



COMUNE DI BARENGO

C.A.P. 28010
PROVINCIA DI NOVARA

Barengo, 04/06/2021

Protocollo n. 1853

BANDO DI GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO BAR ED ANNESSI LOCALI E SERVIZI, POSTI AL PIANO TERRA DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "EX LATTERIA"

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
RENDE NOTO

che il Comune di Barengo con Deliberazione Giunta Comunale n. 58 del 14.11.2020 ha deciso di concedere in locazione l'immobile ad uso bar, con annessi locali e servizi, sito in **Piazza Travaglini, piano terra**, identificato al catasto al **foglio n. 16 mappale n. 17 sub. 6** categoria catastale C1 classe 1 avente una superficie di mq 144.

I locali saranno concessi in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta, **con il vincolo di destinare gli stessi a bar** secondo quanto previsto per gli **esercizi di tipologia 3 come definita ai sensi art. 2, comma 1, lettera c), D.P.G.R. 3/3/2008 n. 2/R:**

"Art. 2. (Tipologia degli esercizi)

1. Per la valutazione dei requisiti igienico-sanitari, le attività di cui all'articolo 1 sono distinte in:

a) esercizi di tipologia 1: somministrazione di bibite, caffè, panini, tramezzini, brioches surgelate sottoposte a doratura e/o fine cottura, toast, piadine e prodotti similari, cioè alimenti che richiedono una minima attività di manipolazione e un eventuale riscaldamento;

b) esercizi di tipologia 2: somministrazione di alimenti di cui alla lettera a) e, in aggiunta, prodotti di gastronomia da intendersi come:

1) alimenti preparati in esercizi autorizzati, conservati con le modalità previste per la tipologia ed eventualmente sottoposti a riscaldamento;

2) piatti semplici preparati con mero assemblaggio di ingredienti (es. macedonie, insalate o piatti a base di salumi e formaggi) previo lavaggio e sanificazione;

3) preparazione e somministrazione di alimenti quali kebab, hot dog, patatine fritte, crepes e simili preparazioni, in considerazione del fatto che vengono utilizzate attrezzature precipue;

c) esercizi di tipologia 3: somministrazione di alimenti di cui alle lettere a) e b), con attività di preparazione alimenti configurabile come piccola ristorazione e/o ristorazione veloce e/o tavola calda;

d) esercizi di tipologia 4: attività di preparazione alimenti, configurabile come attività di ristorazione tradizionale."

I locali saranno concessi in locazione **completi di mobili, arredi ed attrezzature, così come attualmente presenti e visionabili**. A garanzia del corretto utilizzo degli stessi ed a copertura di eventuali danni causati, il locatario dovrà costituire idonea **garanzia fidejussoria di € 10.000,00** (v. *infra*).

La durata della locazione é di **anni sei** a decorrere dalla data della stipula del contratto di locazione, secondo lo schema contrattuale allegato.

Il **canone annuo a base d'asta** è fissato in

- **€/anno 1.800,00** (€ 150,00 mensili) fino alla fine dello stato di emergenza covid-19 disposto dal Consiglio dei Ministri;
- **€/anno 3.600,00** (€ 300,00 mensili) per i primi **24 (ventiquattro) mesi** successivi alla cessazione dello stato di emergenza covid-19 disposto dal Consiglio dei Ministri;
- **€/anno 7.200,00** (€ 600,00 mensili) per il periodo successivo e fino alla naturale scadenza contrattuale;

oltre alle spese ripetibili.

Sarà vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente nonché la sublocazione a terzi.

Si precisa che attualmente i locali sono locati e saranno liberi per la locazione derivante dall'aggiudicazione del presente bando a far data dal 01.07.2021.

1. SOGGETTI AMMESSI e REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla gara gli aspiranti dovranno dichiarare, **pena l'esclusione**, il possesso dei seguenti requisiti:

- essere cittadino italiano o di altro Stato membro dell'U.E.;
- essere in possesso dei diritti politici e civili;
- NON trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, e che nei suoi riguardi NON è in corso alcun procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- NON avere pendente nei suoi confronti alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575;
- NON è stata pronunciata nei suoi confronti sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale;
- NON ha violato il divieto di intestazione fiduciaria posto all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55;
- NON ha commesso violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana;
- nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara NON ha reso false dichiarazioni anche in merito ai requisiti e alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di gara;
- NON ha commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana;
- NON ha avuto applicata nei propri confronti la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione.

2. CAUZIONE PROVVISORIA PER LA PARTECIPAZIONE E GARANZIE DEFINITIVE

A garanzia dell'offerta dovrà essere allegato **A PENA DI ESCLUSIONE** un assegno circolare, non trasferibile, intestato al Comune di Barenigo, di importo pari al 10% del canone annuo definitivo di €/anno 7.200,00, pertanto la fidejussione da presentare dovrà garantire l'importo di **€ 720,00**.

Non saranno ritenute valide e quindi non verranno lette le offerte mancanti dell'assegno a garanzia dell'offerta.

All'aggiudicatario verrà richiesto, all'atto della stipula del contratto di locazione, il deposito cauzionale di importo pari a tre mensilità del canone ordinario di locazione a base d'asta pari all'importo di € 1.200,00 esclusivamente **a mezzo bonifico bancario IBAN IT16Z0623010110000046944220 o mediante fideiussione con scadenza a tempo indeterminato ed escutibile a prima richiesta.**

All'atto della presentazione del suddetto deposito cauzionale, all'aggiudicatario verrà restituito l'assegno circolare prestato a garanzia dell'offerta.

All'aggiudicatario verrà richiesta altresì, all'atto della stipula del contratto di locazione, una **fideiussione bancaria o assicurativa di importo pari ad € 10.000,00, con scadenza a tempo indeterminato ed escutibile a prima richiesta**, a copertura di ogni eventuale danno causato a mobili, arredi ed attrezzature presenti ed installati presso i locali concessi in locazione.

Ai partecipanti non aggiudicatari l'assegno circolare a garanzia dell'offerta verrà restituito entro 30 giorni dall'espletamento della gara.

In caso di rinuncia da parte del miglior offerente alla stipula del contratto, il deposito cauzionale a garanzia dell'offerta verrà introitato definitivamente dal Comune di Barengo.

3. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'assegnazione in locazione avverrà sulla base della **migliore offerta in aumento rispetto al canone annuo a base d'asta così determinato:**

- **€/anno 1.800,00** (€ 150,00 mensili) fino alla fine dello stato di emergenza covid-19 disposto dal Consiglio dei Ministri;
- **€/anno 3.600,00** (€ 300,00 mensili) per i primi **24 (ventiquattro) mesi** successivi alla cessazione dello stato di emergenza covid-19 disposto dal Consiglio dei Ministri;
- **€/anno 7.200,00** (€ 600,00 mensili) per il periodo successivo e fino alla naturale scadenza contrattuale;

L'importo offerto è da esprimersi in percentuale unica di rialzo sugli importi sopra indicati.

In caso di parità di offerte, si procederà a successiva gara fra i soli concorrenti che hanno presentato l'offerta equivalente.

Non verranno tenute in considerazione eventuali offerte in diminuzione rispetto al canone base.

4. SOPRALLUOGO E RICHIESTA DI CHIARIMENTI

Gli interessati potranno chiedere chiarimenti e/o copie del bando e degli allegati presso l'ufficio segreteria del Comune di Barengo tutti i giorni durante gli orari di apertura.

L'eventuale richiesta di sopralluogo dovrà essere concordata previo appuntamento.

5. MODALITA' e TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno fare pervenire al protocollo del Comune, **a pena di esclusione**, entro le ore **12,00** del giorno **29/06/2021** un plico sigillato sui lembi di chiusura, contenente all'interno due buste:

- **Busta "A"** contenente la documentazione amministrativa, costituita dalla dichiarazione di cui al modello di domanda allegato al presente bando e dai relativi allegati ;
- **Busta "B"** contenente l'offerta economica da redigere secondo il modello allegato al presente bando.

Il plico dovrà pervenire per raccomandata a mezzo del servizio postale o mediante consegna a mano indirizzata a "COMUNE DI BARENGO, VIA VITT. EMANUELE N. 39 – 28010 BARENGO (NO)" e indicando sulla busta la dicitura: "**Offerta per la locazione di immobile ad uso bar ed annessi locali e servizi, posti al piano terra dell'edificio di proprietà comunale denominato "ex latteria"**"

E' facoltà del concorrente la consegna a mano del plico, entro il suddetto termine **perentorio**, allo stesso indirizzo, tutti i giorni non festivi, negli orari di apertura dell'Ufficio Protocollo.

- Farà fede la data e l'ora apposte sul plico dall'addetto alla ricezione dell'ufficio protocollo del Comune di Barengo;

- Il recapito tempestivo del plico rimane in ogni caso ad esclusivo rischio del mittente; il Comune di Barengo non è tenuto ad effettuare alcuna indagine circa i motivi di ritardo nel recapito del plico;

- Il plico deve recare all'esterno, oltre all'intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso, le indicazioni relative all'oggetto della gara e al giorno di scadenza della medesima;

- Le buste "A" e "B" contenute all'interno del plico dovranno essere altresì sigillate.

L'apertura delle offerte avverrà in seduta pubblica alle ore **16,00** del giorno **29/06/2021** presso la sede del Comune di Barengo in Via Vitt. Emanuele n. 39.

Il Comune di Barengo si riserva la facoltà insindacabile di differire la data della seduta pubblica o di non far luogo alla gara stessa dandone comunque comunicazione con avviso pubblico all'albo pretorio comunale sul sito www.comune.barengo.no.it senza che i partecipanti possano accampare alcuna pretesa.

I partecipanti alla gara autorizzano l'Ente a trattare, nel rispetto delle normativa vigente, i dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il presente bando.

7. MOTIVI DI ESCLUSIONE DALLA GARA

Il plico che perverrà in ritardo rispetto al predetto termine, non verrà preso in considerazione. A tale scopo faranno fede il timbro, la data e l'ora apposti sul plico all'atto del suo ricevimento dall'Ufficio Protocollo del Comune. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Si farà luogo ad esclusione qualora:

- a) la presentazione della domanda pervenga fuori dai termini indicati nel presente avviso;
- b) l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con firma dello stesso sottoscrittore dell'offerta;
- c) l'accertata mancanza di requisiti obbligatori;
- d) la mancanza di uno dei documenti richiesti dal presente bando.

10 – OBBLIGHI, ONERI E DIVIETI DEL LOCATARIO

Sono a carico del locatario i seguenti obblighi ed oneri, nonché i seguenti divieti:

- l'acquisizione del parere favorevole della competente ASL e delle autorizzazioni tutte previste a termini di Legge per l'insediamento del pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande di tipologia 3 come definita ai sensi art. 2, comma 1, lettera c), D.P.G.R. 3/3/2008 n. 2/(con sola esclusione della certificazione di agibilità dei locali e dell'attestazione di prestazione energetica che verrà fornita dal Comune di Barengo);
- il possesso di tutti i requisiti oggettivi e soggettivi inerenti alla conduzione di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande di tipologia 3 come definita ai sensi art. 2, comma 1, lettera c), D.P.G.R. 3/3/2008 n. 2/R
- il contratto di locazione autorizza l'uso dell'immobile esclusivamente per le finalità e con le modalità indicate nel presente bando;
- l'esecuzione delle opere di collegamento alle utenze del metano, corrente elettrica, linea telefonica, antenna TV, la stipulazione di contratti di utenza ed il pagamento delle relative bollette;
- l'esecuzione a propria cura e spese tutti i lavori di manutenzione ordinaria e pulizia del manufatto e di quelli necessari al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato, ivi compresa l'imbiancatura dei locali;
- la consegna della cauzione definitiva, pari a tre mensilità, al momento della stipulazione del contratto di locazione, **a pena di decadenza;**
- la costituzione a favore dell'amministrazione comunale della fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia di importo pari ad € 10.000,00 a copertura di eventuali danni causati a mobili, arredi o attrezzature già presenti ed installati presso i locali oggetto di locazione, **a pena di decadenza;**
- il mantenimento dei requisiti morali;
- tenere un comportamento adeguato e corretto;
- è fatto divieto al locatario di cedere in "sublocazione" a terzi il contratto ed i diritti ed obblighi inerenti e di apportare ogni tipo di modificazione sia edile che impiantistica all'appartamento locato senza l'ottenimento della preventiva autorizzazione scritta da parte del Comune di Barengo;

Le spese relative alla stipulazione del contratto quali spese di registrazione, repertoriazione, diritti di segreteria e bollo etc., saranno a carico del locatario in misura del 50% ai sensi dell'art. 8 della Legge 392/78.

11. RESPONSABILITA' E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di risolvere anticipatamente il contratto di locazione, nei seguenti casi:

- l'uso improprio o diverso da quello previsto nel contratto di locazione dell'immobile;

- grave e ripetuta inosservanza da parte del conduttore di uno o più obblighi assunti verso l'Amministrazione o violazione delle disposizioni di legge o regolamentari dettate in materia;
- cessione a terzi del contratto;
- frode del conduttore;
- in ogni altra inadempienza, qui non contemplata, o fatto, che renda impossibile la prosecuzione della locazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile;
- il mancato pagamento del canone annuale, secondo le previsioni di cui al codice civile in materia di locazione.

L'intenzione di avvalersi della facoltà di risoluzione anticipata sarà preceduta dalla comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della legge 241/1990, con la quale verrà assegnato un termine di 15 giorni all'interessato affinché lo stesso possa presentare propri scritti difensivi, memorie, o la richiesta di audizione.

L'Amministrazione Comunale, in caso di inosservanza da parte del conduttore di uno o più obblighi, potrà valutare, in relazione all'entità della violazione commessa, di procedere preventivamente alla contestazione dell'addebito, assegnando un termine per adempiere agli obblighi contrattuali violati prima di procedere alla risoluzione.

12 – RECESSO ANTICIPATO DAL CONTRATTO DA PARTE DEL LOCATARIO

Qualora il locatario intenda recedere dal contratto di locazione anticipatamente rispetto alla scadenza originaria o risultante dall'intervenuto rinnovo, per propria scelta o per causa di forza maggiore, dovrà dare un preavviso scritto al Comune di almeno 6 (sei) mesi.

13. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento verranno trattati nel rispetto della Legge 675/96 e s.m.i. e del Regolamento Europeo 2016/679 (GDPR). La presentazione della domanda da parte del concorrente implica il consenso al trattamento dei propri dati personali, compresi i dati sensibili, a cura del personale assegnato all'ufficio preposto alla conservazione delle domande ed all'utilizzo delle stesse per lo svolgimento della presente procedura.

Gli stessi potranno essere messi a disposizione di coloro che, dimostrando un concreto interesse nei confronti della suddetta procedura, ne facciano espressa richiesta ai sensi dell'art. 22 della Legge 241/90.

Del presente avviso, sarà data conoscenza tramite pubblicazione sul sito internet del comune www.comune.barengo.no.it.

Copia del presente avviso e di tutta la documentazione inerente al locale oggetto di locazione sono in pubblica visione presso l'Ufficio segreteria del Comune di Barengo.

14. ALTRE INFORMAZIONI

Per ulteriori informazione e visite all'immobile è possibile contattare gli uffici comunali al numero 0321997134.

Responsabile del procedimento è il Geom. Marco CHIERA dell'ufficio tecnico comunale.

Barengo, 04/06/2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Dott. Urb. Marco Chiera

(Documento firmato digitalmente)

Allegati:

- A1 - modello di domanda – dichiarazione a corredo dell'offerta;
- A2 - modello offerta economica;
- A3 - schema di contratto.

- che nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara NON ha reso false dichiarazioni anche in merito ai requisiti e alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di gara;
- di NON avere commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana;
- che nei propri confronti NON è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;

- di aver preso atto delle condizioni previste dal bando di gara ed in particolare dei seguenti obblighi in capo al locatario:

"...omissis..."

- *l'acquisizione del parere favorevole della competente ASL e delle autorizzazioni tutte previste a termini di Legge per l'insediamento del pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande di tipologia 3 come definita ai sensi art. 2, comma 1, lettera c), D.P.G.R. 3/3/2008 n. 2/(con sola esclusione della certificazione di agibilità dei locali e dell'attestazione di prestazione energetica che verrà fornita dal Comune di Barengo);*

- *il possesso di tutti i requisiti oggettivi e soggettivi inerenti alla conduzione di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande di tipologia 3 come definita ai sensi art. 2, comma 1, lettera c), D.P.G.R. 3/3/2008 n. 2/R*

- *il contratto di locazione autorizza l'uso dell'immobile esclusivamente per le finalità e con le modalità indicate nel presente bando;*

- *l'esecuzione delle opere di collegamento alle utenze del metano, corrente elettrica, linea telefonica, antenna TV, la stipulazione di contratti di utenza ed il pagamento delle relative bollette;*

- *l'esecuzione a propria cura e spese tutti i lavori di manutenzione ordinaria e pulizia del manufatto e di quelli necessari al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato, ivi compresa l'imbiancatura dei locali;*

- *la consegna della cauzione definitiva, pari a tre mensilità, al momento della stipulazione del contratto di locazione, **a pena di decadenza;***

- *la costituzione a favore dell'amministrazione comunale della fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia di importo pari ad € 10.000,00 a copertura di eventuali danni causati a mobili, arredi o attrezzature già presenti ed installati presso i locali oggetto di locazione, **a pena di decadenza;***

- *il mantenimento dei requisiti morali;*

- *tenere un comportamento adeguato e corretto;*

- *è fatto divieto al locatario di cedere in "sublocazione" a terzi il contratto ed i diritti ed obblighi inerenti e di apportare ogni tipo di modificazione sia edile che impiantistica all'appartamento locato senza l'ottenimento della preventiva autorizzazione scritta da parte del Comune di Barengo;*

...omissis...";

- di essere consapevole che, ai fini dell'aggiudicazione definitiva, dovrà essere dimostrato il possesso di tutti i requisiti oggettivi e soggettivi inerenti alla conduzione di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande di tipologia 3 come definita ai sensi art. 2, comma 1, lettera c), D.P.G.R. 3/3/2008 n. 2/R

- ai fini delle comunicazioni relative alla procedura di gara, di eleggere domicilio in

..... (....)

via n. cap fax

Pec

- che l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate presso il quale si è iscritti è il seguente:

.....

- di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 13 del D.Lgs. 196/03 e del Regolamento Europeo 2016/679 (GDPR), che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

- **Allega alla presente:**
 - 1) assegno circolare, non trasferibile, intestato al Comune di Barengo, di importo pari al 10% del canone annuo ordinario a base di gara e cioè pari ad € 720,00.

FIRMA

N.B.

- **la dichiarazione deve essere corredata da fotocopia, non autenticata, di documento di identità del sottoscrittore.**

Allegato A3 – schema di contratto

CONTRATTO DI LOCAZIONE LOCALI ADIBITI AD USO UFFICIO

L'anno addì del mese di in Barengo, nella residenza Municipale posta in Via Vittorio Emanuele n° 39, il Comune di Barengo (C.F. 80000370033), di seguito denominato Ente, in persona del, nato a il, il quale interviene in questo atto in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Barengo (C.F. 80000370033), di seguito denominato Ente, nella sua qualità di,

VERIFICATA l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale definitivo, di importo pari a tre mensilità del canone di locazione, come stabilito dal bando;

VERIFICATA l'avvenuta costituzione a favore del Comune di fidejussione di importo pari ad € 10.000,00 diconsi diecimila/000;

VERIFICATO il possesso di tutti i requisiti oggettivi e soggettivi inerenti alla conduzione di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande di tipologia 3 come definita ai sensi art. 2, comma 1, lettera c), D.P.G.R. 3/3/2008 n. 2/R

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al conduttore Sig. Nato/a a il, e residente in Via n., C.F., in esecuzione della deliberazione n° del

- l'unità immobiliare posta in Barengo, Via 1[^] piano, identificata al catasto al foglio n. 16 mappale n. 17 sub. 6 categoria catastale classe avente una superficie di mq, destinata ad uso ufficio e relativi servizi, della quale consegna copia del certificato di agibilità prot. 2392 del 22/07/2015 e dell'Attestazione di Prestazione Energetica n. 2014108586005 a firma del Dott. Arch. Eva Barbaglia dalla quale risulta una classe energetica "D".

CON LE CONDIZIONI E LE MODALITA' DI SEGUITO INDICATE

Articolo 1. La durata del presente Contratto è pattuita in anni **6 (sei)**, con decorrenza dal (la "Data di Decorrenza") e scadenza al (la "Data di Scadenza"). Alla Data di Scadenza, il presente Contratto si **rinnoverà** per un ulteriore periodo aggiuntivo di **anni 6 (sei)**, nell'ipotesi in cui l'Ente non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza.

È fatta salva, per il conduttore, la possibilità di esercitare il diritto di recesso anticipato del presente Contratto, in qualsiasi momento, con preavviso di 6 (sei) mesi da inviarsi al locatore a mezzo raccomandata A.R.

Articolo 2. Il locatore, in qualità di proprietario, concede in locazione al Conduttore, che la accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data di consegna, l'unità immobiliare sopra individuata. Il Locatore conferma che sull'unità immobiliare di cui trattasi non insistono diritti di terzi che possano in alcun modo limitarne la completa disponibilità; in ogni caso si impegna a sollevare la Condutrice da ogni evizione e pretesa che dovessero essere avanzate da terzi.

Articolo 3. Gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso bar/esercizio di pubblica somministrazione; è vietato al conduttore mutare tale uso.

Articolo 4. Il conduttore non potrà sublocare, dare in comodato o cedere a qualsiasi titolo in tutto o in parte, le unità immobiliari, pena la risoluzione di diritto del contratto. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o subaffitto, che eventualmente avvenissero avranno esclusivamente valore di tolleranza, priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

Articolo 5. Il canone annuo di locazione è fissato in

- **€/anno** fino alla fine dello stato di emergenza covid-19 disposto dal Consiglio dei Ministri;
- **€/anno** per i primi **24 (ventiquattro) mesi** successivi alla cessazione dello stato di emergenza covid-19 disposto dal Consiglio dei Ministri;
- **€/anno** per il periodo successivo e fino alla naturale scadenza contrattuale;

Il conduttore si obbliga al versamento, entro i primi dieci giorni di ogni mese, presso la Tesoreria del Comune di Barengo, delle rate mensili dovute.

A partire dall'inizio del secondo anno di locazione, e per ciascun anno successivo, su specifica richiesta da parte del locatore mediante raccomandata A.R., il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, in automatico, in ragione del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati accertata nell'anno precedente.

Articolo 6. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 7. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare, previo avviso, di personale incaricato dall'Ente quando questo voglia assicurarsi della buona conservazione dei locali e delle osservazioni di ogni obbligo contrattuale. A decorrere dal giorno di una eventuale disdetta del contratto, il conduttore dovrà consentire la visita dei locali da parte delle persone munite di permesso dell'Ente.

Articolo 8. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui trovarsi al momento della stipula del presente atto salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. L'amministrazione comunale, in caso di danno arrecato ai locali e/o agli arredi, si avvarrà della facoltà di escussione delle relative garanzie cauzionali/fideiussorie all'uopo costituite e richiamate in premessa.

Articolo 9. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto dell'Ente.

Articolo 10. Sono a carico del conduttore l'esecuzione delle opere di collegamento alle utenze del metano, corrente elettrica, linea telefonica, la stipulazione di contratti di utenza ed il pagamento delle relative bollette. Sono altresì interamente a carico del conduttore tutti i lavori di manutenzione ordinaria e pulizia dell'immobile e di quelli necessari al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato.

Articolo 11. Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento d'acqua, fughe di gas ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. Il conduttore si obbliga altresì, nei confronti dell'Amministrazione, al mantenimento dei requisiti morali posseduti all'atto della partecipazione al bando di gara ed a tenere un comportamento adeguato e corretto.

Articolo 12. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di risolvere anticipatamente il contratto di locazione, nei seguenti casi:

- l'uso improprio o diverso da quello previsto nell'atto di locazione dell'immobile;
- grave e ripetuta inosservanza da parte del conduttore di uno o più obblighi assunti verso l'Amministrazione o violazione delle disposizioni di legge o regolamentari dettate in materia;
- cessione a terzi del contratto;
- frode del conduttore;
- in ogni altra inadempienza, qui non contemplata, o fatto, che renda impossibile la prosecuzione della locazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile;
- il mancato pagamento del canone di locazione, secondo le previsioni di cui al codice civile in materia.

L'intenzione di avvalersi della facoltà di risoluzione anticipata sarà preceduta dalla comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della legge 241/1990, con la quale verrà assegnato un termine di 15 giorni all'interessato affinché lo stesso possa presentare propri scritti difensivi, memorie, o la richiesta di audizione. L'Amministrazione Comunale, in caso di inosservanza da parte del conduttore di uno o più obblighi, potrà valutare, in relazione all'entità della violazione commessa, di procedere preventivamente alla contestazione dell'addebito, assegnando un termine per adempiere agli obblighi contrattuali violati prima di procedere alla risoluzione.

Articolo 13. Tutte le spese inerenti e conseguenti il formale atto di locazione sono poste a carico del conduttore. Le spese di registrazione del presente atto sono poste a carico del conduttore e dell'Ente in parti uguali ai sensi dell'art. 8 della Legge 392/78.

Articolo 14. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati.

Articolo 15. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere approvata, se non mediante atto scritto.

Articolo 16. Il conduttore autorizza l'Ente a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (L. 31 dicembre 1996 n. 675 e Regolamento Europeo 2016/679 (GDPR)).

Articolo 17. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, confermato e sottoscritto.

II LOCATORE

IL CONDUTTORE