Rep. n. 2549

COMUNE DI MANTA

(Provincia di Cuneo)

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO "COMMERCIALE – SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE" DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATA "CHIOSCO OASI DEL CASTELLO" SITA IN MANTA, PIAZZA DEL POPOLO - IDENTIFICATO CATASTALMENTE al Foglio 5 particella 831 sub 1 Cat. C/1 mq. 51,00 E CONCESSIONE IN USO PUBBLICO DI ANNESSA AREA ESTERNA/DEHOR.----------

L'anno 2025 addì 27 del mese di giugno 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 Arch. MARGARIA Pierfranco, nato a Saluzzo il 14 maggio 1966 (C.F. MRG.PFR.66E14.H727.W), di seguito denominato "Locatore"

e

ditta IL CHIOSCHETTO di EANDI Ivana e RINAUDO Romina, SNC con sede in Piazza del Popolo 12030 MANTA CN, P.IVA 03862040049, rappresentato da RINAUDO Romina, nata a SALUZZO (CN) il 02.08.1982, residente in Via Murarotte 13, BROSSASCO CN - C.F. RND RMN 82M42 H7272L, di seguito denominato "Conduttore"

congiuntamente denominate "Parti".

PREMESSO

- Che con deliberazione della Giunta Comunale n. 19 del 25/02/2025 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, PIAZZA DEL POPOLO, DENOMINATA "CHIOSCO OASI DEL CASTELLO" E CONCESSIONE IN USO PUBBLICO DI ANNESSA AREA ESTERNA/DEHOR;
- che con atto di Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 35MAN-25 del 26.02.2025, in esecuzione della citata deliberazione di Giunta Comunale n. 19 del 25/02/2025 sono stati approvati il Capitolato, l'Avviso d'asta pubblica ed i modelli di partecipazione alla gara per AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE AD USO "COMMERCIALE – SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE" DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE SITA IN MANTA, PIAZZA DEL POPOLO, DENOMINATA "CHIOSCO OASI DEL CASTELLO" E CONCESSIONE IN USO PUBBLICO DI ANNESSA AREA ESTERNA/DEHOR;
- che in data 26/02/2025 è stata indetta, con Avviso Pubblico affisso all'albo pretorio online del Comune per n. 30 giorni consecutivi, precisamente dal 26/02/205 al 25/03/2025, asta pubblica per l'affidamento in locazione dell'immobile suddetto;
- che, a seguito di asta pubblica regolarmente tenutasi in data 01 aprile 2025, esaminate le offerte pervenute, si assegnava in locazione l'immobile di proprietà comunale al miglior offerente, alla ditta IL CHIOSCHETTO di EANDI

Ivana e RINAUDO Romina, SNC con sede in Piazza del Popolo 12030 MANTA CN, P.IVA 03862040049, 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, Piazza del Popolo nr. 4, identificato catastalmente al Foglio 5 particella 831 sub 1. Cat. C/1 mq. 51,00, denominato "Chiosco Oasi del Castello" e relativa area facente parte del mappale, con annessa area esterna/dehor descritta Catasto Terreni Foglio 5 particella 830 parte, individuata nella superficie ex gioco bocce pari a mq. 122,00 quale area concessa all'esterno del locale denominato "Chiosco Oasi del Castello" sulla quale il conduttore sarà passivo di pagamento della tassa di occupazione suolo pubblico.

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/dehor 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 01 luglio 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 (30 giugno 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;

Art. 4 Canone e Spese

Il canone annuo è pari ad euro 10.201,00 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 850,08 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 nel contempo verrà incamerata l'intera cauzione depositata alla firma della presente.

Il canone è riferito al solo fabbricato chiosco-bar. L'area esterna/dehor di cui ai dati catastali sopra citati, sarà soggetta al pagamento del canone di occupazione suolo pubblico secondo le vigenti tariffe di specifico Regolamento Comunale.

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 per l'occupazione dell'area esterna/ dehor;
- 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 al presente contratto.

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 comunale 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 comunicazioni e con automatico incameramento della cauzione definitiva).
- Mancato rispetto degli obblighi riportati nell'art.

Art. 10 Cauzioni e Assicurazioni

Il Conduttore ha prestato, a garanzia degli obblighi assunti, una cauzione definitiva pari a 4 mensilità ammontante ad euro ---tremilaquattrocento/32 (Euro 3.400,32) mediante costituzione di deposito cauzionale con la seguente modalità:

- n. 2 versamenti in contanti eseguiti in data 16 giugno 2025 e 25 giugno 2025 presso la tesoreria comunale presso la Banca Alpi Marittime Credito Coopera comune di Manta filiale di Saluzzo IBAN: IT23G0845046770000000031140. con la seguente causale (cauzione definitiva locazione immobile locale denominato "Chiosco Oasi del Castello";

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 € 5.000.000,00 n. polizza 1/53301/87/197863387/2 presso la compagnia assicuratrice UNIPOL stipulata in data 14 aprile 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. 35MAN-25 del 26/02/2025, che si intendono e qui 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.

Il Locatore/Conduttore dichiara 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
(per il comune di Manta)
Arch. MARGARIA Pierfranco

IL CONDUTTORE
(per IL CHIOSCHETTO di EANDI Ivana e RINAUDO Romina, SNC)
Sig.ra RINAUDO Romina

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
(per il comune di Manta)
Arch. MARGARIA Pierfranco

IL CONDUTTORE
(per IL CHIOSCHETTO di EANDI Ivana e RINAUDO Romina, SNC)
Sig.ra RINAUDO Romina