

**SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE  
UBICATO IN LARGO SAN GIACOMO - CENTRO DI SERVIZI PER ATTIVITA'  
COMUNALI E E PER L'OSPITALITÀ DIFFUSA – CON SPECIFICA  
DESTINAZIONE DI RICETTIVITA' DI TIPO EXTRA ALBERGHIERA -**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemiladiciassette (2017), il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, presso la Residenza Comunale, nell'Ufficio di Segreteria, avanti a me Dott.ssa Annalisa CHIRIATTI, Segretario Comunale del Comune di Brindisi Montagna autorizzato a ricevere gli atti del Comune, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i signori intervenuti, d'accordo fra loro e con il mio consenso, espressamente dichiarato di rinunciarvi, sono personalmente comparsi:

- Il Sig. Salvatore CARBONE, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_ che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Brindisi Montagna, Cod. Fisc. 80004470763, che rappresenta nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica, – proprietario/locatore;
- \_\_\_\_\_ nella qualità di conduttore/locatario.

**Premesso:**

- che con avviso del \_\_\_\_\_ Prot. n. \_\_\_\_\_ venivano indetta procedura aperta per la locazione dell'immobile ex scuola materna, di proprietà comunale sito in Brindisi Montagna, Largo San Giacomo con specifica destinazione di ricettività di tipo extralberghiera, denominato “ Centro di servizi per attività Comunali e per l'ospitalità diffusa per la durata anni 10 (nove).

- Che a seguito della valutazione delle offerte pervenute l'affidamento in locazione della suddetta struttura è stata affidata alla .....

Alle condizioni indicate nell'offerta economica e nel progetto costituente l'offerta economicamente più vantaggiosa;

**Tutto quanto premesso:**

tra il Comune di Brindisi Montagna e il ....., si conviene e si stipula quanto segue:

**ARTICOLO 1 - OGGETTO**

Il Comune di Brindisi Montagna concede in locazione al ....., che accetta, l'immobile ex scuola materna, di proprietà comunale ubicato in Largo San Giacomo, insistente sulla particelle n.438 del foglio n. 11 del Comune di Brindisi Montagna- non ancora accatastato al catasto fabbricati.

L'immobile è presente nell'inventario dei beni patrimoniali disponibili del Comune di Brindisi Montagna.

**ARTICOLO 2 - DESCRIZIONE IMMOBILE**

L'immobile, facente parte del Patrimonio del Comune di Brindisi Montagna è ubicato in Largo San Giacomo n. 1 .

Sotto il profilo funzionale , risulta disposto su 2 piani e presenta la seguente dotazione:

- n. 1 ingresso /reception
- n. 1 atrio/spazio comune polivalente
- n. 4 camere con servizi interni di cui una attrezzata per portatori di handicap (tutte ubicate al Piano terra) per complessivi n. 16 posti letto

- n. 1 sala polivalente (sala internet , mostre ecc.)
- n. 1 area di servizio dotata di WC, spogliatoio personale – locale biancheria
- n. 1 deposito.
- n. 2 alloggi autonomi dotati di servizi interni e angolo cottura (ubicati al 1° Piano)

Tutti gli ambienti sono in corso di arredamento con mobili nuovi di fabbrica; è disponibile tutta la biancheria nella dotazione minima di utilizzo e di avviamento.

L'immobile inoltre dispone di un'ampia corte recintata destinata a verde.

Per una descrizione dettagliata della struttura – nella sua complessità – si rinvia agli allegati A-B1-B2: (Relazione illustrativa con descrizione dell'immobile e beni mobili concessi in uso e tavole planimetriche)

### **ARTICOLO 3 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE**

I locali oggetto del presente contratto sono destinati “*Centro di servizi per attività comunali e per l'ospitalità diffusa*” con utilizzazione a ricettività turistica di tipo extralberghiera , alle condizioni contenute nel presente contratto e nel bando e disciplinare di gara, che qui si intende integralmente richiamato e trascritto, anche se non materialmente allegato, con divieto generale di ogni diverso uso, salvo autorizzazione scritta del Comune di Brindisi Montagna. Il locatore, in seguito ad eventuale modifica della destinazione d'uso, potrà adeguare il canone di locazione, in relazione alla tipologia della nuova attività da svolgere. Il cambiamento della destinazione d'uso originariamente convenuta, anche se parziale, in assenza di autorizzazione scritta concessa dalla civica amministrazione proprietaria, comporta la decadenza dalla locazione e la risoluzione *ipso iure* del contratto, salvo il risarcimento del danno subito dal Comune di Brindisi Montagna.

Il locatario si impegna ad adottare tutte le cautele necessarie per evitare ogni pericolo per l'incolumità pubblica, derivante dall'utilizzo dei locali, obbligandosi al rispetto della vigente normativa (con particolare riferimento alla normativa antincendio, alle leggi e ai regolamenti di igiene pubblica e di polizia municipale e ad ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia di sicurezza pubblica).

È espressamente vietato sovraccaricare il pavimento dei locali oltre i limiti di legge, fermo restando, in caso di necessità, l'obbligo, da parte del locatario, di provvedere all'adeguamento della portata, previa sottoposizione del progetto al Comune di Brindisi Montagna per la sua approvazione e rilascio, a lavori eseguiti, del relativo certificato di collaudo statico, redatto e sottoscritto da tecnico abilitato iscritto ad idoneo Albo Professionale.

E' vietato, altresì, depositare, presso i locali in oggetto, sostanze esplosive, infiammabili o comunque pericolose per la salute pubblica.

### **ARTICOLO 4 - CONSEGNA**

Il locatario dichiara di avere visitato l'immobile e di averlo trovato adatto all'uso cui è destinato e, così, di prenderlo in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode.

L'immobile è consegnato al locatario, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti.

Il Comune di Brindisi Montagna non è tenuto ad alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicarne, in tutto o in parte, l'utilizzo, restando, quindi, esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 C.C.

Dei beni mobili ed immobili oggetto del presente contratto deve essere fatto uso esclusivamente secondo le destinazioni specificate nel presente atto ed è fatto tassativo divieto di asportare fuori dall'immobile i beni mobili, salvo che per il tempo strettamente necessario alle operazioni di lavaggio e/o riparazione.

## **ARTICOLO 5 - DURATA**

La locazione avrà durata di anni 10 (dieci) con decorrenza dalla data stipula del presente contratto.-----.

## **ARTICOLO 6 - CANONE**

Il locatario verserà al Comune di Brindisi Montagna un canone annuo di euro -----,  
In esecuzione delle disposizioni approvate con deliberazione della Giunta Comunale n. 23 del 15/05/2017, di approvazione di disposizioni volte a favorire di favorire le iniziative imprenditoriali attraverso incentivazione alle c.d. "start up", si applicano le seguenti riduzioni del canone:

- Per le micro e PMI con sede operativa sul territorio regionale, costituite da non oltre un anno alla data di scadenza del presente bando:
  - riduzione del canone di locazione del 65% per i primi 3 anni;
  - riduzione del canone di locazione del 50% dal 4° al 6° anno;
  - canone pieno dal 7° anno al 10° anno
- Per le micro e PMI con sede operativa sul territorio regionale, costituite da più di un anno alla data di scadenza del bando:
  - riduzione del canone di locazione del 50% per i primi 3 anni;
  - riduzione del canone di locazione del 35% dal 4° al 6° anno;
  - canone pieno dal 7° anno al 10° anno

A tal fine il locatario, all'atto della sottoscrizione del presente contratto, conferma di non aver commesso violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse, e di non avere debiti, di qualunque natura, nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Il canone dovrà essere versato entro e non oltre il giorno 10 del mese di riferimento, mediante bonifico bancario sul conto corrente di tesoreria comunale.

Il mancato pagamento del canone per più di sei mesi, costituisce motivo di risoluzione ipso iure del contratto e dà luogo alla automatica costituzione in mora del locatario anche agli effetti del pagamento degli interessi di legge, con riferimento al periodo di ritardo, senza necessità di diffida, fatta salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni.

Il pagamento non può essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale in base a pretese od eccezioni di sorta. Detto canone, dall'inizio del secondo anno, sarà aggiornato su base annua e senza necessità di richiesta specifica, nella misura pari al 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati, pubblicato annualmente dalla Gazzetta Ufficiale.

In caso di risoluzione del contratto di locazione, l'amministrazione comunale tratterà per intero il canone versato.

Qualora alla scadenza dei termini di vigenza del presente contratto, il locatario continui a detenere l'immobile, nelle more del rilascio o dello sgombero dello stesso con riconsegna al Comune di Brindisi Montagna proprietario, ovvero nelle more della stipulazione di un nuovo contratto, il locatario dovrà corrispondere la penale di cui al successivo art. 20.

## **ARTICOLO 7 – OBBLIGHI PARTICOLARI DEL LOCATARIO.**

Il locatario dovrà gestire l'immobile nel rispetto della destinazione d'uso dello stesso, con proprio personale e sotto la propria direzione, sorveglianza e responsabilità.

Resta a carico del locatario quanto altro necessario ed indispensabile a rendere funzionale la struttura, con oneri a suo completo carico, qualora la normativa di settore prevedesse adeguamenti nella dinamica evolutiva della normativa stessa.

Sono altresì comprese negli oneri a carico del locatario i costi delle utenze e delle eventuali lavorazioni di decoro e manutenzione delle aree esterne di pertinenza : cortile, spazi verdi, muri di cinta, recinzione, cancellate, ringhiere in ferro, ecc.

È fatto, pertanto, obbligo al locatario di volturare le utenze (energia, gas, acqua, ecc) entro il termine di gg. 30 dalla stipula del contratto.

L'esercizio dell'attività è subordinato al rilascio dell'autorizzazione al titolare della stessa da parte del Comune, ovvero, alle procedure di inizio attività da attivare tramite lo sportello unico delle attività produttive (SUAP).

Il conduttore si obbliga a realizzare le attività previste nel "progetto di gestione" presentato in sede di partecipazione all'avviso del Comune di Brindisi Montagna.

## **ARTICOLO 8 - SPESE**

Sono a carico del conduttore che provvederà ad attivare e ad intestare a se stesso i relativi contratti d'utenza:

- la tassa raccolta rifiuti;
- le spese relative ai consumi di energia elettrica;
- le spese relative ai consumi di acqua;
- le spese relative ai consumi di gas e riscaldamento;
- le spese relative all'utilizzo di impianti telefonici fissi, sia per la fonia che per i dati.

Sono a carico del locatario tutte le altre spese relative all'eventuale installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione di misuratori.

## **ARTICOLO 9 - MOROSITÀ**

Il mancato pagamento, anche parziale, entro i termini stabiliti, del canone di locazione o delle quote dovute dal locatario per gli oneri accessori, è causa di risoluzione ipso iure del contratto.

## **ARTICOLO 10 - MANUTENZIONE**

Il locatario si impegna a provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione di tutte le opere eventualmente necessarie a rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto. Tra gli oneri posti a suo carico si intendono anche gli eventuali interventi necessari per l'adeguamento dell'immobile ad ogni normativa vigente in materia di sicurezza ed ogni altra autorizzazione indispensabile per lo svolgimento dell'attività.

Compete al locatario la manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti presenti nell'immobile oggetto del presente contratto, compresi gli eventuali interventi per l'adeguamento degli stessi alle vigenti norme in materia di sicurezza, di prevenzione incendi e di abbattimento delle barriere architettoniche.

Addizioni e migliorie potranno essere apportate dalla parte conduttrice che potrà effettuare all'interno ed all'esterno dell'immobile tutti i lavori, anche murari, che riterrà più idonei per la migliore gestione della propria attività, previa autorizzazione scritta da parte dell'Amministrazione comunale.

Per patto espresso tali lavori, addizioni e migliorie, non dovranno comportare alcun onere e spesa per la parte locatrice, neppure al momento in cui l'immobile verrà restituito alla stessa al termine del contratto, nulla potendosi pretendere a tale titolo dalla parte conduttrice.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare le migliorie ed addizioni apportate e, qualora lo ritenga, di contribuire alle stesse consentendo uno scomputo dal canone annuo che comunque non potrà superare 1/3 del canone annuo dovuto.

In caso di mancato adempimento agli obblighi di cui ai commi precedenti, il Comune di Brindisi Montagna potrà esigere la restituzione immediata dei locali, restando impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti alle inadempienze.

## **ARTICOLO 11 - ACCERTAMENTI**

Il Comune vigilerà, attraverso i propri uffici, affinché l'utilizzo della struttura avvenga nel rispetto del vincolo di destinazione di cui al presente bando, e del corretto utilizzo e manutenzione dei beni mobili ed immobili oggetto del contratto. I dipendenti comunali incaricati della vigilanza avranno facoltà di visitare i locali, gli spazi e le attrezzature, anche senza preavviso, mentre il locatario dovrà fornire tutti i chiarimenti e rendersi disponibile all'ispezione dei locali.

Qualora si accerti un uso improprio dei beni o la cattiva conservazione degli stessi il locatario si obbliga alla sostituzione dei beni con altri di pari valore o, qualora possibile, alla riparazione degli stessi a spese proprie.

## **ARTICOLO 12 – SICUREZZA**

Sono a carico del locatario, quale datore di lavoro, tutti gli oneri, obblighi e adempimenti diretti ed indiretti riconducibili alle norme in materia di sicurezza di cui al D.Lgs. 81/2008 con esonero del Comune di Brindisi Montagna da ogni e qualsiasi responsabilità .

Il locatario dovrà provvedere a sua cura e spese alla redazione del documento della sicurezza di cui al D.L.vo 81/08 e successive modificazioni e integrazioni, nonché a istituire e addestrare le figure e squadre ivi previste, garantendone la continuità di attività. Dovrà, se richiesto, redigere e presentare al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, a propria cura e spese, la domanda, completa di tutti gli allegati tecnici necessari e del predetto documento della sicurezza, per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi.

Dovrà inoltre provvedere, anche a mezzo delle suddette figure e squadre, a mantenere in efficienza i dispositivi di prevenzione, segnalazione, spegnimento incendi secondo le norme di legge, nonché a tenere sgombre le vie d'esodo.

## **ARTICOLO 13 - OPERE, ADDIZIONI E MIGLIORIE**

Non potranno essere realizzate opere da parte del locatario, in assenza di preventiva autorizzazione da parte del Comune di Brindisi Montagna e di rilascio delle dovute autorizzazioni edilizie, catastali e di ogni altra autorizzazione prevista dalla normativa vigente. Qualunque violazione ai succitati obblighi, commessa dal locatario, comporterà la risoluzione di diritto del contratto, salvo il diritto del Comune di Brindisi Montagna al risarcimento dei danni subiti.

Tutte le opere ed impianti realizzati nei locali oggetto della presente locazione e regolarmente autorizzate, sono acquisite in proprietà del Comune di Brindisi Montagna fin dal momento della loro esecuzione, senza che lo stesso sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo, compenso o risarcimento a qualsiasi titolo.

Il Comune di Brindisi Montagna si riserva la facoltà di far rimuovere al locatario eventuali opere non autorizzate, senza che il medesimo sia tenuto a corrispondere indennità di sorta.

Ogni opera addizionale e di miglioramento realizzata sull'immobile oggetto della presente locazione non comporta, da parte del Comune di Brindisi Montagna, alcun riconoscimento di indennità, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 c.c., salvo quanto previsto al precedente art. 9, comma 5.

Resta a carico del concessionario ogni onere relativo all'accatastamento, ove necessario.

## **ARTICOLO 14 - GARANZIA DEFINITIVA**

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempienza delle obbligazioni stesse, salva comunque la

risarcibilità del maggior danno, l'affidatario ha costituito una garanzia definitiva pari al 10% dell'importo complessivo oggetto di aggiudicazione a mezzo \_\_\_\_\_

Si da atto che la garanzia ha validità per tutto il periodo contrattuale è costituita mediante fidejussione e possiede i seguenti requisiti:

- risulta emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto di credito o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 285/93;
- risulta escutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 cc;
- riporta esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 cc) sia ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 cc;
- consente di escutibile entro 15 giorni mediante semplice richiesta scritta del Comune.

La fideiussione dovrà comunque avere efficacia fino ad apposita comunicazione liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte dell'Amministrazione beneficiaria con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia sorte in dipendenza dell'esecuzione del contratto.

La mancata costituzione della cauzione definitiva determina la revoca dell'affidamento da parte del Comune.

Uguualmente verrà disposta la revoca nel caso di escussione della cauzione e mancata ricostituzione della stessa.

## **ARTICOLO 15 - ASSICURAZIONI**

L'Amministrazione comunale è sollevata da ogni responsabilità civile per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale del locatario, a terzi ed agli ospiti della struttura o agli avventori. E' esclusa la responsabilità solidale dell'Amministrazione per danni a cose e persone all'interno della struttura e delle relative pertinenze e, per i danni a cose e persone durante attività ricreative e turistiche svolte dal locatario nell'ambito dello svolgimento delle attività turistico - ricettive.

Il locatario all'atto della stipula del presente contratto di locazione consegna copia delle seguente polizza assicurativa: \_\_\_\_\_

deve si da atto che la polizza garantisce le seguenti coperture assicurative:

1. **Polizza RCT/O** a garanzia della propria responsabilità civile sia verso terzi (RCT) che verso gli eventuali prestatori d'opera (RCO), avente per oggetto la copertura delle responsabilità derivanti da ogni attività descritta e prevista dal contratto. Nel novero dei terzi devono essere incluse le persone non dipendenti che partecipano alle attività (fornitori, tecnici, ecc.).

MASSIMALI MINIMI RICHIESTI:

- a) RCT Massimale unico per sinistro di Euro 1.000.000,00.
- b) RCO Massimale per sinistro Euro 1.000.000,00 con il limite di Euro 500.000,00 per ogni dipendente infortunato.

La garanzia deve essere estesa ai lavoratori parasubordinati, al personale che presta comunque servizio con altre forme di rapporto di lavoro flessibile, occasionale e con convenzioni di qualunque natura, ivi compreso l'utilizzo di lavoratori interinali. Deve essere compreso il c.d. "Danno Biologico".

2. **Polizza a copertura dei seguenti rischi:** incendio, scoppio, fulmine, atti di vandalismo e danneggiamento per qualsiasi causa;

MASSIMALE UNICO: € 1.000.000,00 (euro un milione/00)

Nelle suddette polizze , il Comune è considerato terzo garantito ai fini di ciascuna delle sopra indicate polizze assicurative.

Si precisa che nel caso di Ati le polizze assicurative dovranno essere intestata a tutti gli operatori economici raggruppati. Uguualmente dicasi nel caso di consorzi ordinari.

## **ARTICOLO 16 - RESPONSABILITÀ**

Il locatario è costituito custode dell'immobile dato in locazione ed esonera espressamente il Comune di Brindisi Montagna da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potranno derivare ai clienti, ai dipendenti e collaboratori e/o terzi in genere per fatti ed omissione, manlevando lo stesso da ogni responsabilità ex artt. 2050 e 2051 cod. civ.

Il locatario assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose, anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori ex art. 2049 cod. civ. e si impegna ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza e dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica.

Il Conduttore, inoltre, esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

## **ARTICOLO 17 – DIVIETO DI SUB-LOCAZIONE DI CESSIONE**

Il locatario deve esercitare direttamente le attività previste, essendo espressamente vietata ogni forma di sub-locazione e cessione a terzi del contratto. La violazione del presente divieto comporta l'automatica risoluzione del contratto per abusiva sostituzione di altri nel suo godimento.

## **ARTICOLO 18 – REVOCA**

Per esigenze di superiore interesse pubblico, la locazione potrà essere revocata con un preavviso di mesi sei.

Il Comune di Brindisi Montagna si riserva la facoltà di revocare la locazione per motivi di ordine pubblico, in caso di reiterate sanzioni comminate per violazioni a Regolamenti comunali, per violazione di norme fiscali riguardanti l'uso dei registratori di cassa, per violazione di norme igienico sanitarie ai sensi delle leggi vigenti e per violazioni in tema di norme a tutela dei lavoratori.

Il locatario non potrà pretendere alcun risarcimento o compenso in caso di restituzione anticipata dell'immobile.

## **ARTICOLO 19 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

Il contratto si riterrà risolto ex art. 1456 c.c. a semplice richiesta del locatore in caso di inadempimento anche ad una sola delle obbligazioni assunte dal locatario con la sottoscrizione del presente contratto e più in particolare in caso:

- di interruzione immotivata dell'attività;
- di perdita dei requisiti soggettivi per mantenere la titolarità dell'esercizio;
- di cessione del contratto o delle singole attività a terzi;
- non adoperi la dovuta diligenza nella gestione e nella manutenzione ordinaria della struttura o delle sue parti;
- non ottemperi a quanto stabilito nel contratto di locazione;
- sia dichiarato fallito o sia concluso nei suoi confronti un qualsiasi procedimento di concordato preventivo avviato successivamente alla sottoscrizione del contratto;
- sia moroso nel versamento del canone per più di 6 mesi;
- abbia procurato danni di particolare rilevanza e gravità;
- non ricostituisca - nei casi di escussione - la cauzione definitiva nel rispetto del termine di ricostituzione assegnato;
- negli altri casi espressamente previsti nel presente contratto.

Nel caso si riscontrino manchevolezze dagli obblighi assunti dal locatario con il contratto o anche manchevolezze di non eccessiva gravità, ma reiterate e tali da compromettere il raggiungimento degli scopi prefissati dal locatore, il Comune potrà procedere alla risoluzione del contratto, previa contestazione di prevee manchevolezze al locatario, assegnando un termine di giorni 30 per porvi rimedio.

In caso di risoluzione del contratto il locatario non avrà diritto a compensi o indennità di alcun titolo e al locatore sarà riservata ogni azione per risarcimento danni.

Inoltre il contratto di locazione sarà risolto di diritto nei seguenti:

- per morte del locatario, ove persona fisica, salvo il subentro degli eredi, ove ne facciano richiesta, se in possesso dei requisiti e capacità economica, accertati dall'Amministrazione Comunale;
- per la perdita della capacità di agire del locatario o della personalità giuridica, se trattasi di società;
- per sopravvenuta incapacità del locatario di adempiere ai propri obblighi, quando il luogo o i mezzi d'esercizio siano diventati inadatti per causa del concedente o per cause naturali.

Al termine della locazione nessuna somma sarà in ogni caso dovuta dal locatore al locatario, neppure a titolo di avviamento.

L'Amministrazione comunale comunicherà l'intenzione di avvalersi della clausola risolutiva espressa a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero tramite Pec (posta elettronica certificata).

## **ARTICOLO 20 – PENALI CONTRATTUALI**

Qualora accerti irregolarità, inadempimenti o ritardi rispetto agli obblighi contrattuali da parte del locatario, il Comune si riserva di applicare le seguenti penalità:

- Cattiva conservazione e mancata manutenzione beni mobili ed immobili: da €. 500 a €.10.000,00 in funzione della gravità del fatto contestato o della recidiva;
- Violazioni alle norme igienico sanitarie e di sanificazione e pulizia della struttura, delle attrezzature e degli arredi da €. 500 a €. 10.000 in funzione della gravità del fatto contestato o della recidiva;

La comminazione delle penali avverrà previa contestazione scritta degli inadempimenti e diffida ad adempiere nel termine assegnato. Il locatario avrà possibilità di presentare proprie osservazioni e giustificazioni entro 15 gg. successivi. La negativa valutazione delle controdeduzioni comporterà la diretta applicazione delle predette penali, il cui importo dovrà essere versato contestualmente al canone successivo.

Il pagamento della penale non esonera il locatario dall'obbligo di risarcire gli eventuali ulteriori danni arrecati al comune o a terzi in dipendenza dell'irregolarità contestata.

L'applicazione di una penalità non impedisce l'eventuale risoluzione del contratto per inadempimento grave, qualora il Comune riscontri tale gravità.

In caso di risoluzione di diritto della locazione conseguita in applicazione del disposto di cui all'articolo precedente, il conduttore sarà obbligato (ed il corrispondente diritto del locatore ad esigerla) al pagamento di un importo pari a 6 mesi di canone, nell'importo vigente al momento della risoluzione, fatti salvi maggiori danni subiti dal locatore.

Per ogni giorno di ritardo per la riconsegna dei locali al locatore, in seguito alla risoluzione o ad altra causa di cessazione di efficacia del contratto, sarà dovuta dal conduttore al locatore, ai sensi dell'art. 1382 e s.m.i. c.c. una penale di Euro 50,00 (cinquanta/00), fatti salvi tuttavia i maggiori danni derivanti dal ritardo.

## **ARTICOLO 21 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE**



Al termine del rapporto contrattuale, il conduttore dovrà restituire l'immobile, gli arredi e quanto altro, al Comune di Brindisi Montagna in perfette condizioni di agibilità e di funzionamento, fatta eccezione per la usura dovuta all' ordinario utilizzo, pena il risarcimento del danno, con tutte le migliorie apportate e gli adeguamenti realizzati, senza che nulla sia dovuto dal Comune di Brindisi Montagna.

Alla scadenza del contratto il locatario non avrà diritto in nessun caso ad indennità per l'avviamento commerciale.

#### **ARTICOLO 22 - SPESE DI CONTRATTO**

Le spese connesse alla stipulazione del presente contratto e quelle per gli oneri accessori sono ad esclusivo carico del conduttore.

Le spese di registrazione del contratto, come anche quelle per le sue rinnovazioni o proroghe, sono a totale carico del conduttore.

#### **ARTICOLO 23 - MODIFICAZIONI ALLA LOCAZIONE**

Ogni modifica alla presente locazione (all'infuori di quelle modifiche imposte per legge ad una o ad entrambe le parti) dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta. Eventuali acquiescenze o tolleranze del Comune di Brindisi Montagna non costituiranno, in alcun caso, modifiche contrattuali.

#### **ARTICOLO 24 - FORO COMPETENTE**

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente contratto di concessione è esclusivamente competente il Foro di Potenza.

#### **ARTICOLO 25 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Il locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione .

#### **ARTICOLO 26 – ELEZIONE DI DOMICILIO**

Il locatario per tutto ciò che è inerente al presente contratto elegge domicilio presso la struttura locata con il presente atto sita in Via Tournichet.

#### **ARTICOLO 27 – NORMA DI RINVIO**

Per tutto quanto non previsto nel presente atto, si rinvia a tutti gli atti di appalto ,bando e disciplinare di gara e relativi allegati, che qui si intendono integralmente richiamati anche se non materialmente allegati ed alle disposizioni ivi previste nonché le norme vigenti in materia.

Comune di Brindisi Montagna - locatore

Il locatario

Il conduttore dichiara, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del Codice Civile, di aver letto e di accettare tutte le singole condizioni sovrariportate nel presente contratto di locazione ed in particolare:

- l'art. 3 - Destinazione dell'immobile;
- l'art. 4 - Consegna;
- l'art. 7- Obblighi particolari del locatario;
- l'art. 9- Morosità;
- l'art. 10 - Manutenzione;

---

*Per presa visione ed accettazione senza riserve*

---

- l'art. 13 - Opere, addizioni e migliorie;
- l'art. 16 - Responsabilità;
- l'art. 18 - Revoca;
- l'art. 19 – Clausola Risolutiva Espressa;
- l'art. 20 – Penali Contrattuali;
- l'art. 24 - Foro competente;
- l'art. 25 -Trattamento dati personali;
- l'art. 26- Elezione di domicilio.

## Il locatario

**Il Comune di Brindisi Montagna informa il conduttore**, ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali) che il trattamento dei Suoi dati personali è finalizzato unicamente alla stipulazione del presente contratto e agli adempimenti conseguenti che ne derivano.