Rep. n. 2554

COMUNE DI MANTA

(Provincia di Cuneo)

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO "COMMERCIALE – SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE" DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATA "CHIOSCO BAR e DEHORS ST. STATALE n. 98" SITA IN MANTA, - IDENTIFICATO CATASTALMENTE al Foglio 7 particella 1616 sub 1 Cat. C/1 mq. 75,00 E CONCESSIONE IN USO PUBBLICO DI ANNESSA AREA ESTERNA/DEHOR.----------

L'anno 2025 addì 31 del mese di ottobre presso la sede municipale del Comune di MANTA, viene redatta la presente scrittura privata

tra

COMUNE DI MANTA, con sede in PIAZZA DEL POPOLO 1, C.F.85001810044 e P.IVA 0030096004, rappresentato dal Responsabile Patrimonio Geom. DANNA Denis, nato a Saluzzo il 04 ottobre 1977 (C.F. DNN.DNS.77R04.H727.J), di seguito denominato "Locatore"

e

ditta individuale BIANCO Sara con sede in Scarnafigi Strada Grangia n. 3, P.IVA 04181340045, C.F.BNC.SRA.72C70.A479.J, di seguito denominato "Conduttore" congiuntamente denominate "Parti".

PREMESSO

- Che con deliberazione della Giunta Comunale n. 55 del 27/05/2025 ed in conformità alle disposizioni del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e del R.D. n. 2440 del 1923 è stata avviata la procedura selettiva mediante ASTA PUBBLICA per

l’aggiudicazione per L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE AD USO “COMMERCIALE – SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE” DELL’UNITA’ IMMOBILIARE DI PROPRIETA’ COMUNALE SITA IN MANTA, STRADA PROVINCIALE N.98“CHIOSCO BAR E DEHORS IN STRADA STATALE N.98” E CONCESSIONE IN USO PUBBLICO DI ANNESSA ESTERNA/DEHOR;

- che con deliberazione di n. 56 del 10 giugno 2025 si è provveduto all’approvazione dell’avviso d’asta pubblica riportante la base d’asta e la tipologia di affidamento (offerta più vantaggiosa per l’ente) e del relativo Capitolato;
- che con Determina n. 5/SE/25 del 21 luglio 2025 non si è potuto approvare nessuna graduatoria in quanto le offerte risultavano essere non conformi con i dettami dell’Avviso Asta Pubblica in allegato alla D.G. n. 56 del 10 giugno 2025;
- che con Determina n. 6/SE/25 del 24 luglio 2025 si è provveduto alla riapprovazione dell’avviso d’asta pubblica riportante la base d’asta e la tipologia di affidamento (offerta più vantaggiosa per l’ente) e del relativo Capitolato (mantenendoli invariati) riaprendo i termini per la presentazione di nuove candidature;
- che, a seguito di asta pubblica regolarmente tenutasi in data 25 agosto 2025, esaminate le offerte pervenute, si provvedeva all’approvazione di una graduatoria approvata con determina n. 39 del 03/09/2025;
- che a seguito verifiche propedeutiche in conformità con quanto dichiarato dai partecipanti alla gara in base al posizionamento in graduatoria si procedeva con l’affidamento definitivo alla ditta BIANCO SARA con sede a Scarnafigi in Strada Grangia n. 3 con determinazione n.76 del 14 ottobre 2025, stabilendo altresì di procedere alla stipula del contratto di locazione alle condizioni di cui

all’offerta economica e con rinvio alle indicazioni di cui all’avviso d’ asta.

TUTTO CIO’ PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti come sopra intervenute e costituite, dichiarano

DI VOLER STIPULARE QUANTO SEGUE

Art. 1 Oggetto

Il Locatore concede a favore del Conduttore, che accetta, la locazione dell’immobile ubicato in MANTA, Strada Statale Laghi di Avigliana n. 98, identificato catastalmente al Foglio 7 particella 1616 sub 1. Cat. C/1 mq. 75,00, denominato “Chiosco Bar e Dehors in st. Statale n. 98” e relativa area facente parte del mappale individuata come area esterna/dehors.

Art. 2 Consegna

L’immobile è consegnato al Conduttore, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti. Il Conduttore è costituito custode dell’immobile locato ed annessa area esterna/dehors e tiene sollevato il Locatore da qualsiasi responsabilità per danni a cose e/o persone derivanti dal suo utilizzo, da incuria o cattiva sorveglianza. Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente locazione, il Conduttore assume la responsabilità di custode dell’immobile, alla cessazione della locazione il Conduttore dovrà restituire l’immobile in buono stato di conservazione e, in ogni caso, idoneo allo svolgimento delle attività indicate al precedente articolo.

Art. 3 Durata

La locazione ha la durata di anni 6 (sei), con decorrenza 31 ottobre 2025 e sarà rinnovabile per ulteriori n. 6 (sei) anni, fatta salva la disdetta da parte del

Conduttore o del Locatore da comunicarsi con email PEC entro mesi 12 (dodici) mesi dalla scadenza dello stesso.

Resta inteso che la permanenza del conduttore oltre la scadenza del termine finale di durata (31 ottobre 2037) non è da intendersi quale tacito rinnovo, anche in presenza del silenzio assenso del locatore, a fronte del protrarsi dell'occupazione di fatto o dell'accettazione del pagamento di canoni.

Il Conduttore ha la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, che si intenderà risolto ad ogni effetto di legge alla data di firma del Verbale di riconsegna dell'immobile da sottoscriversi fra le parti entro 90 giorni dalla data di comunicazione del recesso a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento e previo pagamento dell'intero canone dovuto per l'anno in corso al momento del recesso;

La locazione cessa anche prima dello scadere del termine stabilito al comma 1), mediante l'adozione da parte dell'Amministrazione Comunale di apposito provvedimento di decadenza, revoca o annullamento in Via di autotutela amministrativa della locazione, da comunicare al Conduttore con idonei mezzi che ne assicurino la certezza della conoscenza, con preavviso di 3 mesi, decorrenti dalla data di ricevimento della comunicazione della decadenza, revoca o annullamento in via di autotutela. Nei predetti casi, il contratto si intenderà risolto ad ogni effetto di legge alla data stabilita nel provvedimento di decadenza, revoca o annullamento in via di autotutela amministrativa della locazione

Art. 4 Canone e Spese

Il canone annuo è pari ad euro 9.750,00 per la prima annualità, da adeguare, per le successive annualità, secondo l'indice ISTAT, nella misura del 75% delle variazioni, e da versare in numero 12 (dodici) rate mensili, senza interessi,

secondo le seguenti tempistiche e modalità: euro 812,50 quale quota mensile da versarsi entro il giorno 10 di ciascuno mese.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato adempimento al pagamento di n. 3 mensilità comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e allo stesso tempo verrà incamerata l'intera cauzione depositata alla firma della presente.

Il canone è riferito al solo fabbricato chiosco-bar e all'area esterna facente parte del mappale 1616 fg. 7 sub. 1.

Art. 5 Obblighi

Il pagamento di tutti gli oneri accessori (utenze per acqua, energia, riscaldamento, spurgo, fornitura di servizi comunque denominati) sono a carico del Conduttore. Si richiamano inoltre gli obblighi del Conduttore di seguito riportati:

-la manutenzione ordinaria corrispondente alle opere che hanno una finalità conservativa dell'immobile locato e che non comportano alterazioni delle superfici, dei volumi e della destinazione d'uso, in particolare le opere che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture dell'immobile assegnato e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- pulitura, riparazione di grondaie (senza alterazione dei materiali esistenti);
- pulitura, ripresa parziale d'intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali);
- pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni ed interni;

- riparazione di rivestimenti interni (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tecnologie);
- riparazione d'impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, ecc.)
- tinteggiatura degli intonaci interni ed esterni;
- riparazione di pavimenti interni ed esterni;
- installare macchinari ed attrezzatura di cucina certificati CE e tenerli costantemente in funzione;
- assumere a proprio carico tutta l'organizzazione gestione comprese tutte le spese relative al personale, alla fornitura delle derrate e dei materiali, ai consumi e alle utenze;
- garantire, nelle diverse forme di lavoro consentite dalla legge, l'applicazione dei contratti vigenti al personale in servizio;
- non installare nell'impianto macchine che consentano il gioco d'azzardo;
- provvedere alla raccolta e corretto smaltimento dei rifiuti di qualunque natura nelle aree di pertinenza;
- restituire l'immobile, al termine della locazione, in condizioni tali da essere funzionalmente adeguato alla sua destinazione, da accertarsi con apposito verbale di riconsegna sottoscritto in contraddittorio con l'Amministrazione Comunale.
- pagare regolarmente il canone mensile di locazione entro il giorno 10 di ciascun mese.
- consentire l'accesso a tutti i locali anche senza preavviso e a fornire agli incaricati comunali del controllo tutta la collaborazione necessaria.
- in caso di lavori di manutenzione straordinaria, le parti concordano che al

concessionario nulla sarà dovuto da parte dell'Ente Comune di Manta, a rivalsa di danno economico dovuto al periodo di sospensione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, fatta salva l'eventuale riduzione del Canone di Locazione per lo stretto tempo necessario all'intervento di straordinaria manutenzione.

- eseguire gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile concesso ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utilizzatori;
- pagare le imposte, le tasse ed i tributi comunque dovuti;
- dovrà essere responsabile di tutte le disposizioni in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., con conseguente redazione del D.V.R. (Documento di Valutazione del Rischio) di cui agli artt. 28 e 29 del D.Lgs. 81/2008;
- dovrà attuare le procedure, adottare le misure e predisporre tutte le attività, gli atti e i provvedimenti previsti dal D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. per quanto concerne la sicurezza e l'igiene nei locali, nonché tutti gli atti e le azioni previste nei riguardi dei lavoratori dipendenti, dei fornitori, dei manutentori, degli utenti, del pubblico verso i quali è penalmente e civilmente responsabile.

Art. 6 Riconsegna dell'immobile

Alla scadenza, ovvero in caso di risoluzione, l'immobile dovrà essere riconsegnato dal Conduttore al Locatore, pulito e sgombero da persone e cose, nello stesso stato in cui l'ha ricevuto, salvo il naturale degrado conseguente all'uso; dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti.

Ai sensi dell'art.3 comma 3 del Capitolato, i locali torneranno nella piena disponibilità del Comune, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano al

momento della consegna, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni, salvo il normale deperimento per uso.

Il Locatore si riserva la facoltà di mantenere le opere eventualmente realizzate dal Conduttore, ancorché autorizzate, in riferimento all'eventuale richiesta di indennizzo, in caso di mancato raggiungimento dell'accordo tra le parti il locatore a proprie spese dovrà rimuovere le eventuali opere eseguite.

Al termine del contratto, il Conduttore dovrà garantire l'immediato sgombero e rimessa in pristino dello stato originario dei locali e rimuovere a propria cura e spese attrezzature ed arredi posizionati durante il rapporto contrattuale. Tale obbligo, nel caso di riconsegna dell'immobile a seguito di risoluzione, dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla cessazione anticipata del contratto.

Come dettato dall'art. 3 comma 4 del Capitolato, Le parti potranno concordare l'eventuale acquisto dei beni mobili presenti nella struttura di proprietà del concessionario, stabilendo il relativo prezzo.

Per quanto riguarda i danni per ritardata restituzione o mancata riconsegna dell'immobile alla scadenza ovvero in caso di risoluzione alla cessazione del contratto, il Conduttore, oltre a quanto previsto nel presente contratto, dovrà pagare al Locatore una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, come da disposti di legge.

Art. 7 Manutenzione

Fatto salvo quanto eventualmente previsto dall'avviso di asta pubblica per la locazione dell'immobile in questione, la manutenzione completa dell'immobile è a carico del Conduttore, che è obbligato a mantenerlo in ordine e in buono stato di

manutenzione.

Il Conduttore dovrà svolgere l'attività nel pieno e completo rispetto della vigente normativa urbanistica, edilizia, igienico sanitaria, ambientale e di prevenzione incendi.

Il Locatore si riserva la facoltà di controllo, sullo stato di manutenzione e conservazione del bene locato, con diritto di accesso ed ispezione dello stesso.

Il Conduttore ha l'obbligo di acquisire a propria cura e spese presso gli enti competenti le certificazioni, i titoli amministrativi, le autorizzazioni, comprese quelle sanitarie, le licenze commerciali, che siano necessarie per attivare e mantenere la gestione dei locali.

Eventuali lavori di manutenzione straordinaria potranno essere eseguiti previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni, e previo ottenimento di nulla-osta da parte del Locatore.

Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche, avendo ottenuto il permesso di costruire e l'agibilità, come per legge (atti depositati presso Comune di Manta);

Per ogni maggior dettaglio in merito al riparto delle spese ordinarie, straordinarie e di tutti gli obblighi previsti, si fa riferimento al dettaglio in Capitolato allegato alla Determina n. 6/SE/2025.

art. 8 Trasferimento di contratto a terzi

Il conduttore ha la facoltà di sub-locare l'immobile ma non può cedere il contratto senza il consenso del locatore (Comune di Manta).

art 9. Cause di risoluzione del contratto

Ai sensi e per gli effetti del art. 1456 c.c., il presente contratto s'intenderà senz'altro risolto per fatto o colpa del Conduttore nel caso di:

- mancato rispetto delle norme in materia di lavoro e di sicurezza e igiene in seguito a inottemperanza a segnalazione scritta da parte dell'Amministrazione o degli organi di vigilanza preposti;
- accertamento mediante contestazione scritta che la struttura venga adibita a uso diverso o non conforme rispetto a quello espressamente previsto, in assenza di autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- accertamento mediante contestazione scritta che la struttura venga adibita per attività illecite accertate dalla magistratura o dalle competenti autorità;
- mancato rinnovo delle polizze assicurative;
- mancato pagamento di n. tre canoni di locazione (in tale caso la risoluzione viene attuata automaticamente senza necessità di comunicazioni e con automatico incameramento della cauzione definitiva).

Art. 10 Cauzioni e Assicurazioni

Il Conduttore ha prestato, a garanzia degli obblighi assunti, una cauzione definitiva pari al 5% del canone annuale moltiplicato per la durata del contratto (6 anni) ammontante ad euro ---duemilanovecentoventicinque/00 (Euro 2925,00) mediante costituzione di deposito cauzionale con la seguente modalità:

- Polizza fideiussoria contratta con la compagnia Reale Mutua n. 2025/50/2727431 presso l'agenzia di Savigliano;

Il deposito cauzionale potrà essere incamerato dal Locatore nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Conduttore, con l'obbligo di reintegro dello stesso, senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante al Locatore.

Il conduttore ha sottoscritto specifica polizza assicurativa R.C., comprensiva della Responsabilità Civile verso terzi (RCT), con esclusivo riferimento alla locazione

in questione, con massimale per sinistro non inferiore a € 7.000.000,00 n. polizza 1/2729/87/210460584 presso la compagnia assicuratrice UNIPOL con decorrenza 15 ottobre 2025.

Si rammenta che ogni rinnovo della presente polizza dovrà essere trasmesso al Comune di Manta a garanzia del punto 4 dell'art. 9 rammentando che tale mancanza risulta annoverata tra quelle generanti la rescissione del presente contratto.

Art. 11 Spese di contratto

Le spese per la stipula del contratto sono a carico di Locatore e Conduttore, in parti uguali.

Art. 12 Elezione di domicilio

Per gli effetti del presente contratto di locazione il Conduttore elegge il proprio domicilio presso COMUNE DI MANTA, PIAZZA DEL POPOLO, 1.

Art. 13 Foro competente

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente contratto è competente il Foro di CUNEO.

Art. 14 Rinvio

Per quanto non disciplinato dal presente contratto, si rimanda:

– a quanto previsto dal codice civile, dalla Legge 392/78 ed alle norme vigenti in materia di locazione commerciale e di immobili pubblici;

– a quanto previsto dall'Avviso d'Asta e relativo CAPITOLATO, approvati con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 6/SE/25 del 24/07/2025, che si intendono quindi integralmente richiamati;

art. 15 Disposizioni Finali

Le clausole di cui alla presente scrittura sono considerate tutte essenziali, valide ed

efficaci tra le Parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Il Locatore, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, informa il Conduttore che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.

I Locatore e Conduttore dichiarano espressamente che non sussistono divieti e/o incompatibilità a contrarre con la P.A.

La presente scrittura è redatta in doppio originale.

Letto, approvato e sottoscritto

IL LOCATORE	IL CONDUTTORE
(per il comune di Manta) Geom. DANNA Denis	Sig.ra BIANCO Sara
_____	_____

Il Conduttore dichiara di approvare specificatamente, ad ogni effetto di legge ai sensi degli art. 1341 e 1342 del codice civile, i patti di cui agli articoli 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, del presente atto.

IL LOCATORE	IL CONDUTTORE
(per il comune di Manta) Geom. DANNA Denis	Sig.ra BIANCO Sara
_____	_____