

allegato C – schema di contratto di locazione

SCHEMA di CONTRATTO

ADOPERA S.R.L.

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DEL CHIOSCO SITO

ALL'INTERNO DEL PARCO LIDO DI CASALECCHIO DI RENO

Prot. n°. _____

In esecuzione della determinazione di aggiudicazione n. del ;

L'anno, addì, del mese....., presso la sede legale della Società a Casalecchio di Reno, ufficio gare e contratti

TRA

ADOPERA PATROMONIO E INVESTIMENTI CASALECCHIO DI RENO S.R.L. (per brevità Adopera S.r.l.) Codice Fiscale e partita IVA con sede legale in Via dei Mille, 9 – 40033 Casalecchio di Reno (BO), nella persona del, Sig. nato a il, domiciliato per la carica presso, il quale agisce in nome e per conto e nell'esclusivo interesse della Società, quale Legale Rappresentante;

E

Il/La Sig./Sig.ra _____ nato/a a _____ () il _____, residente a _____ in _____ n. _____, C.F. _____, il quale dichiara di agire in qualità di legale rappresentante, nel nome e per conto della ditta " _____ " con sede legale a _____ Via _____, P.IVA _____;

con la rinuncia consensuale all'assistenza di testimoni

PREMESSO

- che con determinazione dell'Amministratore Unico n. _____ del ___/___/2022, si disponeva l'affidamento in locazione ad uso commerciale del chiosco di proprietà comunale sito all'interno del parco Lido di Casalecchio di Reno per l'affidamento nelle forme di locazione commerciale, a scopo specifico, per esercizio pluriennale di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e con la finalità sia di riqualificazione del bene medesimo che di sviluppo dell'area del Parco Lido per una migliore fruibilità da parte della collettività;
- che con determinazione n. _____ del ___/___/2022 l'Amministratore Unico disponeva di attivare le procedure di asta pubblica per l'affidamento di cui al precedente punto, secondo le modalità ivi stabilite;
- che con determinazione n. _____ del ___/___/2022 l'Amministratore Unico, si provvedeva a disporre, in esito ai risultati della procedura ad evidenza pubblica, come supportata dalle valutazioni espresse dalla apposita

allegato C – schema di contratto di locazione

Commissione, l'aggiudicazione della locazione in parola a favore di _____ come sopra identificato/a a far tempo dalla data di effettiva stipula del contratto di locazione contro il canone annuale pari a euro _____, oltre IVA;

DATO ATTO

- che la gestione della struttura sarà attivata dalla data odierna e che quindi il canone di locazione annuale ordinariamente stabilito, decorre anch'esso dalla data odierna;
- che _____ ha ottemperato all'obbligo del versamento della cauzione definitiva di Euro _____ e che non vi sono elementi ostativi alla stipula del contratto;
- che la stipula del presente atto consente al _____ di avere in uso ed in disponibilità il locale indicato nel contratto alle condizioni di seguito stabilite;
- che l'inizio dell'esercizio dell'attività di vendita al pubblico è subordinato all'ottemperanza di tutti gli obblighi previsti dalla legge o dai regolamenti comunali che saranno assolti a cura del Conduttore.

Ciò premesso e volendo ora tradurre in atto formale la già manifestata volontà e i rispettivi consensi,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Adopera S.r.l. come sopra rappresentata, concede a _____, che accetta, l'uso di un chiosco situato all'interno del Parco Lido di Casalecchio di Reno. Il bene in questione è adibito a pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande con la possibilità di esercizio di attività collaterali compatibili, nel rispetto del piano di zonizzazione acustica vigente, e in generale della normativa comunale, ed è costituito da identificato al Catasto Fabbricati del comunale al Foglio n. 11, particelle n.ri 2251-2252-2254 (categoria C/1 classe 1) di mq. 1121.

Il chiosco è costituito da: un'area adibita a bar, uno spazio di servizio, un deposito e servizi igienici, oltre ad una pedana in legno con apposita rampa di salita.

Il chiosco ha una superficie utile complessiva di circa 47 mq ed è destinato all'attività di somministrazione di alimenti e bevande (particella 2254 foglio 11). Vi è inoltre un'area esterna pertinenziale scoperta di mq 626 (particella 2254 foglio 11) oltre mq. 38 di cabine spogliatoio annesse all'attività

allegato C – schema di contratto di locazione

stagionale (particella 2252 foglio 11) e un campo da beach di mq. 393 (particella 2251 foglio 11).

Il locale ed i servizi verranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con la precisazione che alla data di emanazione del presente bando, nel chiosco in argomento, sono presenti degli arredi e delle attrezzature che il vincitore potrà trattenere per l'utilizzo, previa manutenzione e/o ripristino a sue cure e spese, ovvero potrà eliminare, curandone lo smaltimento, sempre a sue cure e spese.

L'immobile viene consegnato nello stato in cui si trova e come più puntualmente descritto sia nelle planimetrie allegate all'Avviso di gara, sia nell'Avviso medesimo, che vengono allegati al presente atto e di cui fanno parte integrante.

ART. 2 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La locazione in parola avrà durata di anni 6 (sei), con inizio a far tempo dalla data odierna e quindi sino al _____ compreso.

Il contratto si intenderà rinnovato per altri 6 (sei) anni alla scadenza, salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata o PEC almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

Adopera S.r.l. potrà esercitare il diniego di rinnovo alla prima scadenza contrattuale esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 L. n. 392/1978 comunicando tale intenzione almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

ART. 3 - CANONE DI CONCESSIONE E AVVIAMENTO DELL'ATTIVITÀ

Il canone di locazione viene convenuto ed accettato dalle parti nella misura annua pari ad € _____ oltre ad IVA come di legge, da pagarsi a cadenza mensile, anticipatamente entro il _____ di ogni mese, mediante versamento presso _____, con rilascio da parte di Adopera S.r.l. di relativa quietanza.

Il mancato puntuale pagamento, in tutto o in parte per qualsiasi motivo, anche di una sola rata, del canone di locazione, costituirà il Conduttore in mora, con la conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento, ex art. 1455 del Codice Civile, a danno e spese del Conduttore stesso. Il Conduttore sarà comunque tenuto in ogni caso, al pagamento dell'interesse di mora sulle somme non corrisposte. In deroga all'art. 1193 del Codice Civile il Locatore ha la facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi, indipendentemente dalle diverse indicazioni del Conduttore stesso.

allegato C – schema di contratto di locazione

Sono a carico del Conduttore le spese relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, energia elettrica, rimozione e smaltimento rifiuti, spese per l'ordinaria manutenzione dei vani e degli spazi esterni locati. Non provvedendovi il Conduttore, vi provvederà il Locatore, prelevandone la spesa dal deposito cauzionale.

Sono altresì a carico del Conduttore le spese relative a contratti di assicurazione nonché il canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (C.A.E.P. e Tassa Rifiuti) secondo quanto previsto dal vigente Regolamento comunale. Rimangono a carico del Conduttore le spese inerenti tutte le utenze ed il pagamento dei consumi relativi alle stesse, comprese le eventuali spese di volturazione e di intestazione.

Ai fini delle norme riguardanti l'avviamento commerciale degli esercizi per la somministrazione al pubblico degli alimenti e bevande per pubblico esercizio, il conduttore nulla potrà pretendere al termine del rapporto contrattuale, neppure nel caso di incremento dell'avviamento commerciale.

ART. 4 – RIVALUTAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978 e successive modificazioni e integrazioni le parti convengono che il canone sarà soggetto a revisione periodica ogni dodici mesi decorrenti dal secondo anno di esercizio e verrà effettuato, applicando al canone, il 100% dell'incremento annuo del costo della vita per le famiglie di operai e impiegati rilevata dall'ISTAT, su base nazionale.

ART. 5 – GARANZIE – DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia del versamento del canone di locazione annuo e a garanzia di ogni eventuale danno arrecato alla struttura locata ed alle sue aree pertinenziali nonché della mancata pulizia dei locali, delle operazioni di smantellamento delle strutture e del ripristino dell'area allo scadere del contratto, il Conduttore fornisce, al momento della stipula del presente atto, il deposito cauzionale di tre mensilità di locazione da costituirsi come previsto dagli artt. 11 e 41 della L. 392/1978.

Il deposito cauzionale, di cui al precedente paragrafo, dovrà essere reintegrata dal soggetto selezionato, pena la revoca del contratto, qualora durante il periodo di validità della stessa, Adopera S.r.l. abbia dovuto valersene, in tutto o in parte.

ART. 6 – GARANZIE – COPERTURA ASSICURATIVA

Il Conduttore, al momento della sottoscrizione del contratto di concessione, presenta idonea copertura assicurativa per danni diretti o indiretti che

allegato C – schema di contratto di locazione

potrebbero derivare al personale, ai clienti o alle cose presenti, internamente o esternamente, al chiosco ed all'aerea di pertinenza, nonché al bene medesimo dato in locazione nonché per eventuali danni a terzi di qualsiasi natura, avente le caratteristiche minime richieste nel bando di gara.

Tutte le polizze assicurative di cui sopra recano espressa dicitura per la quale la compagnia assicurativa si impegna ad informare tempestivamente (e comunque entro e non oltre sei mesi) Adopera S.r.l. in caso di sospensione della garanzia per mancato pagamento del premio o disdetta del contratto.

Le coperture assicurative stipulate dal Conduuttore devono essere mantenute attive fino al termine della concessione.

Adopera S.r.l. è, in ogni caso, tenuta indenne dai danni eventualmente non coperti in tutto o in parte dalle polizze assicurative.

L'operatività o meno delle coperture assicurative non esonera il Conduuttore dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti.

ART. 7 – RESPONSABILITÀ

Adopera S.r.l. resta in ogni caso esonerato da qualsiasi responsabilità di seguito elencata a titolo esemplificativo e non esaustivo relativa a:

- danni diretti o indiretti che potessero provenire all'immobile o ai terzi frequentatori, da fatti, omissioni o colpa di terzi in genere, nel corso della concessione;
- eventuali furti all'interno dei locali assegnati;
- eventuali danni a persone o cose in dipendenza di tumulti o risse che dovessero verificarsi durante le attività espletate o comunque consentite dal Conduuttore all'interno dei locali e delle aree a lui affidate;
- danni a persone o cose in dipendenza del mancato rispetto delle norme di sicurezza con particolare riferimento alle dotazioni ed impianti di sicurezza, alle vie di esodo, degli obblighi di manutenzione dei beni e degli impianti, del mancato rispetto del controllo sull'accesso delle persone e sulla verifica dello stato di affollamento dei locali.

Adopera S.r.l. rimane estranea all'attività e ai rapporti giuridici e/o di fatto posti in essere a qualunque titolo dal Conduuttore, il quale solleva la Società medesima da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, che derivino in qualsiasi momento e modo dall'esercizio della conduzione.

Il Conduuttore è obbligato a rispondere direttamente e personalmente di qualsiasi danno, doloso e anche colposo, che per fatto proprio o di suoi

allegato C – schema di contratto di locazione

collaboratori e dipendenti, dovesse derivare ad Adopera S.r.l. o a terzi, nonché a tenere estranea la Società concedente in tutti i rapporti con i terzi fornitori o utenti e a qualsiasi fatto da cui possa derivare responsabilità per danni a persone o cose in dipendenza dell'attività svolta all'interno dei locali.

ART. 8 - CONSEGNA DEL BENE

Il chiosco verrà consegnato al Conduttore con un apposito verbale di consegna, redatto in contraddittorio tra le parti, attestante le condizioni dell'immobile, immediatamente dopo la firma del presente atto. Il verbale andrà a costituire parte integrante e sostanziale del presente atto di locazione.

Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali locati e di avere piena e completa consapevolezza dello stato di fatto; in particolare anche con riferimento allo stato degradato degli stessi.

Qualsiasi modifica alla struttura dei locali assegnati dovrà essere autorizzata da Adopera S.r.l. e dal Comune di Casalecchio di Reno.

ART. 9 - UTILIZZO DEL BENE

I locali in parola, con area esterna di pertinenza, vengono locati solo ed esclusivamente per pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande con la possibilità di esercizio di attività collaterali compatibili, nel rispetto del piano di zonizzazione acustica vigente, e in generale della normativa comunale.

Il Conduttore dovrà provvedere al rispetto della vigente normativa in materia di sicurezza e ad adempiere ad ogni altro onere previsto dalla normativa vigente a carico degli utilizzatori di immobili per fini commerciali.

Il Conduttore dovrà altresì provvedere alla osservanza delle disposizioni della legislazione vigente in materia di prevenzione degli infortuni.

ART. 10 - RILASCIO DEL BENE ALLA SCADENZA DELLA LOCAZIONE

Alla scadenza della presente concessione, il Conduttore sarà tenuto a riconsegnare il bene in buono stato di conservazione e regolare funzionamento, salvo il normale deperimento d'uso. Nulla è dovuto al Conduttore uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili né per eventuali migliorie apportate all'immobile. In tale occasione si procederà al controllo, in contraddittorio tra le parti, in base allo stato di consistenza di cui alla precedente art. 8, con eventuale rimborso a carico del locatario in caso di danni.

ART. 11 – PERIODO DI APERTURA – GESTIONE DELL'ATTIVITÀ

allegato C – schema di contratto di locazione

Il Conduttore deve garantire il pieno e regolare funzionamento dei locali e delle attività di somministrazione di alimenti e bevande nel rispetto scrupoloso di tutte le leggi e le disposizioni regolamentari anche comunali, adottate ed adottande, relative ai suddetti esercizi.

Il Conduttore in particolare deve:

- garantire l'apertura del chiosco per tutto l'anno per almeno 6 mesi l'anno, nella fascia oraria dalle ore 7 alle ore 24, in 7 (sette) giorni alla settimana, con un orario esteso e flessibile di apertura, per soddisfare tutte le tipologie di fruitori (ad es. anziani, genitori con bambini. etc.), adottando tutti gli accorgimenti atti ad evitare disturbo della quiete pubblica e del riposo dei residenti; non sono consentite chiusure per ferie;
- garantire la gestione del servizio igienico destinato al pubblico, assicurandone la apertura e chiusura, la fornitura delle dotazioni igieniche e la pulizia; il servizio igienico destinato ai clienti deve rimanere aperto durante tutto l'orario di apertura del chiosco;
- garantire l'illuminazione esterna durante le ore notturne ai fini della tutela e sicurezza dell'immobile;
- garantire una buona conduzione dell'attività nel rispetto del decoro e con prevenzione di situazioni di molestia e disturbo della quiete pubblica.
- mantenere, pulire, sfalciare, compreso lo smaltimento della risulta, i terreni di proprietà di Adopera e di proprietà comunale di cui al foglio 11 mappali 2250 e 22053, oltre all'area demaniale limitrofa e di cui ai mappali 1191, 70, 1190, 1187 e 1189 del foglio 11, per tutto il periodo dell'anno fino a conclusione della locazione;
- mantenere aperta a proprie cure e spese durante il periodo di apertura del chiosco la fontanella pubblica presente nell'area retrostante il chiosco.

Il Conduttore deve:

- adeguare gli orari di apertura e di erogazione del servizio in base alle modifiche eventualmente pervenute nel corso della concessione ovvero su richiesta di Adopera S.r.l. per motivi di pubblico interesse;
- impostare la nuova attività di pubblico esercizio in coerenza con le esigenze del sito in cui si trova, curandone tutti gli aspetti (a titolo esemplificativo e non esaustivo: promozione pubblicitaria, ecc...).
- garantire la libera fruizione del parco pubblico.

ART. 12 – ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE

allegato C – schema di contratto di locazione

Il Conduttore si impegna ad assumere in via esclusiva gli oneri relativi alla manutenzione **ordinaria** e **straordinaria** del chiosco e dell'area affidata in locazione, a proprie spese, come previsto nell'Avviso pubblico; ad attrezzare ed arredare il chiosco e le aree esterne assegnati e ad utilizzarli esclusivamente per l'attività oggetto del presente contratto.

Il Conduttore si impegna altresì ad installare ed utilizzare tutti i macchinari e le attrezzature di cucina dotati di certificati di conformità, di sicurezza, CE presentando ad Adopera ed al Comune di Casalecchio di Reno idonea certificazione di conformità.

Il Conduttore deve, inoltre:

- rispettare i divieti di somministrazione di bevande alcoliche quando previsti dalla normativa vigente nonché adottare comportamenti tesi ad evitare l'abuso da parte dell'utenza nell'assunzione di alcolici;
- esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa nazionale, regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia di pubblici esercizi con somministrazione di alimenti e bevande;
- possedere e mantenere i requisiti oggettivi e soggettivi, come descritti nell'Avviso pubblico;
- non apportare alcuna modifica ai locali concessi, alla loro destinazione ed agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto di Adopera S.r.l. e del Comune di Casalecchio di Reno;
- mantenere le aree oggetto di concessione in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza e di procedere alla pulizia dei locali, delle aree cortilive, dei WC ed anche delle parti esterne all'immobile individuate nella planimetria allegata all'Avviso pubblico;
- garantire un numero adeguato di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti all'interno o nelle immediate vicinanze del bar, garantendo la pulizia degli stessi;
- di ripristinare i locali a proprie spese, qualora dall'occupazione derivino danni agli stessi;
- di consentire ad Adopera S.r.l. la facoltà di accedere agli spazi oggetto di concessione in qualsiasi momento durante la locazione;
- non installare, alcun apparecchio, congegno automatico, semiautomatico o elettronico da intrattenimento o da gioco di abilità, che consenta vincite in danaro;

allegato C – schema di contratto di locazione

- di rispettare quanto prescritto dagli Enti preposti alla vigilanza ed al controllo con particolare riferimento all'ASL competente, Vigili del fuoco e ARPA;
- di adottare ogni idoneo accorgimento al fine di evitare rumori molesti, obbligandosi a non arrecare disturbo alle abitazioni vicine rispettando comunque le norme d'uso del Parco e quelle sulle emanazioni acustiche pena la risoluzione del contratto;
- di comunicare preventivamente ad Adopera S.r.l. ed al Comune di Casalecchio di Reno eventuali calendari delle attività complementari che si intendono organizzare con la richiesta delle relative autorizzazioni;
- di coordinare le proprie attività con le iniziative formative, ricreative, sociali e culturali patrocinate dall'Amministrazione comunale all'interno del Parco in un'ottica di collaborazione virtuosa finalizzata a migliorare i servizi al cittadino;
- di restituire l'area oggetto di locazione alla scadenza del termine ripristinando lo stato dei luoghi, senza che nessun rimborso o compenso a qualsiasi titolo possa essere vantato nei confronti di Adopera S.r.l.

Tutte le spese di gestione e di ordinaria e straordinaria manutenzione, secondo quanto indicato nell'Avviso pubblico, sono a carico del conduttore, ivi espressamente incluse quelle inerenti alle spese per consumo acqua, gas, luce, telefono.

A titolo esemplificativo e non esaustivo per manutenzione ordinaria si deve intendere tra l'altro:

- controllo degli impianti elettrici ed idraulici, nonché tinteggiatura e verniciatura periodica di porte, serramenti, locali interni e pareti esterne;
- riparazione degli infissi, vetri, apparecchiature di servizio, pavimenti e rivestimenti;
- pulizia pavimenti, rivestimenti, bagni, vetrate, ecc.;
- fornitura di materiale di consumo per il corretto funzionamento dei servizi igienici;
- svuotamento fosse biologiche e degrassatori;
- pulizia periodica copertura, canali di gronda e pluviali;
- eseguire lo sfalcio periodico del tappeto erboso;

Per opere di manutenzione straordinaria si devono intendere gli interventi di manutenzione straordinaria previsti nel progetto presentato dal Conduttore in fase di selezione pubblica.

ART. 13 – UTENZE, IMPOSTE E TASSE

allegato C – schema di contratto di locazione

Le utenze ed eventuali imposte e tasse dirette ed indirette sono a carico del Conduttore, incluso il pagamento del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (C.A.E.P) della tassa sui Rifiuti Solidi Urbani ed ogni altro tributo inerente l'esercizio della struttura.

ART. 14 - DIVIETI

È fatto divieto al conduttore di utilizzare la struttura per usi diversi da quelli cui è destinata.

È vietata la sub-locazione del bene totale o parziale; è vietata la cessione del contratto e di tutta o parte dell'attività oggetto del contratto, ad eccezione dell'attivazione di rapporti contrattuali con terzi per lo svolgimento di attività accessorie e complementari a quella di pubblico esercizio di somministrazione quali, a titolo esemplificativo:

- attività ricreative, culturali e del tempo libero;
- servizi di pulizia;
- custodia e sorveglianza degli impianti;
- servizi di sicurezza;
- pubblico spettacolo.

In tale ipotesi, Adopera S.r.l. è estranea al rapporto contrattuale tra il Conduttore del Chiosco e l'impresa affidataria, per cui tutti gli adempimenti e responsabilità contrattuali, nessuno escluso, fanno carico al Conduttore, il quale deve fornire alla Società copia del contratto di affidamento, non oltre venti giorni dalla data di stipulazione dello stesso.

La composizione societaria, o il titolare nel caso di ditta individuale, non potrà essere modificata, per tutta la durata della concessione, a pena di decadenza del presente contratto, se non previa autorizzazione di Adopera S.r.l., al fine di evitare che, mediante sostituzioni e/o interposizioni del Conduttore, risulti vanificato l'accertamento dei requisiti compiuto in sede di aggiudicazione, eccezion fatta per i casi nei quali è prevista la semplice comunicazione preventiva, indicati nel comma successivo.

Sono soggette a semplice comunicazione preventiva, da inviarsi ad Adopera S.r.l. e al Comune di Casalecchio di Reno, in forma scritta, almeno 60 gg prima del momento in cui ne è prevista l'operatività, le ipotesi di seguito specificate:

- subentro al legale rappresentante/titolare del coniuge, di un parente di primo grado in linea retta o di un affine di primo grado, purché il subentrante abbia partecipato alla gestione (in qualità di socio o dipendente) per un periodo continuativo di almeno un anno;

allegato C – schema di contratto di locazione

- subentro al legale rappresentante di un soggetto già facente parte della società da almeno un anno e comunque non prima di un anno dalla data di inizio della concessione.

Nel caso di inabilitazione o interdizione del Condatto, qualora si tratti di imprenditore individuale (anche mandatario di associazioni temporanee di imprese), intervenuta nel corso della gestione, che comporti per lui l'impossibilità a continuare la gestione stessa, Adopera S.r.l. potrà consentire che i familiari, purché in possesso dei necessari requisiti soggettivi e di qualificazione, continuino nel servizio fino alla normale scadenza della subconcessione.

In caso di decesso del titolare della/del Ditta/Soggetto aggiudicataria/o, Adopera S.r.l. ed il Comune di Casalecchio di Reno possono consentire la prosecuzione del rapporto contrattuale da parte degli eredi, oppure, a suo insindacabile giudizio, considerare risolto l'impegno assunto dal "*de cuius*".

ART. 15 - ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ DI PUBBLICO ESERCIZIO

Il Condatto, dopo aver ottenuto in concessione d'uso il chiosco, potrà esercitarvi l'attività di pubblico esercizio dopo aver rispettato tutte le condizioni previste dalla normativa vigente nazionale e locale, finalizzata al possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi e come meglio richiamata nell'Avviso pubblico.

ART. 16 – REVOCA DEL CONTRATTO

Il contratto potrà essere sempre revocato con provvedimento motivato da parte di Adopera S.r.l., fatte salve le cause di forza maggiore, per:

- motivi di pubblico interesse;
- mancata realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria previsti nel progetto presentato dal Condatto in fase di selezione pubblica, ovvero incompleta o difforme realizzazione;
- omessa manutenzione, degrado o uso improprio dei locali;
- modificazioni, rispetto al progetto originario, non preventivamente autorizzate dal Comune di Casalecchio di Reno;
- mancata effettuazione di quanto dichiarato in sede di offerta di Piano di gestione del servizio o la sua esecuzione in modo sostanzialmente difforme, senza previo assenso di Adopera S.r.l.;
- mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e con le modalità previste, delle somme dovute;

allegato C – schema di contratto di locazione

- mancato rispetto degli orari/periodi di apertura indicati nell'Avviso pubblico e degli obblighi di guardiania;
- perdita dei requisiti richiesti e fallimento del gestore;
- cessione, senza il consenso di Adopera S.r.l., nei soli casi ammessi, degli obblighi relativi al contratto;
- arbitrario abbandono, da parte del gestore, dei servizi oggetto del contratto;
- provvedimenti emessi dal Sindaco, ai sensi dell'art. 54 del TUEL, a carico del Conditore per motivi di sicurezza urbana;
- mancato reintegro della polizza fideiussoria;
- violazione reiterata degli obblighi contrattuali;
- inadempimenti che hanno comportato l'applicazione da parte di Adopera S.r.l., in una stessa stagione, di almeno n. penali di Euro
- ripetute gravi violazioni degli obblighi contrattuali inerenti gravi carenze igienico/manutentive contestate per iscritto al gestore almeno due volte per ogni singola stagione e non regolate nemmeno in seguito a diffida formale di Adopera S.r.l.

La revoca per le cause sopra elencate verrà disposta, a seguito di contraddittorio con l'aggiudicatario, attraverso preavviso di almeno 60 (sessanta) giorni da comunicarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, senza che per tale fatto il Conditore possa pretendere alcun compenso.

Costituiscono motivo di recesso dal contratto da parte di Adopera S.r.l., ai sensi del Codice Civile art. 1373:

- l'apertura di una procedura concorsuale fallimentare a carico del Conditore;
- la messa in liquidazione o la cessione dell'attività del Conditore (ad eccezione dei casi ammessi dall'Avviso pubblico);
- la mancata osservanza della disciplina in materia di sub concessione e di personale dipendente;
- inosservanza delle norme di legge relative al personale dipendente e mancata applicazione dei contratti collettivi.

La risoluzione in tali casi opera di diritto, qualora Adopera S.r.l. comunichi per iscritto con raccomandata A.R. o con PEC al Conditore di volersi avvalere della clausola risolutiva ex art. 1456 del Codice Civile. Il contratto potrà inoltre essere risolto in tutti gli altri casi in cui vi sia un inadempimento di non scarsa rilevanza ai sensi dell'art. 1455 del Codice Civile.

La revoca del contratto comporta la ripresa in possesso da parte di Adopera S.r.l. dei locali e pertanto il Conditore dovrà ripristinare lo stato dei locali.

allegato C – schema di contratto di locazione

Nessun rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo può essere vantato dal Conduttore. Adopera S.r.l. ha la facoltà di esperire ogni azione per il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito e delle maggiori spese sostenute in conseguenza della revoca del contratto.

ART. 17 - INADEMPIMENTI E PENALITÀ

Qualsiasi atto o fatto costituente inadempimento dovrà essere contestato dal Conduttore entro il termine che sarà assegnato con la comunicazione di addebito, da parte di Adopera S.r.l.

In caso di inadempimento delle obbligazioni di contenuto patrimoniale previste nel presente atto o nell'Avviso pubblico, Adopera S.r.l., previa diffida ed accertamento di mancata esecuzione nel termine assegnato, che dovrà essere proporzionato all'interesse pubblico al ripristino della condizione violata, provvederà d'ufficio con addebito delle spese al Conduttore rivalendosi direttamente, in tutto od in parte, sul deposito cauzionale.

Oltre a quanto stabilito al comma 2 del presente articolo, il mancato rispetto di quanto previsto nella presente convenzione da parte del concessionario, viene contestato in forma scritta da Adopera S.r.l., con l'applicazione delle seguenti penali:

- Euro per ogni giorno di ritardo nel pagamento del canone annuo dovuto;
- Euro per il mancato rispetto degli obblighi di cui al presente contratto.

Il Conduttore ha la facoltà di presentare le sue controdeduzioni entro e non oltre 10 giorni dalla notifica della contestazione, dopodiché, se le stesse non saranno ritenute valide si procederà all'applicazione della sanzione, che dovrà essere pagata dal Conduttore o, in caso contrario, sarà escussa mediante incameramento della relativa quota della cauzione, che dovrà poi essere integrata nel suo importo originario entro 30 giorni.

ART. 18 – RECESSO

Il Conduttore può recedere con preavviso di almeno 10 (dodici) mesi senza diritto ad alcun rimborso per gli interventi eseguiti ed i costi sostenuti.

IL recesso non potrà essere esercitato prima che sia trascorso il primo anno di locazione.

In caso di recesso il Conduttore dovrà a proprie spese ripristinare lo stato dei locali. Nessun rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo può essere vantato dal Conduttore.

ART. 19 – RINVIO

allegato C – schema di contratto di locazione

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto o nella documentazione dell'Avviso pubblico e di aggiudicazione, le parti si riportano alle disposizioni di legge in materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, nonché le norme del Codice Civile e delle altre leggi attinenti in vigore.

ART. 20 – REGIME FISCALE

Le parti danno esplicitamente atto, anche ai fini fiscali, che i canoni sono soggetti ad IVA.

ART. 21 - SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese di bollo, registro, copie atti, ecc., dipendenti dal presente contratto, sono a totale carico della controparte.

Il Conduttore al momento della sottoscrizione del presente atto, presenta la ricevuta attestante l'avvenuto versamento dell'importo di € ____ (____), a titolo di rimborso delle spese di cui sopra.

ART. 22 – RISERVE E CONTROVERSIE

Le controversie che dovessero insorgere per l'esecuzione del presente contratto e che non si siano potute definire in via bonaria, saranno deferite al giudice ordinario. Foro competente è quello di Bologna. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si richiamano le norme legislative e le altre disposizioni vigenti in materia.

Di quanto sopra è stato redatto il presente contratto che previa lettura, viene approvato e sottoscritto per accettazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 1326 del Codice Civile.

A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo alle clausole di cui agli artt. da 1 a 22 dichiarano di approvarle espressamente e consapevolmente, reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

LETTO APPROVATO SOTTOSCRITTO

IL CONDUTTORE

IL COMUNE

Casalecchio di Reno, lì _____