

COMUNE DI POMARANCE

Provincia di Pisa

CONTRATTO DI LOCAZIONE LOCALI BAR E MENSA DI

LARDERELLO

\*\*\*\*\*

L'anno duemila....., il giorno ..... del mese di ..... in Pomarance, nella  
residenza Comunale; -----

TRA

Il Sig. RODOLFO NOCETTI, nato a Volterra il 25 novembre 1969, direttore  
del Settore Sviluppo Economico, in questa veste rappresentante del Comune di  
Pomarance, di seguito per brevità detto "Comune", con sede in Piazza S. Anna  
n. 1, codice fiscale 00347520504 di seguito indicato come **Comune**;

E

Il Sig./la Sig.ra \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_, il  
\_\_\_\_\_ residente in  
\_\_\_\_\_ via  
\_\_\_\_\_

C.F.: \_\_\_\_\_ Partita IVA \_\_\_\_\_,

(quale legale rappresentante di \_\_\_\_\_, con sede in  
\_\_\_\_\_) e di seguito indicato come **Conduttore**, con

la presente scrittura privata redatta in un originale convengono quanto segue:

Comune di Pomarance concede in locazione al Sig./alla Sig.ra/alla Società  
\_\_\_\_\_,

che a tale titolo accetta, i seguenti beni:

- immobile sito in Larderello via Renato Fucini identificato al foglio 169, part.

107 sub 21, categoria D/8 e sue pertinenze, già sede di locale bar, mensa e spazi ricreativi;

il tutto come meglio indicato nell'allegata planimetria che costituisce parte integrante e sostanziale del presente bando (all. A).

La locazione ha la durata di anni 6 con decorrenza dal \_\_\_\_\_ e termine al \_\_\_\_\_. La locazione potrà essere rinnovata, alle medesime condizioni, per ulteriori sei anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR.

Alla prima scadenza, il Comune potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR, almeno 12 mesi prima della scadenza.

**2)** L'importo del canone annuo è di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), da pagarsi in rate semestrali anticipate di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), entro il 30 di gennaio per il primo semestre e entro il 31 luglio per il secondo semestre di ciascun anno. Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente e automaticamente nella misura pari al 75% dell'indice ISTAT riferito al costo della vita (indice FOI).

Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione del contratto ed incameramento della fidejussione di cui al successivo art. 11.

**3)** Sono a carico del conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art.9 Legge 392/78 che egli si impegna a corrispondere direttamente all'amministratore del condominio secondo le rate da quest'ultimo ripartite.

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori.

4) I locali si concedono per uso di Bar/mensa/ricreazione e....., attività che la parte conduttrice espressamente dichiara *comportare* contatti diretti per la vendita con il pubblico e di *aver* quindi diritto a prelazione e indennità di avviamento in caso di vendita dell'immobile o nuova locazione.

L'indennità di avviamento non verrà invece corrisposta in nessun caso di interruzione della locazione alla scadenza naturale del contratto e/o del suo rinnovo.

Il conduttore, al momento della stipula del presente contratto, dichiara di aver ritenuto idonei i locali all'uso pattuito. Resta a carico del conduttore l'adempimento di tutti gli obblighi amministrativi necessari al legittimo esercizio di tali attività.

Il conduttore s'impegna a mantenere l'apertura del servizio BAR per n. .... ore distribuite su 6 giorni a settimana (ammesso un giorno di chiusura purchè nè di sabato nè di domenica) e di cui:

- almeno 6 ore nella fascia oraria mattutina dalle 07:00 alle 14:00

- almeno 4 ore nella fascia pomeridiana dalle 14:00 alle 20:00

- almeno 2 ore nella fascia serale dalle 20:00 alle 24:00

Il conduttore inoltre s'impegna a mantenere aperto il servizio BAR durante gli eventi svolti presso il cinema-teatro limitrofo e sino a conclusione degli stessi, anche se ciò dovesse comportare anticipare l'apertura o posticipare la chiusura rispetto all'orario indicato in sede di gara.

Il Conduttore s'impegna a rendere disponibili gratuitamente al Comune parte dei locali in occasione di interventi di protezione civile, presentazioni, assemblee

ecc... organizzati nell'ambito dell'attività istituzionale dell'ente, con la possibilità di erogare gratuitamente (dietro richiesta del Comune) sino ad un massimo di 50 pasti annui ad operatori impegnati in attività di protezione civile ed altre attività socio assistenziali.

**5)** Il Conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza nello stesso stato.

Il conduttore dichiara inoltre di essere a conoscenza che essi fanno parte di un fabbricato in condominio, di conoscere e di obbligarsi ad osservare le norme contenute nel relativo regolamento, di cui riceve copia contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

**6)** E' fatto obbligo al conduttore avviare entro 6 mesi dalla stipula del presente contratto, i servizi di cui alla proposta progettuale presentata in sede di gara, pena la risoluzione del contratto e l'incameramento della cauzione di cui al successivo art. 11 salvo il caso di giustificato motivo (che comunque non influisce sull'obbligo di corresponsione del canone di affitto).

Il Comune fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Tale autorizzazione non potrà essere negata senza giustificato motivo qualora si tratti di opere o lavori imposti dalla pubblica amministrazione. Tali opere e lavori dovranno essere eseguiti a cura e spese del conduttore. Qualora il Comune presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore, salvo

l'obbligo di ripristino in caso di richiesta.

**7)** E' fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 Legge 392/78. In particolare il conduttore potrà sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione a terzi nella sola ed esclusiva ipotesi in cui venga insieme ceduta o locata l'azienda commerciale o il ramo della stessa, purché il soggetto cessionario o locatario dell'azienda abbia i requisiti generali e speciali richiesti dal presente bando per l'assegnazione dell'immobile. Il Conduttore dovrà comunicare al Comune, mediante raccomandata a.r., il nome del subconduttore o del cessionario del contratto di locazione e il Comune potrà opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni. Il conduttore, nell'ipotesi di cessione del contratto di locazione, resta solidalmente responsabile con il concessionario per il pagamento dei canoni di affitto e delle spese di gestione e condominiali.

**8)** Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse (luce, acqua, gas, teleriscaldamento, telefono e quant'altro), nonché la tassa del passo carraio e smaltimento rifiuti. Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni e tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di opere murarie, infissi, impianti ecc..., in deroga agli art. 1576 e 1609 del C.C., compresi gli interventi sulle parti comuni del condominio, con la sola esclusione di quanto previsto al comma successivo.

Restano a carico del Comune solamente le spese di manutenzione straordinaria del tetto e della terrazza, compresi i pluviali, nonché la manutenzione straordinaria delle facciate esterne (con esclusione degli infissi che restano a carico del conduttore), il tutto ovviamente per la quota condominiale attribuita e purché si

tratti di manutenzioni straordinarie non relesi necessarie in conseguenza di danni causati dal conduttore o da soggetti di cui lo stesso sia responsabile.

Il Conduttore esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi. Il Comune è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Al conduttore è fatto altresì obbligo di garantire l'accesso ai locali sovrastanti di proprietà di ARCA/ENEL in accordo con gli stessi soggetti proprietari a garanzia del funzionamento degli uffici ivi allocati, tenendo conto che gli stessi sono raggiungibili esclusivamente dagli immobili oggetto del presente contratto.

**9)** Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il Comune potrà ispezionare o far ispezionare i locali, con congruo preavviso.

Al termine della locazione il conduttore è obbligato a lasciare liberi i locali da cose e diritti di sua proprietà o di proprietà di terzi, pena l'incameramento della fidejussione di cui al successivo art. 11.

**10)** Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dall'attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il Comune. Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini. *A tal fine il conduttore si impegna, entro 15 giorni dall'inizio dell'attività, a stipulare una polizza assicurativa con primaria compagnia, per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile. La violazione di tale obbligo, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art.*

*1456 c.c...*

In particolare detta polizza prevede le seguenti coperture:

- Incendio ed eventi speciali, prevedendo una partita di polizza per il rischio locativo per un valore di Euro 100.000,00 e una partita ricorso terzi per danni da Incendio per Euro 100.000,00

- RCT/O – Responsabilità Civile verso Terzi, con un massimale non inferiore per la sezione RCT ad Euro 2.000.000,00 e per la sezione RCO a Euro 1.000.000,00 a garanzia di eventuali danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività.

Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

Il conduttore inoltre, si assume qualsiasi responsabilità anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo 81/2008.

**11)** A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore ha stipulato con la compagnia .....apposita polizza fidejussoria n. ....per i 6 anni di durata del contratto per l'importo di € \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) pari a 6 mensilità.

La polizza prevede l'impegno della Compagnia di Assicurazione a versare l'importo della cauzione entro 15 giorni su semplice richiesta del Comune e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del codice civile.

In caso di rinnovo del contratto per i 6 anni successivi la stessa garanzia fidejussoria dovrà essere ricostituita con gli stessi principi, calcolando le 6

mensilità sulla base dell'importo dell'affitto adeguato con l'ultima rivalutazione applicata.

Detta polizza verrà svincolata al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

**12)** Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 2 (puntuale pagamento dei canoni), 4 (divieto del cambio di destinazione), 6 (inizio attività e divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 7 (divieto di cessione e sublocazione) e quello che prevede l'obbligo di stipula di polizza assicurativa, comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

**13)** E' a carico del conduttore l'imposta di bollo sulle quietanze, se dovuta. L'imposta di registro e di bollo per il presente contratto sono a carico del Comune e del conduttore in parti uguali.

**14)** Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

**15)** Per tutte le controversie concernenti il presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere fra le parti, queste si obbligano ad esperire il tentativo di conciliazione disciplinato dal Regolamento di Conciliazione della Camera di Commercio di Pisa.

In caso di mancata conciliazione, le medesime controversie, escluso il procedimento di convalida di sfratto, saranno risolte da un arbitro unico secondo la procedura di arbitrato prevista dal Regolamento della Camera Arbitrale istituita presso la Camera di Commercio di Pisa. L'arbitro deciderà in via rituale, secondo diritto, nel rispetto del Regolamento della Camera Arbitrale di Pisa, vigente al



momento della stipula del presente accordo e delle norme inderogabili del Codice di Procedura Civile.

Luogo, data

PER IL COMUNE

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cc le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente gli artt. n. 4 (divieto del cambio di destinazione; indennità di avviamento, orari di apertura BAR), n. 6 (avvio dei servizi entro 6 mesi, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà), n. 7 (divieto di cessione del contratto e sublocazione anche parziale), n. 8 (manutenzioni straordinarie), n. 10 (obbligo di stipula del contratto assicurativo), n. 11 (adeguamento canone per lavori straordinari), n. 12 (risoluzione di diritto) e n.15 (devoluzione delle controversie ad Arbitri).

Per il Comune

Il Conduttore

All. A : planimetria