

## **SCHEMA DI CONTRATTO**

Contratto di locazione ad uso commerciale, L. n. 392/1978

**OGGETTO: CONTRATTO PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO "LA GENZIANELLA"**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventitre, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, nella residenza municipale di Aviano, avanti a me, \_\_\_\_\_, Segretario Generale del Comune medesimo, autorizzato a rogare tutti i contratti nei quali l'Ente è parte, ai sensi dell'art. 97, lett. c) del T.U.EE.LL. 267/2000 senza testimoni alla cui assistenza le parti, con il mio consenso, hanno espressamente rinunciato, si sono costituiti i Signori: -----

1) \_\_\_\_\_, nato \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, il quale agisce nel presente atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Aviano, nella sua qualità di Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Manutenzione, nominato con decreto Sindacale n. \_\_\_ del \_\_\_ codice fiscale: 00090320938, di seguito nel presente atto denominato «locatore»;-----

2) Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ e p.i. \_\_\_\_\_, di seguito nel presente atto denominato «conduttore/locatario»;-----

### **Premesso che:**

- con determinazione n.\_\_\_\_ del\_\_\_\_\_ è stata approvata la documentazione di gara ed indetta una gara mediante procedura aperta con aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta più alta sull'importo a base di gara per l'assegnazione in locazione \_\_\_\_\_

- con determinazione n.\_\_\_\_ del\_\_\_\_\_ è stata aggiudicata alla\_\_\_\_\_ l'assegnazione in locazione dell'immobile destinato ad attività di ristorazione e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di proprietà comunale sito in Aviano loc. Piancavallo Piazzale della Puppa n.17 catastalmente identificato al catasto fabbricati :

Sez. Urb. A. foglio 1, particella 50 sub 1 categoria C/1 rendita Euro 1.735,29;

Sez. Urb. A. foglio 1, particella 50 sub 2 categoria C/2 rendita Euro 35,53;

Sez. Urb. A. foglio 1, particella 50 sub 3 bene comune non censibile, partita speciale A.;  
Comune di Aviano - Proprietà per 1000/1000

- L'immobile è destinato ad attività di ristorazione e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nei locali dell'esercizio o in superfici aperte al pubblico a tal fine attrezzate annesse all'esercizio, LR 29/2005 art. 65 c. 1 lett. a) e 67 c. 1 lett. a).

- che necessita e si vogliono ora determinare le norme e le condizioni che debbono regolare il contratto de quo;

Tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue:

### **ART. 1 PREMESSE**

Le parti riconoscono che le premesse di cui sopra e gli atti e documenti ivi richiamati, ancorché non materialmente allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del contratto.

Le parti prendono atto che le planimetrie sono rappresentazione meramente esemplificativa di quanto oggetto della locazione, di talché ogni eventuale difformità tra lo stato di fatto e le citate planimetrie non darà titolo né legittimerà contestazione alcuna da parte del locatario in danno del locatore anche per aver il locatario espresso pieno gradimento dell'immobile in sede di sopralluogo obbligatorio.

### **ART. 2 OGGETTO**

Il locatore, ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 c. 2 della L. 27 luglio 1978, n. 392 "Disciplina delle locazioni di immobili urbani", assegna al conduttore, ditta " \_\_\_\_\_ ", che a tale titolo accetta, la locazione dell'immobile ubicato a Aviano Loc. Piancavallo, Piazzale della Puppa n.17, censito

**FIRMA PER ACCETTAZIONE**

all'Agenzia delle Entrate- Ufficio del Territorio di Pordenone - Catasto Fabbricati - Comune di Aviano, come segue:

Sez. Urb. A. foglio 1, particella 50 sub 1 categoria C/1 Classe 2 rendita Euro 1.735,29;

Sez. Urb. A. foglio 1, particella 50 sub 2 categoria C/2 Classe 2 rendita Euro 35,53;

Il locatore, proprietario della suddetta unità immobiliare al momento della stipula del presente contratto, dichiara:

- Agibilità rilasciata in data 17.01.1972 prot. n. 487 pratica n. 191/1970, Agibilità prot. n. 9134 del 23.07.1987 pratica n. 36/1987 e Agibilità prot. n. 19598 del 27.10.2014 pratica n. 13/0237.

Il conduttore si dichiara a conoscenza dello stato degli stessi, e si impegna all'esecuzione delle prestazioni alle condizioni di cui al presente contratto, al bando di gara e suoi allegati e a quelle contenute nella propria offerta presentata in sede di gara.

Ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. n. 192/2005, come modificato dall'art. 6 del D.L. 4.6.2013, n. 63 e Decreto del Ministro per lo Sviluppo Economico del 26.09.2009 e successivamente modificato con D.L. 145/2013, il locatore consegna al conduttore l'attestato di prestazione energetica, che ha per oggetto l'unità locata, redatto in data 15.07.2023 dal tecnico abilitato geom. Antonio Taiariol ed il conduttore prende atto che l'immobile rientra nella CLASSE ENERGETICA B ed allega il predetto attestato sotto la lettera "A"

### **ART. - 3 CONSEGNA IMMOBILE E DURATA LOCAZIONE**

Gli immobili vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ed il Locatario ne accetta detto stato senza sollevare riserva alcuna. Si precisa che l'oggetto del presente bando risulta essere solo l'immobile e non quanto in esso contenuto (attrezzature ed arredi).

Il locatario dichiara:

- che l'immobile è idoneo all'uso per il quale viene concesso in godimento e possiede i requisiti prescritti, di aver già visionato i locali e di averli trovati esenti da vizi ed in ottimo stato, compresi gli impianti esistenti;
- di esonerare il Locatore da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni, di licenze amministrative anche dipendenti dalla struttura oggetto della presente locazione;

Il locatario non potrà installare e/o utilizzare nell'immobile concesso macchinari o qualsiasi altra cosa che possa nuocere alla stabilità, integrità o buona conservazione del fabbricato.

Il locatario dalla data di decorrenza della presente locazione ovvero dalla data di consegna dell'immobile al medesimo se antecedente, sarà costituito custode della struttura e sue pertinenze (ivi comprese addizioni e migliorie esistenti) e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia, esonerando espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni, diretti o indiretti, a cose e/o persone che potrebbero derivare da fallo doloso o colposo proprio, piuttosto che di terzi in genere.

In caso di danni alla Struttura concessa in godimento, non spontaneamente riparati in proprio dal Locatario, il Comune contesterà per iscritto l'addebito al Locatario, che avrà 20 giorni solari di tempo per presentare eventuali giustificazioni scritte.

Qualora ritenute non fondate le giustificazioni addotte, il Locatario dovrà procedere alla immediata riparazione dei danni, a sua cura e spese. Nel caso di mancato positivo riscontro da parte del Locatario, vi provvederà direttamente il Comune di Aviano con addebito della spesa al conduttore, salvo la revoca della Locazione per fatto e colpa dell'utilizzatore.

La locazione ha validità **dalla data di sottoscrizione del contratto per anni 6 (SEI) rinnovabile per altri 6 (SEI)**, ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/78 e, alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n. 392/78. La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento dandone avviso al locatore almeno 6 (sei) mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione mediante PEC indirizzata al Comune.

**FIRMA PER ACCETTAZIONE**

Alla scadenza 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 uso.

Nel caso di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza contrattuale o anticipata, sarà dovuta una indennità pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

Il Locatore potrà disporre, mediante atto amministrativo, la revoca della presente locazione in qualunque momento e senza che ciò comporti alcun obbligo di risarcimento od indennizzo a beneficio del Locatario/Conduttore:

- a. qualora gli immobili locati necessitino all'Amministrazione per ragioni di pubblico interesse;
- b. per qualsiasi ragione di pubblico interesse.

Ove la Locazione venga revocata, la cauzione sarà restituita agli aventi diritto dopo che il Comune di Aviano sarà soddisfatto di tutte le eventuali sue ragioni di credito.

#### **ART. 4 - CANONE E MODALITÀ DI PAGAMENTO**

Il canone annuo della locazione è convenuto ed accettato in € \_\_\_\_\_ (/00) IVA di legge.

Il primo canone di locazione bimestrale verrà pagato in modalità posticipata.

Il canone di locazione verrà pagato in rate bimestrali anticipate.

I versamenti dovranno essere effettuati entro e non oltre il 5 del mese con le seguenti modalità:

Tesoriere comunale Cassa centrale Banca Credito Cooperativo italiano SPA

COD. IBAN : IT 25 F 03599 01800 000000158665

COD. BIC/SWIFT : CCRTIT2TXXX

E' esclusa ogni differente modalità di pagamento.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne sia il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle proprie ragioni.

Il mancato pagamento, in tutto o in parte, del canone alle scadenze mensili pattuite costituirà grave inadempienza, legittimando il locatore a chiedere la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del C.C.

Le parti convengono che il canone di locazione di cui al precedente, sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato sulla base dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati accertati dall'ISTAT a decorrere dal secondo anno di locazione.

Il mancato o ritardato pagamento, integrale o parziale, del canone di Locazione, salva risoluzione del rapporto/revoca della Locazione per fatto e colpa del Locatario, produrrà automatica costituzione in mora di quest'ultimo con conseguente obbligo di corrispondere sulle somme dovute al Locatore gli interessi moratori ad un tasso pari a quello previsto dal D.Lgs 231/2002 per i ritardati pagamenti nelle transazioni commerciali.

Il locatario non potrà in alcun modo sospendere o ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo l'avvenuto integrale pagamento dei canoni e degli oneri accessori scaduti.

#### **ART. 5- DESTINAZIONE DEI LOCALI**

I locali si concedono in locazione per l'uso di attività di ristorazione e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nei locali dell'esercizio o in superfici aperte al pubblico al tal fine attrezzate annesse all'esercizio, LR 29/2005 art. 65 c.1 lett.a) e 67 c.1 lett.a).

Il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti per la vendita con il pubblico.

Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dal locatore. L'innovazione e/o cambio di destinazione d'uso senza la preventiva autorizzazione del locatore costituirà inadempienza grave, legittimando in ogni caso il locatore a chiedere la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del CC.

Saranno a carico del conduttore tutti gli interventi eventualmente necessari per l'adeguamento di detti locali alle normative vigenti in materia, relativamente alle attività da svolgersi.

**FIRMA PER ACCETTAZIONE**

Il Comune consegnerà al Locatario i locali oggetto del presente contratto, nelle condizioni in cui si trovano e che sono ben note al Locatario medesimo per aver questo preventivamente preso visione degli stessi con l'assistenza di personale qualificato.

Qualora il locatario intedesse eseguire sull'immobile locato qualsiasi opera interna e/o esterna anche solo di adattamento/adeguamento dei locali all'uso quale verrà dalla stessa individuato, ciò dovrà avvenire a sua totale cura, spese e responsabilità. Il Locatario avrà, altresì, l'onere di rispettare e far rispettare in fase autorizzativa ed esecutiva ogni prescrizione vigente, ivi compreso il rilascio e la periodica validazione delle prescritte certificazioni di conformità da parte di ogni soggetto che abbia ad eseguire interventi sull'immobile de quo, e che dovranno, di poi, essere consegnate al Locatore all'atto del rilascio dei locali.

Il Locatore dichiara comunque di aver già previamente verificato in autonomia la possibilità di svolgere la propria specifica attività negli immobili in locazione, sia da un punto di vista tecnico che amministrativo, ottenendo riscontro positivo sulla cui base si è determinato a partecipare alla gara/formulare l'offerta ed indi stipulare il presente contratto di locazione.

In nessun caso costituirà valido motivo di caducazione del provvedimento concessorio e, conseguentemente, del presente regolamento il mancato rilascio e/o la revoca e/o la sospensione di permessi e/o licenze e/o autorizzazioni amministrative attinenti i locali di cui in parola.

## **ART. 6- ONERI ACCESSORI**

Sono a carico del conduttore tutti gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art. 9 della L. n. 392/78 dei quali egli, sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento.

Sono altresì a carico del conduttore le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze, le riparazioni e ogni altra spesa connessa al funzionamento e manutenzione degli impianti, come meglio specificato nel Bando di Gara e sui allegati che qui si intendono integralmente riportati. In ogni caso tutte le somme che la parte locatrice avesse ad anticipare per conto della parte conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno essergli da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 5° giorno dal ricevimento della relativa richiesta. L'inadempienza del conduttore costituirà grave inadempienza e darà diritto al locatore ad ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C.

## **ART. 7- DICHIARAZIONE DI STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI**

Il conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono in buono stato, di completo gradimento ed idonei all'uso convenuto.

Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, il conduttore dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

Resta salvo il diritto del locatore di escutere la cauzione definitiva prevista a Bando, di richiedere i maggiori danni subiti e a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

## **ART. 8- MANUTENZIONE, DIVIETO DI INNOVAZIONI ED EVENTUALE ACQUISIZIONE DI MIGLIORIE ALLA PROPRIETÀ**

Il locatario, oltre al pagamento del canone mensile stabilito in sede di gara secondo criteri e modalità di cui allo schema di contratto, è obbligato a:

- adibire i locali in locazione per il solo uso di esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande nel rispetto delle vigenti normative in materia;
- segnalare tempestivamente all'ufficio tecnico del Comune ogni guasto od anomalia e la necessità di interventi urgenti per prevenire o evitare danni, con particolare riferimento agli impianti esistenti sempreché esulino all'attività di manutenzione ordinaria in capo al conduttore;

**FIRMA PER ACCETTAZIONE**

- non sospendere e non abbandonare le attività previste dal contratto di locazione senza giustificato motivo;
- consentire al Comune, proprietario, di accedere ai locali in caso di necessità e per controllarne lo stato di conservazione;
- sostenere tutti gli oneri derivanti dalla gestione dell'esercizio pubblico, a titolo esemplificativo: pagamento di tutte le tasse ed imposte dirette ed indirette, dei tributi anche comunali e degli oneri fiscali previsti dalla normativa in materia, ecc.;
- sostenere i costi relativi alla manutenzione ordinaria dell'immobile.

Per manutenzione ordinaria, oltre agli interventi indicati dall'art.3, comma 1, lett. a) del d.P.R. n. 380/2001, s'intendono le opere che hanno una finalità conservatrice dell'immobile concesso in uso e che non comportino alterazioni delle superfici, dei volumi e della destinazione d'uso, in particolare le opere che riguardano la riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dell'immobile assegnato e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria fino ad un massimo di 5.000,00 euro (cinquemila euro), riguardano a titolo esemplificativo, non esaustivo:

- pulitura, riparazione di grondaie (senza significativa alterazione dei materiali esistenti);
- pulitura, ripresa parziale d'intonaci interni ed esterni (senza significative alterazioni di materiali);
- pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni;
- sostituzione di vetri;
- riparazione o sostituzione di serrature, maniglie, rubinetterie;
- riparazione di rivestimenti interni, (senza significative 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;
- riparazione d'infissi interni;
- riparazione di pavimenti interni ed esterni
- sostenere i costi derivanti dal consumo, volture e/o nuovi allacci alle reti di erogazione di acqua, energia elettrica, gas, telefoniche, internet, ecc.; Sono altresì a carico del Gestore gli oneri relativi alle tasse in genere, nonché le spese per il mantenimento del decoro e della pulizia dell'area esterna di pertinenza dell'immobile.
- interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile concesso ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utilizzatori;
- pulizia stagionale con svuotamento degli accumuli (almeno inizio stagione e ogni volta si rendesse necessario) delle fosse biologiche e della condensagrassi della cucina.
- controllo periodico delle condizioni del tetto, delle barriere fermaneve e dei tiranti di ancoraggio del camino, inclusa la pulizia della canna fumaria;
- sistemazione della strada di accesso con l'eliminazione di eventuali buche mediante materiale tipo macadam o materiale similare all'esistente, con manutenzione dell'area verde esterna.
- acquisto e manutenzione periodica degli estintori e delle lampade di emergenza e tutti i presidi necessari.
- adeguamenti normativi
- manutenzioni annuali e/o semestrali agli impianti tecnologici quali caldaie, compressori, ecc
- sono a carico del locatario tutti gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art. 9 della Legge 392/78;
- sostenere eventuali lavori di adeguamento alla Legge n. 104/92 e al D.P.R. n. 503/96 e s.m.i. in merito all'accessibilità che rientrino nell'attività di manutenzione ordinaria;
- conservare l'immobile assegnato in perfetto stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza come sopra evidenziato, così da poterlo riconsegnare al Comune di Aviano, al termine della locazione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.

E' onere del gestore dar corso, per gli spazi pertinenti allo stabile, alle disposizione dettate dalla L 24.12.2003 n.363 "norme in materia di sicurezza nella pratica degli sport invernali da discesa e da fondo"

FIRMA PER ACCETTAZIONE

---

s.m.i., dal Decreto legislativo 28 febbraio 2021, n. 40 s.m.i., nonché dalle norme vigenti in materia, prendendo tutti gli accordi di dettaglio con Promoturismo FVG.

La struttura deve essere aperta almeno secondo il seguente calendario:

dal 15 novembre al 01 dicembre in occasione dei fine settimana;

dal 1 dicembre al 31 marzo in modo continuativo;

dal 01 giugno al 15 giugno in occasione dei fine settimana;

dal 15 giugno al 10 settembre in modo continuativo;

dal 10 settembre al 30 settembre nei fine settimana.

Comunque in ogni caso la struttura dovrà essere aperta in corrispondenza del calendario delle attività turistiche promosse da PromoturismoFVG.

Inoltre il Conduttore dovrà garantire l'apertura dell'attività in occasione di tutti gli eventi di carattere culturale, sportivo, turistico e di significativa valenza che si svolgeranno nella località di Piancavallo anche al di fuori delle date sopra riportate, a seguito di puntuale richiesta e comunicazione effettuata dal Comune di Aviano.

Sono altresì a carico del conduttore le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze, le riparazioni e ogni altra spesa connessa al funzionamento e manutenzione degli impianti con tenuta ed aggiornamento della documentazione amministrativa.

Sono a totale carico e rischio dell'aggiudicatario l'ottenimento delle autorizzazioni e delle licenze per l'attività da insediare nell'immobile, compatibile con la destinazione d'uso.

Per poter esercitare l'attività l'aggiudicatario, successivamente alla consegna dell'immobile, dovrà presentare Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in via telematica al SUAP di Aviano.

Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali in perfetto stato di manutenzione fatto salvo il normale deperimento dell'immobile dovuto all'uso.

Qualora il Locatario non dovesse provvedere ad eseguire tali riparazioni/manutenzioni, vi provvederà direttamente il Locatore addebitandone il costo al Locatario, che si impegna a rimborsare detto costo entro e non oltre quindici giorni dalla prima e semplice richiesta scritta del Comune di Aviano, pena la revoca della Locazione e fatto salvo il risarcimento del danno in favore del Locatore.

Saranno a carico del Locatore le manutenzioni straordinarie all'immobile, salvo che tali manutenzioni non siano conseguenza di modifiche od aggiunte introdotte dal Locatario per esigenze di servizio, per negligenze o colpa di quest'ultimo e conseguentemente ricadenti a carico del Locatario medesimo.

Rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli indicati dall'art. 3, comma 1, lett. b) del d.P.R. n. 380/2001 (vale a dire: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso), tutti gli interventi di riparazione o sostituzione di componenti deteriorati per vetustà o per evento imprevedibile, in modo da mantenere l'edificio e gli impianti tecnologici nello stato idoneo per servire alla destinazione d'uso sua propria.

Sono inoltre da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria la messa a norma di parti edilizie o di impianti: ogni intervento eseguito sugli impianti dovrà essere eseguito e certificato ai sensi della normativa vigente.

Rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria anche quelli di manutenzione straordinaria c.d. "migliorativa" ovvero tutte quelle opere che pur se non strumentali al mantenimento della originaria destinazione d'uso dei locali, sono finalizzate ad un migliore utilizzo della struttura oggetto della presente Locazione a mezzo variazioni distributive dei locali (spostamento delle tramezze, apertura di nuovi passaggi, ecc.) o costituiscono miglioramento dell'impiantistica propria del bene immobile (da tal novero di interventi è esclusa espressamente qualsivoglia attività/opera che abbia ad oggetto le linee di ristorazione).

Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nell'immobile lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora il locatore presti consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si obbliga a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo,

FIRMA PER ACCETTAZIONE

---

salvo diverso accordo tra le parti. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore.

Qualora il locatario intedesse eseguire sull'immobile locato qualsiasi opera interna e/o esterna anche solo di adattamento/adeguamento dei locali all'uso quale verrà dalla stessa individuato, ciò dovrà avvenire a sua totale cura, spese e responsabilità

Sempre il nuovo Gestore deve indennizzare il Gestore uscente per le giacenze di combustibile, ugualmente, per le cauzioni a suo tempo costituite a favore delle società eroganti di pubblici servizi.

#### **ART.9 – AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE**

Il Locatario dichiara di essere in possesso delle necessarie autorizzazioni amministrative per lo svolgimento della propria attività ed in ogni caso con la firma della presente si impegna a dotarsi dei permessi, autorizzazioni e, in generale, di qualsiasi provvedimento amministrativo necessario a dare effettivo inizio alle attività da svolgersi negli immobili e, se del caso, all'esecuzione dei lavori o delle forniture necessarie all'avvio di detta attività.

Il Locatario si impegna, altresì, a non svolgere attività alcuna che possa determinare l'intervento dell'Autorità e l'eventuale chiusura dell'immobile.

Resta inteso che, qualora per fatto, colpa o responsabilità del Locatario, la Pubblica Autorità dovesse ordinare la chiusura dell'immobile, il presente contratto dovrà ritenersi risolto ad ogni effetto di legge e il Locatario rimarrà responsabile dei danni subiti dal Comune di Aviano, ivi comprese le eventuali spese che il Locatore dovrà sostenere per rimuovere l'impedimento d'uso dell'immobile stesso.

#### **ART.10- OBBLIGHI DEL LOCATARIO**

E' fatto obbligo al locatario rispettare integralmente quanto previsto nel bando di gara e suoi allegati pena la risoluzione del contratto per colpe.

Sono altresì a carico del locatario tutti gli oneri derivanti da verifiche, controlli a impianti tecnici, tecnologici e presidi antincendio al fine di mantenerli in perfetto stato di conservazione normativa.

#### **ART.11 - ESONERO DI RESPONSABILITÀ DEL LOCATORE**

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare da fatti o omissioni di terzi.

Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

#### **ART.12 - DILIGENZA DEL CONDUTTORE ED ISPEZIONE DEI LOCALI**

Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore, previo avvio, potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

#### **ART. 13 - ASSICURAZIONE FABBRICATO ED ATTIVITA'**

Il Locatario si assume l'obbligo di stipulazione di una polizza di assicurazione del fabbricato per l'ipotesi della perdita ovvero del deterioramento dell'immobile/struttura (impianti compresi) oggetto della presente Locazione, anche se derivanti da incendio, scoppio, fulmini ed eventi speciali, per un massimale adeguato al valore commerciale dell'immobile stesso e comunque non inferiore ad €uro 2.000.000,00 (due milioni) per ogni sinistro, da aggiornare di anno in anno, tenendo conto delle variazioni ISTAT e per tutta la durata della Locazione.

Il mancato adempimento di tale obbligo, da assolversi da parte del Locatario entro e non oltre 10 giorni dal perfezionamento del presente contratto — termine perentorio nell'interesse del Concedente — comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto e colpa del Locatario.

Sempre entro lo stesso termine dovrà, sotto comminatoria di risoluzione del presente contratto ex ad. 1456 c.c., essere inoltrata dal Locatario al Comune di Aviano copia della polizza perfezionata e delle Condizioni Generali di Assicurazione relative.

**FIRMA PER ACCETTAZIONE**

## **ART 14 - ASSICURAZIONE VERSO TERZI**

Il Locatario si obbliga inoltre, a totale esonero e copertura di qualsiasi responsabilità del Comune di Aviano nei suoi confronti, a stipulare con una primaria Compagnia di Assicurazioni, apposita polizza assicurativa contro i rischi derivanti dall'utilizzo del fabbricato e della Responsabilità Civile del Locatario verso terzi inerenti all'attività da quest'ultimo svolta, ivi compreso anche il danno ambientale e/o comunque i danni connessi alla violazione delle norme di cui al D.Lgs 152/2006.

Polizza assicurativa RCT con appendice dalla quale si rilevi che il Comune di Aviano è terzo nei confronti del locatario, con un massimale per sinistro di Euro 3.000.000,00.-

Dovranno esser inoltre previste garanzie tali da coprire anche la colpa grave del Locatario e delle persone per le quali la stessa dovesse essere obbligata in solido, con massimali di risarcimento adeguati ed inerenti al tipo di attività svolta.

Il mancato adempimento di tale obbligo, da assolversi da parte della Locatario entro e non oltre 10 giorni dal perfezionamento del presente contratto — termine perentorio nell'interesse del Comune di Aviano comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto e colpa del Locatario.

Sempre entro lo stesso termine dovrà, sotto comminatoria di risoluzione del contratto ex ad. 1456 c.c., essere inoltrata dal Locatario al Comune di Aviano copia della polizza perfezionata e delle Condizioni Generali di Assicurazione relative.

## **ART. 15 - DIVIETO DI MODIFICHE E INNOVAZIONI**

Il Locatario si obbliga a non apportare alcuna modifica o innovazione all'immobile/struttura oggetto della presente Locazione (opere edili di qualsiasi natura ed entità) ed ai relativi impianti, eventualmente esistenti, senza preventivo consenso scritto del Comune di Aviano, salvo che le modifiche, innovazioni o migliorie siano necessarie a garantire il rispetto delle norme sulla sicurezza e salute negli ambienti di lavoro.

Il Locatario si impegna altresì a fornire progetti e certificazioni di corretta esecuzione delle modifiche, innovazioni o migliorie di cui sopra, al fine di sollevare il Comune di Aviano da responsabilità legate all'esecuzione di tali opere.

L'esecuzione da parte del Locatario di opere per le quali le disposizioni anche future, legislative e regolamentari in materia edilizia, prevedano o dovessero prevedere il rilascio di autorizzazioni, concessioni, licenze o permessi, senza che il Locatario li abbia preventivamente ottenuti, comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto e darà titolo al risarcimento dei danni in favore della Comune di Aviano con obbligo di rimessione in pristino.

In ogni caso sarà in facoltà del Comune di Aviano trattenere le modifiche ed addizioni apportate dal Locatario senza che lo stesso possa pretendere indennità di sorta.

Del pari, non viene riconosciuta al Locatario la facoltà di porre in compensazione il valore dei predetti miglioramenti e/o addizioni con i deterioramenti/danneggiamenti dell'immobile oggetto della presente Locazione, quand'anche alla stesso non imputabili a titolo di dolo e/o colpa grave.

Il diritto alla ritenzione di cui sopra, qualora esercitato dal Comune di Aviano, implica l'obbligo per il Locatario di fornire al Locatore a sua semplice e prima richiesta anche le relative certificazioni di conformità e buon funzionamento dei beni e/o complesso di beni e/o impianti oggetto di miglioramento e/o addizioni, in difetto essendo tenuto al risarcimento del danno.

## **ART. 16 - SPESE A CARICO DEL LOCATARIO**

Saranno a carico del Locatario, dalla data di consegna dell'immobile, le spese di allacciamento e fornitura energia elettrica, acqua, riscaldamento, telefono, gas e smaltimento rifiuti e. comunque, tutti gli oneri accessori relativi alla fruizione dell'immobile oggetto della presente locazione ed a tal fine provvederà ad intestarsi le utenze esistenti ed a provvedere al relativo pagamento.

## **ART. 17 - RESPONSABILITÀ PER IMPIANTI E DOTAZIONI**

FIRMA PER ACCETTAZIONE

Il Locatore, Comune di Aviano, viene espressamente esonerato da ogni responsabilità sul regolare funzionamento di camini, sfiati in genere, scaldabagni elettrici od a combustibile dei servizi, docce, W.C., la cui manutenzione, per il corretto funzionamento, farà carico esclusivo al Locatario.

Il Locatario sarà inoltre responsabile verso il Comune di Aviano ed i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimenti di acqua, fughe di gas, incendi, ecc non escluse spese per restauro e ripristini.

#### **ART. 18 - RICONSEGNA DELLA STRUTTURA E PENALE**

Alla scadenza della Locazione, il Locatario consegnerà al Comune di Aviano tutti i locali puliti, liberi e sgomberi da cose e persone, tenuti in buono stato manutentivo.

I locali di cui consterà l'immobile oggetto di Locazione dovranno essere riconsegnati tinteggiati a nuovo con spese a carico del Locatario.

In difetto di puntuale riconsegna, sarà dovuta una penale pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno, salvo il diritto del Locatore di escutere la cauzione definitiva prevista a Bando e di richiedere i maggiori danni subiti e a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Tutti i lavori, opere, aggiunte o altro, eseguiti durante il corso della Locazione, andranno a beneficio del Comune di Aviano, senza che il Locatario possa vantare diritti o pretese di alcun genere nemmeno a titolo indennitario, salvo che il Locatore, Comune di Aviano, preferisca la restituzione dei locali nello stato in cui si trovavano al momento della consegna.

Alla scadenza della Locazione, il Locatario non avrà diritto ad alcuna buonuscita o indennità comunque denominata, per la mancata prosecuzione o la mancata proroga della locazione o per la perdita dell'avviamento.

#### **ART. 19 - RISPETTO DELLE LEGGI SULLA TUTELA AMBIENTALE, DEL DECORO ESTETICO ED ESONERO R.C. DELLA CONCEDENTI**

Il Locatario si obbliga a tenere pulite le pertinenze dell'immobile oggetto della presente Locazione.

Il Locatario provvederà a disporre ordinatamente eventuali materiali che dovesse depositare momentaneamente all'esterno sull'area di pertinenza, nel rispetto del decoro estetico della proprietà e delle zone circostanti.

Il Locatario esonera espressamente il Comune di Aviano da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti od omissioni del personale dipendente o ausiliario del Comune medesimo, dovendo ad ogni effetto agire esclusivamente contro gli autori del danno.

#### **ART. 20 - SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO — VIGILANZA E CONTROLLO**

Il Locatario ha l'obbligo di applicare le normative vigenti in materia di condizioni di lavoro, di previdenza e di assistenza nonché di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori, con particolare riguardo al D.Lgs. 09.04.2008 n. 81.

#### **ART. 21 - ISPEZIONE DEL COMPENDIO OGGETTO DI LOCAZIONE**

Il Comune di Aviano potrà, in ogni momento, ispezionare o far ispezionare i locali concessi in locazione, dando al Locatario un preavviso verbale di almeno un giorno lavorativo.

#### **ART.22 - DEPOSITO CAUZIONALE**

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, la somma di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ //00) pari a tre mensilità del canone di locazione a titolo di deposito cauzionale con versamento in contanti presso la tesoreria comunale.

Cassa centrale Banca Credito Cooperativo italiano SPA

**COD. IBAN : IT 25 F 03599 01800 000000158665**

COD. BIC/SWIFT : CCRTIT2TXXX

oppure, mediante polizza fideiussoria di pari importo, bancaria o assicurativa

**FIRMA PER ACCETTAZIONE**

Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

In ogni caso, le parti odierne sottoscritte convengono che per ultimazione del contratto dovrà intendersi l'esaurimento da parte del Locatario di tutti gli adempimenti economici e non economici, nessuno escluso, contenuti nella presente scrittura anche se successivi all'avvenuta riconsegna dell'immobile locato e dopo la liquidazione dei danni che si fossero riscontrati all'atto della riconsegna stessa o successivamente, se non palesi.

### **ART.23 - CLAUSOLE RISOLUTIVE ESPRESSE**

Il Locatario riconosce che costituiranno gravi inadempienze contrattuali, oltre a quelle già richiamate nel superiore articolo, le circostanze elencate subito in appresso, precisato che il verificarsi di una di esse attribuirà al Comune di Aviano di revocare la Locazione e considerare il presente contratto di locazione risolto di diritto a norma dell'art.1456 c.c.:

- a) mancato pagamento totale o parziale del canone entro i termini contrattualmente previsti;
- b) violazione della destinazione d'uso dell'immobile locato;
- c) sublocazione, comodato, cessione del contratto a terzi;
- d) inosservanza di quanto pattuito dagli artt. 13 e 14 in ordine alle assicurazioni;
- e) divieto di modifiche e innovazioni;
- f) mancata ricostituzione o adeguamento delle garanzie prestate entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa richiesta da parte dell'Amministrazione;
- g) la decadenza, revoca o annullamento di qualsivoglia autorizzazione necessaria alla conduzione della attività di ristorazione;
- h) sopravvenuta incapacità del locatario di contrattare con la pubblica amministrazione;
- i) emanazione nei confronti del locatario di un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui all'articolo 3, della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 ed agli articoli 2 e seguenti della legge 31 maggio 1965, n. 575, ovvero pronunciamento di sentenza di condanna passata in giudicato per frodi nei riguardi del Comune di Aviano, di subappaltatori, di fornitori, di lavoratori nonché per violazione degli obblighi attinenti alla sicurezza sul lavoro;
- j) assoggettamento del Locatario a procedure espropriative e/o di sequestro conservativo;
- k) modifica dell'immobile oggetto di locazione senza preventiva autorizzazione del Comune di Aviano, mutamento anche parziale della sua destinazione d'uso, incuria nella custodia conservazione e manutenzione dell'immobile e delle sue pertinenze.

In tutte le sopra elencate ipotesi, la risoluzione del contratto di locazione si verificherà di diritto quando il Comune di Aviano dichiarerà al Locatario per iscritto, mediante lettera raccomandata AR. o PEC, che intende valersi della presente clausola risolutiva espressa decorsi infruttuosamente giorni 15 (quindici) dal ricevimento di tale comunicazione.

Qualora il Comune di Aviano si avvalga della facoltà di considerare o risolto di diritto il contratto ai sensi del presente articolo come pure in ogni altra ipotesi in cui proceda alla revoca della Locazione, il Locatario avrà l'obbligo di riconsegnare l'immobile/la struttura locata entro 15 (quindici) giorni solari dall'intervenuta risoluzione/revoca, fermo restando l'obbligo del Locatario al pagamento delle somme eventualmente ancora dovute a titolo di canone o a qualsiasi altro titolo ai sensi del presente contratto, delle indennità di mora/penali e degli interessi

La risoluzione della locazione comporta l'incameramento del deposito cauzionale ed avrà effetto dalla data di ricevimento da parte del Locatario della raccomandata A.R. o PEC

### **ART.24 -IMPOSTE**

Il contratto risulta soggetto ad imposta di registro: le spese di registrazione, versate anticipatamente per l'intera durata del contratto, saranno a carico del conduttore.

E' a carico del conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto, nonché l'imposta di bollo per le ricevute di pagamento (quietanze) se dovuta.

**FIRMA PER ACCETTAZIONE**

L'imposta di bollo e l'imposta di registro vengono pagate telematicamente contestualmente alla registrazione mediante il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate.

In caso di variazione della denominazione sociale, trasformazione della società o cessazione anticipata della presente Locazione, per motivi non dipendenti dal Comune di Aviano, tutte le relative spese (versamenti agli Uffici Competenti) saranno a totale carico del Locatario.

#### **ART.25 - MODIFICHE E/O INTEGRAZIONI DEL CONTRATTO**

Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, dovrà essere accettata da entrambe le parti, effettuata per iscritto e registrata.

Per quanto non previsto e contemplato nel presente atto, le parti fanno rinvio alle disposizioni di cui al R.D. n. 2440/1923, al R.D. n. 827/1924, nonché al Codice Civile

Nel presente contratto vengono richiamate, e si intendono qui come riportate e trascritte tutte le condizioni previste negli atti di gara per l'aggiudicazione della presente locazione.

#### **ART. 26 DOMICILIAZIONE - VARIAZIONE DATI**

Per tuffi gli effetti del presente contratto e l'esecuzione degli oneri derivanti, compresa la notifica degli atti esecutivi nonché ai fini della competenza giudiziaria, il Locatario elegge domicilio presso i locali di cui all'immobile/struttura oggetto della presente Locazione.

Il Locatario, inoltre, dovrà comunicare tempestivamente al Comune di Aviano qualsiasi variazione dell'assetto societario che riguardi i legali rappresentanti o la forma giuridica della società o dell'impresa, nonché qualunque variazione dei requisiti oggettivi e soggettivi codificati a bando della presente locazione per l'ammissione a gara ed assunzione in godimento della struttura.--

#### **ART.27 – CONTROVERSIE**

Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente contratto sarà di competenza esclusiva del Tribunale di Pordenone.

#### **ART.28 – REVOCA**

Il presente atto potrà essere revocato in qualsiasi momento dal Comune di Aviano nelle ipotesi di sopravvenuto interesse pubblico.

#### **ART.29 – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile. Copia dell'attestato di prestazione energetica viene allegato al presente contratto sotto al lettera "A".

#### **ART.30 – DISPOSIZIONI FINALI**

Per tutto quanto non riportato nel presente contratto, ad eccezione di quanto regolamentato per espressa volontà delle parti, le stesse fanno espresso riferimento al bando di gara e suoi allegati e alle disposizioni del Codice Civile, alle leggi, agli usi ed ai regolamenti vigenti in materia.

#### **ART.31 – DATI PERSONALI**

Con la sottoscrizione del presente atti le parti, ai sensi del codice della privacy di cui al D.Lgs 196/2003 e s.m.i., si autorizzano reciprocamente il trattamento dei dati personali per gli adempimenti connessi al presente rapporto.

E richiesto io Segretario ufficiale rogante ho ricevuto questo atto, redatto da persona di mia fiducia mediante strumenti informatici su \_\_\_\_\_ pagine a video intere e fino a qui della \_\_\_\_\_, dandone lettura alle parti, le quali l'hanno dichiarato e riconosciuto conforme alla loro volontà, per cui a conferma lo sottoscrivono con firma digitale.

per IL LOCATORE  
firmato digitalmente

FIRMA PER ACCETTAZIONE

per IL LOCATARIO CONDUTTORE  
firmato digitalmente

IL SEGRETARIO GENERALE  
firmato digitalmente

FIRMA PER ACCETTAZIONE

---