo del canone posto a base di gara determinato, come indicato nel capitolato prestazionale, tenendo conto dell'avvio dell'attività in un periodo di pandemia da Covid 19.

ART. 6- AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/1978, così come modificato dall'art. 1 della Legge 118/1985, le parti convengono che il contratto di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Il conduttore pertanto rinuncia all'invio della raccomandata richiesta e le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

ART. 7- DESTINAZIONE

L'immobile che si concede in locazione è destinato ad uso attività di informazione e promozione turistica e valorizzazione del territorio oltre all'attività di

(codice ATECO _____)

ART. 8 - ORARI ATTIVITA'

I giorni di apertura non potranno essere inferiori a quelli indicati nella tabella allegata

L'orario di apertura e chiusura verrà concordato con l'Amministrazione Comunale e comunicato tramite il SUAP.

ART. 9 - SUBLOCAZIONE

È fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità locata senza il permesso scritto del locatore.

Il silenzio o l'acquiescenza del locatore all'eventuale mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o al subaffitto dei locali, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione ipso Jure del contratto.

ART. 10 - MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

Il conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere, per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria, mentre per le opere di manutenzione straordinaria saranno a carico della parte locatrice.

ART. 11 - MIGLIORIE E INNOVAZIONI

I locali sono ceduti nello stato di fatto in cui si trovano; ogni intervento che la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo del bene, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla proprietà, e rimarrà per patto a beneficio della parte locatrice; quando anche autorizzato, il Conduttore provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure senza per questo pretendere indennità per miglioramenti o le addizioni apportate.

ART. 12 - UTENZE

Il conduttore, all'atto della consegna del bene, deve intestare a proprio nome, conservandone l'uso esclusivo, i contratti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica e telefono; i consumi così segnati sono a carico del conduttore medesimo.

ART. 13 - VISITA AI LOCALI

Il locatore ha facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione, anche per l'esecuzione di lavori.

ART. 14 - RICONSEGNA DEI LOCALI

Alla data di cessazione del contratto, il conduttore consegnerà puntualmente al locatore tutti i locali in buono stato locativo, sotto pena del risarcimento dei danni.

ART. 15 - MANLEVA

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza abuso. Esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a sé o a

terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e 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.

ART. 16 - GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, il conduttore ha presentato cauzione definitiva mediante fidejussione bancaria - atto di fideiussione n. _____ del complessivo importo di € _____. Detta cauzione verrà restituita al termine della locazione, sempreché siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso normale. Il locatario ha presentato altresì polizza assicurativa di responsabilità civile _____ relativa al locale oggetto del presente contratto.

ART. 17 - IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO

Il presente contratto è sottoposto a registrazione in termine fisso, con applicazione dell'imposta proporzionale dell'1%

sull'importo del canone relativo a ciascun anno di durata del contratto, ai sensi di legge; le suddette spese di registrazione sono a totale carico del conduttore. Sono a carico del conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto. Il presente contratto non è soggetto all'imposta sul valore aggiunto.

ART. 18 - MODIFICHE DEL CONTRATTO

Le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale. Qualunque modifica del presente deve apparire in forma scritta. Pure per iscritto deve essere fatta ogni comunicazione riguardante il contratto e la cosa locata.

ART. 19 - COMPETENZA GIURIDICA

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di eleggere domicilio in _____ . Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni contenute nel capitolato prestazionale, nella relativa lettera di invito nonché nell'offerta presentata dal locatario, facenti parte degli atti di gara. Si intendono altresì integralmente richiamate le norme dettate in materia di locazione, dal Codice civile, dalla Legge n. 392/1978 e dalle Legge n. 118/1985 e s.m.i., ed in mancanza agli usi ed alle consuetudini locali nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

ART. 20 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

La ditta dà atto di aver preso visione dell'informativa di cui all'art. 13 del D.Lg. 30 giugno 2006, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali". Il locatario informa il conduttore che il trattamento dei dati personali avverrà con strumenti cartacei e informatici e sarà improntato a liceità e correttezza e nella piena tutela dei Suoi diritti e della Sua riservatezza.

Diritti dell'interessato: sono riconosciuti i diritti di cui all'art. art. 15 del GDPR Privacy - Regolamento UE 2016/679, in particolare il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione, se incompleti, erronei o raccolti in violazione di legge, nonché opporsi al trattamento per motivi legittimi. Il titolare del trattamento è il Comune di Salò.

ART. 21 - CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia tra le parti è demandata alla competenza del Giudice Ordinario. A tal fine sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Brescia.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il conduttore

Il Segretario Comunale

A norma degli art. 1341 e 1342 Codice civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel

presente contratto, con particolare riguardo all'art.1 (oggetto della locazione), n. 3 (obblighi a carico del gestore), n. 5 (canone di locazione) art. 6 (aggiornamento del canone), n. 7 (destinazione), n. 8 (sublocazione), n. 10 (manutenzione e riparazione), n. 11 (migliorie e innovazioni), n. 12 (utenze), n. 15 (manleva), n. 16 (garanzia degli obblighi contrattuali), n. 17 (imposte, tasse, spese di contratto) dichiarano espressamente di approvarle rigettando ogni eccezione ed istanza.

Il conduttore

Il Segretario Comunale