

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI MONTALTO DORA

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

REPERTORIO N.

C.F. 01741070013

OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DA ADIBIRE A BAR TRATTORIA IN LOCALITA' VAUDA. SOCIETA' (€)

=====

L'anno duemilaventisei addìdel mese di..... nella Sede Comunale di Montalto Dora, sono presenti:

Comune di Montalto Dora, con sede in Piazza IV Novembre nc 3 – 10016 Montalto Dora (TO), P.IVA 01741070013 Pec: protocollo.montalto.dora@cert.ruparpiemonte.it rappresentato da il Geom. BERATTINO Marika, nata a Ivrea il 15.06.1968, residente in Issiglio, Via Martellono n. 21, Responsabile del Servizio del Comune di Montalto Dora (C.F. 01741070013) per conto del quale agisce esclusa ogni sua personale responsabilità a riguardo, di seguito anche "Comune" o "Locatore";-----

E

La Società.....P.IVAsede legale in.....viain Persona del legale Rappresentante pro tempore....., nato a.....il....., residente a , codice fiscale/P.IVA.....), Pec:..... iscritta al- della Camera di Commercio di Torino; aggiudicatario della procedura di gara conclusasi in data....., d'ora in avanti denominato per brevità "Conduttore";-----

PREMESSO

Il presente contratto è stipulato in esecuzione delle deliberazioni di Giunta Comunale n. 42 del 27.05.2026 e della n. 46 del 10.06.2026, e della determinazione n.160 del 15.06.2026, e dell'aggiudicazione disposta con provvedimento n..... del..... a seguito di

avviso pubblico per la locazione dell'immobile comunale da adibire a bar trattoria in località Vauda.

E' allegata al presente contratto la planimetria.

ART: 1 OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il Comune concede in Locazione al conduttore, che accetta, l'immobile di proprietà comunale sito in Montalto Dora (TO), Località Vauda, da destinare ad attività di bar/trattoria e somministrazione di alimenti e bevande, come individuato nella planimetria allegata e nella relazione tecnico-illustrativa.

Ubicazione: Località Vauda- Montalto Dora (TO) –

Foglio 31 particelle n. 31(sub 2 e 3), 1,30,174,175.

Destinazione consentita Bar/trattoria e somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto della normativa vigente e dei titoli abitativi richiesti

La locazione comprende esclusivamente gli spazi, le pertinenze sopraindicati.

Ogni bene non espressamente indicato si intende escluso, salvo diversa pattuizione scritta.-----

Art.3 STATO DI FATTO E DI DIRITTO

Il conduttore dichiara di aver visionato l'immobile, le aree interne ed esterne, la documentazione disponibile presso l'Ufficio Tecnico comunale e lo stato dei luoghi mediante sopralluogo obbligatorio, e di accettare l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ritenendolo idoneo all'uso pattuito, salvi gli adempimenti, e le autorizzazioni e gli adeguamenti posti a proprio carico dal presente contratto e dalla normativa vigente.

La consegna dell'immobile avverrà con apposito verbale, nel quale saranno riportati lo stato dei luoghi, la lettura delle utenze, e ogni annotazione utile.

Art.4 – DESTINAZIONE D'USO, AUTORIZZAZIONI E DIVIETI

L'immobile dovrà essere utilizzato esclusivamente per l'esercizio dell'attività di bar/trattoria e somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto delle norme urbanistiche, edilizie,

igienico sanitarie, commerciali, di sicurezza, ambientali e di prevenzione incendi, ove applicabili.

Sono a esclusivo carico del conduttore le autorizzazioni, SCIA, comunicazioni SUAP, adempimenti sanitari e HACCP, licenze, nulla osta, certificazioni e ogni ulteriore titolo necessario per l'avvio, lo svolgimento e il mantenimento dell'attività.

E' vietato mutare la destinazione d'uso, cedere il contratto, sublocare anche parzialmente l'immobile o concederlo a terzi a qualsiasi titolo senza il preventivo consenso scritto del Comune e senza i necessari titoli abilitativi, ove richiesti.

ART. 5 – DURATA, RINNOVO E RECESSO

La locazione ha durata di anni 6 (sei), con decorrenza dale scadenza al....., e si rinnoverà tacitamente per ulteriori anni 6 (sei), salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte nei termini e con le modalità previste dalla Legge 27 luglio 1978, n. 392.

Resta fermo il diritto del conduttore di recedere dal contratto per gravi motivi, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi da comunicarsi mediante PEC o raccomandata A/R, ai sensi dell'art. 27 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

ART.6 – CANONE DI LOCAZIONE E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il canone di locazione è stabilito in euro (annui, pari a euro mensili. Corrispondente all'importo offerto dal conduttore in sede di gara, oltre imposte e oneri di legge se dovuti.

Il canone è dovuto a partire dal momento della stipula del contratto di locazione e dovrà essere corrisposto mensilmente e anticipatamente entro il giorno 10 del mese. Costituisce eccezione il versamento relativo al primo mese di decorrenza del canone, che dovrà essere corrisposto entro 5 gg dalla stipula del contratto.

Il ritardato pagamento anche di una sola rata del canone, decorsi **(trenta)** giorni dalla scadenza, costituirà inadempimento contrattuale e darà facoltà al Comune di attivare le tutele previste dalla legge e dal presente contratto, compresa l'escussione delle garanzie.

ART.7 – AGGIORNAMENTO ISTAT

A decorrere da secondo anno di locazione, su richiesta del Comune, il canone potrà essere aggiornato annualmente nella misura massima consentita dall'art. 32 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e, comunque, nei limiti inderogabili di legge applicabili al rapporto. In via prudenziale, l'aggiornamento è previsto nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), salvo diversa disposizione normativa inderogabile o diverso indirizzo formalmente assunto dall'Ente.

ART. 8 – GARANZIE, DEPOSITO CAUZIONALE E POLIZZE ASSICURATIVE

Prima della sottoscrizione del contratto il conduttore dovrà consegnare al Comune garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa, oppure rilasciata da intermediario finanziario autorizzato, a garanzia del pagamento dei canoni e degli oneri contrattuali, per importo pari a 6 (sei) mensilità del canone aggiudicato, ossia euro (.....).

La garanzia dovrà indicare il Comune di Montalto Dora quale beneficiario, prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., l'operatività entro 15 giorni naturali e consecutivi dalla semplice richiesta scritta del Comune e validità per tutta la durata del rapporto, con l'obbligo di rinnovo in caso di proroga o rinnovo contrattuale.

Il conduttore dovrà inoltre versare deposito cauzionale pari a 3 (tre) mensilità del canone aggiudicato, ossia euro (), a garanzia degli obblighi di riconsegna, dei danni e di ogni obbligazione rimasta inadempita. Il deposito cauzionale sarà produttivo di interessi legali da corrispondere al conduttore nei termini di legge e sarà restituito dopo la riconsegna dell'immobile, previa verifica dello stato dei luoghi e salvo conguaglio, Il Comune potrà valutare, a propria discrezione, l'accettazione di garanzia fidejussoria sostitutiva di pari importo.

Il conduttore dovrà stipulare e mantenere per tutta la durata della locazione idonea polizza RCT/RCO, con massimale minimo di euro (1.000.000,00) per sinistro, nonché polizza incendio, scoppi e danni fabbricato, atti vandalici e calamità naturali con massimale

minimo di euro (1.000.000,00). Nelle polizze dovrà essere considerato terzo anche il Comune di Montalto Dora. Copia delle polizze e delle quietanze di pagamento dovranno essere depositata presso il Comune prima della consegna e a ogni rinnovo annuale.

ART.9- UTENZE, TRIBUTI, IMPOSTE E SPESE

E' a carico del conduttore l'allestimento di tutte le attrezzature ed arredi necessari per l'attività di preparazione e somministrazione di alimenti e bevande; sono a carico tutte le utenze e i consumi relativi all'immobile e all'attività esercitata, inclusi energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento, telefonia, connessioni dati e ogni altro servizio eventualmente attivato.

Sono altresì a carico del conduttore tributi, tariffe, e oneri connessi all'uso dell'immobile e all'esercizio dell'attività, secondo legge e regolamenti comunali, ivi compresa la TARI ove dovuta.

Le spese di registrazione del contratto di locazione saranno ripartite tra locatore e conduttore in parti uguali, ai sensi dell'art. 8 della Legge 27 luglio 1978, n. 392. Restano a carico del conduttore le marche da bollo, le spese di copia e ogni ulteriore onere a lui imputabile per legge o per espressa previsione contrattuale.

ART. 10- MANUTENZIONE ORDINARIA, PULIZIA E CUSTODIA

Il conduttore assume la custodia dell'immobile e risponde dei danni arrecati all'immobile, agli impianti, alle pertinenze e a terzi, anche se causati da dipendenti, collaboratori, fornitori, clienti o altri soggetti ammessi nei luoghi.

Sono a carico del conduttore la manutenzione ordinaria dell'immobile, degli impianti e degli spazi pertinenziali, non che la pulizia, il decoro e la gestione ordinaria degli spazi locati.

Il conduttore è tenuto a mantenere, per tutta la durata della locazione, le aree interne ed esterne concesse in uso in condizioni di ordine, pulizia, decoro, sicurezza e corretta manutenzione ordinaria, provvedendo a propria cura e spese alla pulizia periodica, alla

rimozione di rifiuti, materiali abbandonati, foglie e ingombri, non che allo sfalcio dell'erba e alla cura ordinaria delle aree verdi pertinenziali, ove presenti.

Il conduttore dovrà mantenere libere, accessibili e non ostruite le aree in cui insistono pozzetti, vasche, tubazioni, chiusini, ispezioni e componenti dell'impianto fognario e del sistema di sub-irrigazione, astenendosi dal collocare depositi, manufatti, arredi fissi, veicoli, materiali pesanti o qualsiasi altro elemento che possa impedire l'accesso, compromettere la funzionalità dell'impianto o ostacolare interventi di controllo, manutenzione ordinaria o straordinaria.

Il conduttore dovrà mantenere puliti con svuotamento periodico le vasche e i pozzetti della sub-irrigazione e segnalare tempestivamente al Comune qualsiasi anomalia, malfunzionamento, perdita, ristagno, cattivo odore, ostruzione o situazione potenzialmente pregiudizievole relativa agli impianti fognari, alle vasche, ai pozzetti e al sistema di sub-irrigazione.

ART.11 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA E LAVORI PROGRAMMATI SU FOGNATURA E SUB-IRRIGAZIONE

Il conduttore prende atto che il Comune ha programmato, nel periodo autunnale/invernale anno 2026, lavori di manutenzione straordinaria potenziamento delle vasche dell'impianto fognario e del relativo sistema di sub-irrigazione a servizio dell'immobile.

Tali interventi potranno comportare, per ragioni tecniche, igienico-sanitarie e di sicurezza, la temporanea sospensione dell'attività e la chiusura al pubblico dell'esercizio per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori, alle eventuali verifiche tecniche e al ripristino delle condizioni di piena funzionalità dell'impianto.

Il conduttore dichiara di essere stato informato della circostanza sin dalla partecipazione alla procedura e di averne tenuto conto nella formulazione dell'offerta economica. Il conduttore si impegna a consentire l'accesso ai luoghi al Comune, ai tecnici incaricati e alle imprese esecutrici, nonché a sospendere l'attività per il periodo che sarà comunicato dall'Amministrazione.

Il comune comunicherà il cronoprogramma dei lavori con congruo preavviso, indicativamente non inferiore a 30 giorni, salvo urgenza. Necessita tecnica, prescrizioni delle autorità competenti o ragioni igienico-sanitarie.

Dal momento che l'area sulla quale insiste l'immobile sarà oggetto di lavori per un periodo di circa tre mesi, indicativamente da novembre a gennaio 2027, si stabilisce sin d'ora che, a compensazione dei disagi eventualmente arrecati al conduttore, viene prevista una riduzione del 60 % sul canone di locazione mensile per tutta la durata del cantiere a compensazione integrale del disagio e di qualsiasi altra pretesa..

Restano a carico del Comune le manutenzioni straordinarie non imputabili a fatto, o colpa, omissione o uso improprio del conduttore. Restano invece a carico del conduttore gli interventi resi necessari da cattivo uso, mancata manutenzione ordinaria, ostruzioni, conferimenti non consentiti, negligenza o violazione degli obblighi contrattuali.

ART.12 – INTERVENTI, MIGLIORIE E ADDIZIONI DEL CONDUTTORE

Il conduttore non potrà eseguire opere, modifiche, installazioni, migliorie, addizioni, trasformazioni impiantistiche o edilizie senza preventiva autorizzazione scritta del Comune e senza titoli abilitativi eventualmente necessari.

Le opere autorizzate saranno eseguite a cura, spese e responsabilità del conduttore ,nel rispetto della normativa vigente, con imprese abilitate e con consegna al Comune della documentazione certificativa. Salvo diverso accordo scritto, il conduttore non avrà diritto ad alcun rimborso, o indennità o compenso per le opere, migliorie o addizioni eseguite.

ART. 13 DIVIETI SPECIFICI DI UTILIZZO

Al fine di tutelare l'interesse pubblico, il decoro, la sicurezza e la quiete della zona, è fatto espresso divieto di:

- installare o utilizzare slot machine, videopoker o apparecchi da gioco con vincita in denaro;
- esercitare attività di gioco, scommesse o assimilabili;
- collocare insegne, strutture, o manufatti non preventivamente autorizzati;

-depositare materiali, attrezzature o rifiuti al di fuori delle aree assentite;

La violazione anche di uno solo dei divieti sopra indicati costituisce grave inadempimento contrattuale, indipendentemente dall'applicazione di eventuali sanzioni amministrative.

ART. 14 DISCIPLINA DELLE EMISSIONI SONORE

L'attività dovrà essere svolta nel pieno rispetto:

-della normativa vigente in materia di inquinamento acustico;

-delle disposizioni comunali e delle ordinanze sindacali;

-dei limiti di emissione sonora stabiliti dagli enti competenti;

Il conduttore è tenuto ad adottare tutte le misure necessarie per evitare disturbo alla quiete pubblica, assumendosi ogni responsabilità in caso di violazioni.

ART. 15- ACCESSO DEL COMUNE E CONTROLLI

Il Comune, anche tramite propri tecnici o incaricati, potrà accedere all'immobile e alle aree pertinenziali, previo congruo preavviso salvo urgenza, per verifiche sullo stato dei luoghi, controlli manutentivi, letture, interventi, verifiche documentali, e ogni altra attività connessa alla tutela del bene pubblico e all'esecuzione del contratto.

ART. 16- RESPONSABILITA' ED ESONERO DEL COMUNE

Il conduttore esonera il Comune da ogni responsabilità per danni a persone o cose derivanti dalla conduzione dell'immobile, dall'esercizio dell'attività, dall'uso degli impianti o dalla presenza di utenti, clienti, dipendenti, collaboratori, fornitori e terzi, salvo i casi direttamente imputabili al Comune per dolo o colpa grave.

Il conduttore si obbliga a manlevare e tenere indenne il Comune da pretese, richieste risarcitorie, sanzioni, oneri o danni derivanti da violazioni di legge, mancato possesso di autorizzazioni, inadempimenti contrattuali o fatti comunque riconducibili alla gestione dell'attività.

Art.17 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il Comune potrà dichiarare la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., mediante scomunicazione scritta, nei seguenti casi:

mancato pagamento del canone o degli oneri dovuti oltre il termine assegnato dal Comune con formale diffida;

mancata consegna o mancato rinnovo delle garanzie e delle polizze assicurative;

mutamento non autorizzato della destinazione d'uso, cessione e sublocazione non autorizzata;

mancato possesso, revoca o perdita delle autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'attività;

grave violazione degli obblighi di manutenzione, custodia, pulizia, sicurezza o accessibilità degli impianti fognari e delle aree pertinenziali;

opposizione ingiustificata agli interventi di manutenzione straordinaria programmati dal Comune o mancato rispetto delle disposizioni di chiusura temporanea connesse ai lavori;

ogni altra grave violazione del presente contratto non sanata nel termine indicato dal Comune;

ART.18 – RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Alla cessazione del rapporto, per qualsiasi causa, il conduttore dovrà riconsegnare l'immobile libero da persone e cose, pulito, in buono stato manutentivo, salvo il normale deperimento d'uso, e con tutti gli impianti funzionanti, redigendo apposito verbale di riconsegna in contraddittorio con il comune.

Eventuali danni, ammanchi, ripristini o pulizie straordinarie saranno posti a carico del conduttore e potranno essere compensati con il deposito cauzionale o con le garanzie prestate, salvo il maggior danno.

ART. 19- TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Le parti dichiarano di aver ricevuto e letto l'informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 come modificato, allegata agli atti della procedura.

ART.20 – COMUNICAZIONI

Ogni comunicazione reattiva al presente contratto dovrà essere effettuata agli indirizzi PEC indicati in epigrafe, salvo diversa comunicazione scritta. Le comunicazioni inviate agli indirizzi dichiarati si intenderanno validamente effettuate.

ART. 21 – REGISTRAZIONE, NORME APPLICABILI E CONTROVERSIE

Il presente contratto sarà registrato nei termini di legge. Per quanto non espressamente previsto si applicano il codice civile la Legge 27 luglio 1978, n. 392 e le altre norme vigenti in materia di locazioni ad uso diverso dall'abitativo, in quanto applicabili.

Per le controversie derivanti dall'interpretazione, esecuzione e cessazione del presente contratto e competente il Foro individuato secondo le normative vigenti, salvo i casi di giurisdizione del giudice amministrativo per gli atti della procedura antecedenti alla stipula.

ART. 22- APPROVAZIONE SPECIFICA

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., ove applicabili, il conduttore dichiara di approvare specificamente le clausole di cui agli articolo: 3,4,5,6,8,10,11,12,13,14,15,16,18 e 19.

IL COMUNE LOCATORE

IL CONDUTTORE

Approvazione specifica delle clausole sopra richiamate:

IL COMUNE LOCATORE

IL CONDUTTORE