

COMUNE DI CASTEL DEL PIANO

Provincia di Grosseto

DISCIPLINARE DI GARA PER CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI AREA DI PROPRIETA' COMUNALE, PER LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' LUDICO/RICREATIVE IN LOC. CONTESSA DI CASTEL DEL PIANO"

ART. 1

Il Comune di Castel del Piano, sulla base delle deliberazioni della Giunta Comunale n.109 del 07/07/2020, nonché della determinazione del Responsabile dei Servizi Amministrativi Generali n. 186/272 del 07/07/2020, intende assegnare in locazione l'immobile porzione di terreno distinto al N.C.T. foglio 39 particella 75 per soli mq. 5.139, così come evidenziato nell'apposita planimetria, allegata, 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 'area destinata ad attività ludico/ricreative.

ART. 2

La durata della locazione è di anni 9 (nove) 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 annuale di locazione posto a base di gara è stabilito in €. xxxxx,00 annui, fuori campo Iva ex art. 4, comma 5, Dpr. n. 633/72.

A partire dal secondo anno, il canone, così come determinato in sede di aggiudicazione, sarà aggiornato 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%, e dovrà essere versato, entro 30 giorni dalla comunicazione dell'importo aggiornato. 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 quattro 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.

ART. 5

L'immobile è concesso in locazione affinché vi venga realizzato un'area dedicata ad attività ludico/ricreative in Loc . Contessa di Castel del Piano.

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, se non autorizzato dal Locatore, con il quale dovrà anche essere pattuito il canone di sublocazione, 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.

ART. 6

Tutti i lavori di manutenzione ordinaria dell'immobile o comunque relativi al buon andamento del servizio oggetto del presente disciplinare, 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 sostenere le spese derivanti da utenze, eventualmente necessarie.

ART. 8

Il Locatario si impegna a richiedere tutte le autorizzazioni necessarie allo svolgimento dell'attività 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 costituito 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 luoghi rilevato al momento della precedente consegna. 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 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, come pure in tutti i casi di saccheggio e scasso constatato.

ART. 10

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, 07/07/2020

Il Responsabile dei Servizi Amministrativi Generali

Dott.ssa Alessandra Barzagli