

## **COMUNE DI CASTEL DEL PIANO**

Provincia di Grosseto

### **DISCIPLINARE DI GARA PER CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO "CENTRO POLIFUNZIONALE DI MONTEGIOVI"**

#### **ART. 1**

Il Comune di Castel del Piano, sulla base delle deliberazioni della Giunta Comunale n. 133 del 26.10.2017 e n. 47 del 05.04.2019 nonché della determinazione del Responsabile dei Servizi Amministrativi Generali n. 83/143 del 18.04.2019, intende assegnare in locazione l'immobile comunale denominato "Centro Polifunzionale di Montegiovi" sito nella frazione di Montegiovi in Via del Ponte n. 28, riportato nel catasto fabbricati al foglio 14, particella 409, così come evidenziato nell'apposita planimetria (Allegato 2) allo schema di contratto di locazione), che sarà concesso nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, e diritti di qualsiasi sorta, da destinare alla realizzazione di un punto commerciale per la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande che provveda comunque alla valorizzazione ed all'utilizzo dei prodotti alimentari tipici locali.

#### **ART. 2**

La durata della locazione è di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, soggetto ai disposti della legge n. 392/78, rinnovabile, nei termini di legge.

#### **ART. 3**

Il canone di locazione posto a base di gara è stabilito in €. 4.300,00 annui, oltre IVA a norma di legge, così per un totale nei 6 anni di durata del contratto di €. 25.800,00, oltre IVA a norma di legge.

A partire dal secondo anno il canone annuo, così come determinato in sede di aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice annuo dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, in ragione del 75%.

Il canone annuale deve essere versato in 12 (dodici) rate mensili anticipate entro 30 giorni dalla ricezione delle fatture emesse dal comune di Castel del Piano. In caso di mancato pagamento entro i termini prescritti, il Comune emetterà dichiarazione di messa in mora con l'applicazione degli interessi nella misura legale, unitamente all'ingiunzione di pagamento. Trascorso inutilmente il termine assegnato, il Comune procederà alla risoluzione del contratto, fatta salva

ogni altra azione per la tutela dei propri interessi.

#### **ART. 4**

All'atto di stipula del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone annuo previsto, anche mediante fideiussione bancaria o assicurativa escutibile a prima richiesta e con l'obbligo di ricostituzione in caso di escussione della stessa nel corso del contratto, a garanzia del rispetto degli obblighi contrattuali e per risarcimento dei danni. In ogni caso il contratto di locazione non potrà essere sottoscritto prima del giorno 3 giugno 2019 in quanto l'immobile denominato "Centro Polifunzionale di Montegiovi" sarà sede di seggio elettorale per la tornata elettorale del giorno 26 maggio 2019.

Poiché il Comune provvede alla copertura assicurativa per incendio del proprio patrimonio immobiliare, incluso il "Centro Polifunzionale di Montegiovi", si prescinde dal richiedere al concessionario una ulteriore polizza assicurativa a garanzia.

#### **ART. 5**

L'immobile è concesso in locazione affinché vi venga realizzato, vista la totale assenza di attività commerciali all'interno della frazione di Montegiovi, un punto commerciale per la somministrazione e la vendita di alimenti e bevande che provveda comunque alla valorizzazione ed all'utilizzo dei prodotti alimentari tipici locali.

I locali sono dotati dei beni e delle attrezzature elencate nell'allegato 1) allo schema di contratto di locazione.

È vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente. È fatto espresso divieto al conduttore di cedere in sub locazione o gestione l'immobile dato in uso, a pena di nullità. È inoltre fatto espresso divieto di cessione di azienda a pena di nullità. Tali divieti costituiscono interesse preminente dell'accordo ed assumono il valore di clausola risolutiva espressa in caso di inadempimento.

L'inosservanza del divieto assoluto di installazione di apparecchi da gioco di cui all'art. 110, commi 6 e 7, del RD n. 773/1931 (c.d. *slot machine*) produrrà ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa della parte conduttrice ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

#### **ART. 6**

Tutti i lavori di manutenzione ordinaria dei locali sono a carico del Locatario mentre gli interventi di carattere straordinario sono a carico del Locatore.

Eventuali lavori di manutenzione straordinaria da realizzare, anche in attuazione di disposizioni

normative e regolamentari, finalizzati a rendere i locali idonei all'esercizio dell'attività potranno essere eseguiti previa autorizzazione espressa dal parte del Locatore e sotto la vigilanza dell'Ufficio Tecnico comunale, con oneri a totale carico del Locatario.

Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del Locatario.

#### **ART. 7**

Il Locatario è obbligato a volturare le utenze di acqua, energia elettrica e riscaldamento.

Analogamente alla voltura dell'utenza relativa all'energia elettrica sarà volturata anche l'utenza relativa all'impianto fotovoltaico di proprietà dell'ente realizzato sull'immobile oggetto della locazione.

Le spese derivanti dalle volture saranno poste direttamente a carico del Locatario.

In alternativa, qualora per qualunque motivo non sia possibile procedere alla voltura delle utenze, il Locatario è obbligato a rimborsare integralmente al Comune le spese sostenute e debitamente rendicontate per tali utenze.

#### **ART. 8**

Il Locatario si impegna a richiedere tutte le autorizzazioni necessarie allo svolgimento dell'attività commerciale e ad iniziare l'attività stessa entro il termine di sessanta giorni lavorativi (60) dalla stipula del contratto, salvo cause di forza maggiore non dipendenti dalla sua volontà che dovranno essere comunicate al Locatore il quale, riconosciute valide le ragioni addotte, potrà concedere una proroga del termine predetto.

#### **ART. 9**

Il Locatario è costituito custode dell'immobile locato ed è responsabile per tutti i danni alla cosa locata, a persone o a cose che avvengono nel corso della locazione.

A tale scopo il Locatario è obbligato a contrarre polizza assicurativa adeguata alla copertura di tutti i rischi correlati all'esercizio dell'attività.

Il Locatario è altresì custode dei beni avuti in locazione ed è responsabile della buona conservazione e manutenzione degli stessi.

Alla scadenza della locazione, e comunque in tutti gli altri casi in cui, per qualsiasi motivo il Locatario cessi dal godimento dei locali avuti in locazione, gli stessi dovranno essere riconsegnati al Locatore liberi da persone e cose ed in buono stato di conservazione, entro e non oltre 30 (trenta) giorni.

Alla riconsegna sarà redatto in contraddittorio tra le parti apposito verbale con allegato lo stato dei locali e dei beni mobili presenti all'interno degli stessi ed elencati nell'Allegato 1) allo schema di contratto di locazione. Per i danni che venissero eventualmente riscontrati sarà responsabile il Locatario, che sarà tenuto entro 30 (trenta) giorni dalla riconsegna a corrispondere al Locatore il relativo costo di riparazione. Qualora insorgessero contestazioni sui danni riscontrati e/o sulle cause degli stessi, ciascuna delle Parti avrà facoltà di farne determinare il valore e la causa attraverso una perizia arbitrale redatta da un perito unico scelto di comune accordo tra le Parti o, in caso di mancato accordo sullo stesso, dal Presidente della Camera Arbitrale di Grosseto. Le spese di perizia saranno determinate dal perito e poste a carico della parte soccombente o, in relazione al rispettivo grado di responsabilità, a carico di entrambe nella percentuale stabilita dal medesimo perito. Il Locatario esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso e/o colposo di terzi ivi comprese le persone ospitate nell'immobile, incendi, inondazioni, scarsità o mancanza di energia elettrica, mancata fornitura di qualsiasi servizio non prestato dal Locatore.

Il Locatore resta indenne da ogni responsabilità in caso di furto, scomparsa e/o deperimento di merci, attrezzature, valori e altro, di proprietà del Locatario, delle persone ospitate nell'immobile o comunque ubicati nell'immobile locato, come pure in tutti i casi di saccheggio e scasso constatato.

#### **ART. 10**

Il Locatore dichiara che i canoni di locazione dovuti in base al contratto saranno quindi assoggettati ad IVA con l'aliquota prevista dalle disposizioni di legge.

Il presente contratto sarà soggetto a registrazione in termine fisso, ai sensi di legge, previo pagamento dell'imposta di registro dovuta. La registrazione sarà effettuata a cura del Locatore. L'imposta di registro è a carico di entrambe le Parti, nella misura del 50% ciascuna, come per legge. Tutte le altre spese del presente contratto (ivi incluse quelle di bollo) sono a carico del Locatario. Le somme anticipate dal Locatore saranno immediatamente rimborsate dal Locatario mediante rimessa bancaria su richiesta documentata del Locatore.

#### **ART. 11**

Il Locatario ha facoltà di recedere anticipatamente soltanto in caso di cessazione dell'attività, salvi gravi motivi, ai sensi dell'art. 27, comma 7, della Legge 392/78, a mezzo raccomandata AR con preavviso di almeno 6 (sei) mesi. Non è consentito il recesso parziale.

**ART. 12**

Nessun diritto per avviamento commerciale potrà essere rivendicato dal Locatario nei confronti del Comune all'atto della risoluzione o della scadenza del contratto.

**ART. 13**

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere fra le parti in ordine alla esecuzione del contratto, sarà oggetto di giudizio da parte dell'Autorità giudiziaria competente per territorio.

Castel del Piano, 18/04/2019

Il Responsabile dei Servizi Amministrativi Generali

Dott. Simone Zacchini