

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

GESTIONE COMUNE DI RIOLO TERME

Prot. n. class. 04-08 fasc. 309.2/2018

**AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DI
PROPRIETÀ DEL COMUNE DI RIOLO TERME SITUATO IN VIA FIRENZE
18/C - RIOLO TERME DA DESTINARE AD ATTIVITÀ DI
SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE**

**Asta pubblica indetta dall'Unione della Romagna Faentina in nome e
per conto del Comune di Riolo Terme**

In conformità alla deliberazione della Giunta Comunale n. 54 del 26.11.2018 si rende noto che il giorno **21 gennaio 2019** alle ore **11.00** presso la Residenza del Comune di Riolo Terme in Via Aldo Moro n. 2 si terrà un pubblico esperimento d'asta con il sistema delle offerte segrete per l'aggiudicazione della locazione, ai sensi del regolamento di contabilità generale dello Stato (R.D. 23/05/1924 n. 827 art. 73 lettera c) del sottodescritto immobile di proprietà del Comune di Riolo Terme. La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di inizio dell'attività da parte del conduttore e sarà rinnovabile a termini dell'art. 29 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 e s.m.i.

DESCRIZIONE CONSISTENZA IMMOBILIARE

Trattasi di immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Riolo Terme al Foglio 34, mappale 153, sub 1/parte della superficie catastale lorda complessiva di circa mq 335 che insiste su un lotto di terreno censito al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 34, particella 153, di mq. 1820 (superficie catastale).

La superficie di mq. 335 di cui sopra è stata determinata al netto della superficie di mq. 85 circa corrispondente alla "Sala Est" il cui utilizzo è inibito per la mancanza dei necessari requisiti di idoneità strutturale.

Costituisce area pertinenziale ai locali sopradescritti l'area esterna pavimentata con esclusione pertanto della scarpata inerbita e piantumata e con esclusione del vialetto pedonale pavimentato in porfido con affaccio sui fronti stradali (Via Firenze e Via Don Giovanni Costa).

L'Amministrazione Comunale intende concederlo in locazione, nello stato di fatto attuale, per un utilizzo da parte del conduttore di esercizio per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. Sono escluse attività difformi.

Il tutto è meglio rappresentato nelle planimetrie conservate agli atti e visionabili presso il Servizio SUE (Sportello Unico per l'Edilizia).

Si allega al presente avviso lo schema del contratto di locazione.

Ferma restando la libertà del conduttore nelle scelte per il miglior raggiungimento del risultato di impresa, l'Amministrazione comunale formula al futuro gestore i seguenti indirizzi:

- il locale vuole essere una risorsa ricreativa per il Comune di Riolo Terme in grado di accrescere la conoscenza e la frequentazione della zona termale e dell'area adiacente al Parco Fluviale. La gestione del locale dovrà privilegiare la vocazione a luogo della convivialità e dell'aggregazione.
- il locale ha come prerogativa base la sua sostenibilità economica, sociale e ambientale. La sostenibilità economica è rappresentata dalla sua capacità, una volta avviato il progetto, di finanziarsi in modo autonomo ed

indipendente, generando il reddito ed il lavoro necessari per il proprio sostentamento.

- la sostenibilità ambientale è rappresentata dalla sua capacità di valorizzare l'area del Parco fluviale presso il quale sorge la struttura e di applicare le migliori pratiche disponibili per ridurre il consumo di risorse e la produzione di rifiuti ed inquinamento.

- il locale da destinare come si è detto ad attività commerciale ed in particolare ad esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande dovrà autosostenersi economicamente e corrispondere all'Amministrazione Comunale il canone locativo annuo che consegnerà allo svolgimento della presente asta.

É fatto divieto di installare nel locale ed utilizzare *slot machines* o *videolottery* al fine di concorrere a contrastare le ludopatie.

La zona del locale denominato "Sala Verde o Est" (ricoperta da un telone) viene consegnata nello stato di fatto nel quale versa attualmente e, pertanto, non utilizzabile nelle attuali condizioni. La Ditta aggiudicataria potrà valutare, in totale autonomia, se renderla utilizzabile previ idonei interventi di manutenzione straordinaria; a tale fine dovrà intercorrere tra le parti ovvero il Comune di Riolo Terme ed il conduttore una apposita e separata pattuizione i cui contenuti anche economici esulano dal contratto di affitto oggetto della presente asta potendosi l'immobile utilizzare e destinare all'uso convenuto a prescindere dall'utilizzo di detta porzione immobiliare.

L'aggiudicatario, per l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande dovrà essere in possesso dei requisiti morali e

professionali previsti dalla Legge Regionale 14/2003 e dal D.Lgs. n. 59/2010. Resta inteso che l'attività dovrà essere svolta nel rispetto delle disposizioni applicabili in materia di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e nei termini della proposta-offerta presentata.

L'immobile di proprietà comunale sopra identificato, è concesso in locazione nello stato di fatto nel quale versa attualmente con il rispetto di tutte le servitù/prescrizioni se e come esistenti e secondo quanto stabilito e precisato nel presente avviso per la durata risultante dal contratto di locazione senza oneri a carico del Comune di Riolo Terme per il rispetto dei requisiti igienico sanitari necessari in funzione dell'attività che vi verrà svolta.

Lo stato di fatto attuale dell'immobile dovrà essere verificato in loco dai concorrenti mediante sopralluogo obbligatorio, che dovrà essere documentato in sede di presentazione della proposta-offerta.

Nella formulazione della proposta-offerta, il concorrente dovrà tenere conto di tutti gli elementi di fatto e di diritto relativi all'immobile oggetto della presente procedura di gara e dei vincoli e servitù se e come esistenti, delle prescrizioni e degli eventuali limiti di utilizzo che si danno per pienamente ed integralmente conosciuti anche a seguito del sopralluogo obbligatorio di verifica di cui sopra nonché di tutte le obbligazioni a carico del conduttore risultanti dal presente avviso di asta e dallo schema di contratto di locazione allegato al medesimo.

Soggetti ammessi alla gara:

Possono partecipare alla presente asta pubblica tutti i soggetti interessati in possesso dei requisiti soggettivi morali e professionali previsti dalla Legge

Regionale n. 14/2003 e dal D.Lgs. n. 59/2010 per l'esercizio dell'attività di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.

In particolare, il possesso dei richiamati requisiti soggettivi morali e professionali, prescritti dalla Legge Regionale n. 14/2003 e dal D.Lgs. n. 59/2010 per l'esercizio dell'attività che può essere svolta nei locali oggetto del presente bando dovrà essere riferito:

- al titolare dell'impresa individuale

ovvero

- al legale rappresentante nel caso di società

ovvero

- a persona da questi delegata

nei termini da precisare nella domanda di partecipazione alla gara.

Possono partecipare anche soggetti non iscritti alla C.C.I.A.A. al momento della presentazione della proposta offerta; in caso di aggiudicazione, tali soggetti sono tenuti a conseguire l'iscrizione alla C.C.I.A.A. prima dell'inizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nei locali sopra indicati, o comunque contestualmente all'inizio dell'attività.

Il conduttore dovrà pertanto presentare SCIA presso lo sportello unico delle attività produttive dell'Unione della Romagna Faentina per l'avvio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande in locali aperti al pubblico quando sussisteranno i requisiti per l'esercizio di detta attività.

Documentazione di gara: In visione presso il Comune di Riolo Terme in Via Aldo Moro n. 2 la documentazione tecnica, l'inventario dei beni mobili presenti nei locali nonché la certificazione di avvenuto sopralluogo (nel seguito esplicitata): Servizio SUE - Geom. Alfio Gentilini - Tel. 0546-77421.

Il presente avviso è pubblicato presso l'Albo pretorio del Comune di Riolo Terme e sul sito internet del Comune di Riolo Terme.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

L'asta sarà regolata dalle norme contenute nei Regolamenti approvati con R.D. 17.06.1909 n. 454 e con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e sarà tenuta con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta ai sensi dell'art. 73 lettera c) del R.D. 827/1924.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. Il verbale di asta non tiene luogo di contratto.

L'aggiudicazione verrà fatta con un unico e definitivo esperimento.

Saranno ammessi a partecipare alla gara tutti coloro che dimostreranno con le modalità di seguito descritte la propria capacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

Il canone locativo annuo a base d'asta è fissato in **€ 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00)** oltre ad Iva come per legge se ed in quanto dovuta.

Detto prezzo è stato determinato senza computare - ai fini della sua quantificazione - la porzione immobiliare non utilizzabile (sala verde o est).

Nei locali sono presenti arredi ed attrezzature, di cui all'elenco agli atti del Servizio SUE presso il quale è possibile prenderne visione ed estrarne copia, di proprietà del precedente conduttore che possono essere alienati o essere rimossi, a seconda dell'opzione che intenderà esercitare l'aggiudicatario della presente asta. Dette opzioni e la trattativa per l'eventuale acquisto si svolgeranno senza alcun coinvolgimento

dell'Amministrazione comunale che rimarrà estranea a detto procedimento ed indenne da esso.

Per prendere parte alla gara dovrà essere fatta pervenire per posta raccomandata, posta celere o a mano, entro il giorno **18 gennaio 2019** al seguente indirizzo COMUNE DI RIOLO TERME, Settore Affari Generali dell'Unione della Romagna Faentina - Presidio di Riolo Terme – Via Aldo Moro n. 2 - 48025 Riolo Terme (RA) - un plico sigillato controfirmato sui lembi di chiusura che dovrà riportare esternamente l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: "OFFERTA PER AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE IN VIA FIRENZE 18/C".

Per le offerte a mezzo del servizio postale, ai fini del ricevimento, fa fede la data di arrivo all'ufficio postale di Riolo Terme.

In ogni caso il recapito dell'offerta nel termine assegnato è a rischio del mittente.

Eventuali offerte pervenute successivamente alla scadenza del termine assegnato non saranno ammesse a valutazione.

Il plico sigillato dovrà contenere a pena di esclusione la documentazione indicata ai seguenti punti 1, 2, 3, 4, 5:

1) Domanda di partecipazione alla gara e dichiarazione sostitutiva unica, redatta in lingua italiana e sottoscritta dal partecipante all'asta, riportante in allegato fotocopia anche non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore (art. 38, comma 3, DPR 445/2000). Resta inteso che nel caso in cui il partecipante all'asta sia una persona giuridica, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta dal legale

rappresentante. La domanda deve riportare l'indirizzo del concorrente, il codice fiscale e/o partita Iva, il numero di telefono, l'indirizzo mail e l'indirizzo pec e contenere le seguenti attestazioni:

- (nel caso di concorrente già iscritto alla C.C.I.A.A.) indicazione del numero e della data di iscrizione alla C.C.I.A.A. e dell'attività svolta

ovvero

- (nel caso di soggetto concorrente non iscritto alla C.C.I.A.A. al momento della presentazione dell'offerta economica) - ove aggiudicatario - di essere a conoscenza dell'obbligo previsto dal presente avviso;
- se chi partecipa è una persona fisica: le generalità del concorrente e che il concorrente non è interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati nonché l'inesistenza, a suo carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- se chi partecipa è una ditta individuale: le generalità della persona del titolare e l'inesistenza a suo carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e che la ditta non si trova in stato di concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa o di fallimento e non penda alcun procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- se chi partecipa è una società o altra persona giuridica: le generalità delle persone che ne hanno la rappresentanza e l'inesistenza a loro

carico di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e nel caso di società commerciali che la società non si trova in stato di concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa o di fallimento e non penda alcun procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

- di essere a conoscenza delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 per le dichiarazioni mendaci e le falsità negli atti;
- di aver preso visione e di ben conoscere lo schema di contratto di locazione;
- di aver piena ed integrale conoscenza delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile oggetto del presente avviso di asta pubblica per l'aggiudicazione della locazione, direttamente accertate mediante sopralluogo di verifica ed esame della documentazione disponibile in visione presso i competenti uffici comunali;
- di accettare senza riserva alcuna tutte le norme e condizioni riportate nel presente avviso.

Il concorrente dovrà inoltre attestare:

- di essere in possesso dei requisiti soggettivi morali e professionali di cui alla L.R. Emilia Romagna n. 14/2003 e D.Lgs. n. 59/2010

oppure

- che detti requisiti sono in capo a _____

Sono pubblicati sul sito Internet del Comune di Riolo Terme <http://www.comune.rioloterme.ra.it> i modelli di domanda di partecipazione

alla gara e dichiarazione sostitutiva unica. Il concorrente dovrà utilizzare quello corrispondente alla propria situazione. Qualora il concorrente non utilizzi il modello predetto dovrà comunque presentare una domanda di partecipazione contenente tutte le indicazioni e attestazioni riportate nell'avviso d'asta e come sopra indicate.

2) Offerta economica – segreta ed incondizionata, redatta in lingua italiana indicante il canone annuo di locazione offerto, espresso sia in cifre che in lettere, senza abrasioni o correzioni, datata e sottoscritta dall'offerente. In caso di discordanza fra il canone indicato in lettere e quello in cifre è valida l'indicazione più favorevole all'Amministrazione Comunale. Le offerte condizionate o prive di sottoscrizione saranno escluse. L'offerta economica dovrà essere in aumento o almeno pari rispetto al canone di locazione posto a base d'asta e dovrà essere inserita in busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura la quale dovrà riportare la dicitura "ASTA PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE IN VIA FIRENZE 18/C" e dovrà essere inserita all'interno del plico sigillato sopraindicato. Le offerte inferiori alla base d'asta saranno escluse.

3) Bozza del contratto di locazione allegato al presente avviso d'asta sottoscritto dal legale rappresentante del soggetto offerente in segno di accettazione delle clausole e condizioni ivi contenute;

4) Documentazione comprovante il versamento della cauzione dell'importo di € 2.562,00 equivalente a tre mensilità del canone locativo, calcolate sulla base di gara comprensive di Iva.

Tale deposito cauzionale, infruttifero, può essere costituito in uno dei seguenti modi:

- mediante bonifico bancario presso la Tesoreria del Comune di Riolo Terme ovvero Banca di Imola S.p.A. IBAN IT 73 D 05080 21099 T20990000009 specificando nella causale che si tratta di deposito cauzionale per asta locazione immobile in Via Firenze 18/C. La documentazione attestante l'avvenuta costituzione della cauzione è costituita dalla ricevuta dell'avvenuto deposito rilasciata dalla Tesoreria medesima;
- il deposito cauzionale potrà inoltre essere prestato con assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Riolo Terme regolarmente emesso da Istituto di Credito regolarmente autorizzato. In tale caso dovrà essere inserito nel plico sigillato l'assegno medesimo.

La prestazione di una cauzione di importo inferiore a quello sopra stabilito determina l'esclusione del concorrente.

5) Certificazione di avvenuto sopralluogo, rilasciata dai competenti servizi comunali. Il sopralluogo dovrà essere effettuato previ accordi con il Servizio SUE (Geom. Alfio Gentilini tel. 0546 - 77421). Il sopralluogo potrà essere eseguito dal legale rappresentante del soggetto concorrente, ovvero da persona da questi delegata con atto da depositare presso i competenti uffici comunali in occasione del sopralluogo. In sede di sopralluogo non è consentita la delega allo stesso soggetto da parte di più concorrenti.

Saranno ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare.

Nel caso di offerta presentata da procuratore, i requisiti dovranno essere

posseduti dal rappresentato e pertanto dichiarati per esso ed a pena d'esclusione dovrà essere altresì presentato e inserito nel piego sigillato l'atto di procura. Ai sensi di legge le procure devono essere autentiche e speciali a pena d'esclusione.

Nel caso in cui sia presentata offerta per persona da nominare l'offerente deve possedere i requisiti necessari per essere ammesso all'incanto e il deposito a garanzia dell'offerta deve essere a lui intestato.

Nel caso in cui l'aggiudicazione intervenga a favore di chi ha presentato un'offerta per persona da nominare, l'offerente deve dichiarare la persona entro il termine di giorni tre a decorrere da quello dell'aggiudicazione provvisoria. La persona nominata deve possedere i requisiti richiesti per l'ammissione alla gara.

La cauzione depositata dall'aggiudicatario definitivo sarà imputata in acconto del canone di locazione relativo alla prima annualità.

Ai concorrenti che non risulteranno aggiudicatari saranno immediatamente rilasciate le liberatorie per lo svincolo delle cauzioni costituite a garanzia delle offerte.

Ai sensi dell'art. 48 del DPR 445/2000, è pubblicato sul sito internet del Comune di Riolo Terme il facsimile di domanda di partecipazione alla gara e dichiarazione sostitutiva unica di cui al presente avviso.

Qualora il concorrente non utilizzi il modello di cui sopra, la domanda di partecipazione alla gara e le dichiarazioni rese dal medesimo dovranno comunque contenere tutte le indicazioni e attestazioni riportate nell'avviso d'asta.

I concorrenti possono inviare a proprio rischio e pericolo il piego sigillato contenente l'offerta economica e l'ulteriore documentazione nelle forme sopradescritte, a mezzo posta raccomandata o posta celere o per mezzo di terze persone al seguente indirizzo: COMUNE DI RIOLO TERME, Settore Affari Generali dell'Unione della Romagna Faentina - Presidio di Riolo Terme – Via Aldo Moro n. 2 - 48025 Riolo Terme (RA).

In questo caso il piego sigillato dovrà pervenire al suddetto indirizzo non più tardi del giorno **18 gennaio 2019**, pena l'esclusione dalla gara.

Per le offerte consegnate a mano il plico potrà essere recapitato presso il Servizio Segreteria del Comune di Riolo Terme negli orari di apertura al pubblico ovvero dal lunedì al sabato dalle ore 8,00 alle ore 13,00.

L'asta rimarrà aperta un'ora.

I concorrenti possono altresì consegnare il piego sigillato direttamente a chi presiede l'asta durante l'ora di apertura della stessa.

Sarà dichiarata deserta l'asta se non è pervenuta nei termini di cui al presente avviso o non è stata presentata nell'ora in cui rimane aperta l'asta alcuna offerta valida.

Chi presiede all'asta, trascorsa l'ora, apre i plichi ed esamina ai fini dell'ammissione la documentazione richiesta dal presente avviso e legge ad alta voce le offerte dei concorrenti ammessi. L'aggiudicazione ha luogo a favore del concorrente che avrà prodotto l'offerta economica più vantaggiosa per il Comune di Riolo Terme.

In ogni caso l'offerta non può essere inferiore al prezzo a base di gara.

Quando due o più concorrenti avanzino la stessa offerta ed essa sia valida, si procederà, nella medesima seduta, ad una licitazione fra essi soli a partiti

segreti. Il concorrente che risulta miglior offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta o uno di essi non fossero presenti, ovvero i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta non vogliono migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

Si procederà alla valutazione, nei termini precisati dal presente avviso, ai fini dell'aggiudicazione provvisoria anche in presenza di una sola proposta-offerta validamente pervenuta, con piena facoltà, in tal caso, per l'Amministrazione Comunale di procedere o meno alla conseguente aggiudicazione.

L'aggiudicazione definitiva è comunque subordinata alla verifica della capacità d'agire e della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

L'efficacia dell'aggiudicazione definitiva ed ogni atto conseguente sono sottoposti alla condizione dell'esito positivo in ordine alla verifica e al controllo circa il possesso dei requisiti dichiarati e non documentati dal concorrente risultato migliore offerente ed in ordine alla veridicità delle dichiarazioni rese dal medesimo.

In esito alla aggiudicazione definitiva, si procederà alla consegna dell'immobile ed alla sottoscrizione del contratto di locazione sulla base dell'allegato schema di contratto locativo.

Nel caso di aggiudicazione ad un soggetto non iscritto alla C.C.I.A.A. al momento della presentazione della proposta offerta, si richiama inoltre l'ulteriore condizione del conseguimento dell'iscrizione C.C.I.A.A. compatibile con l'attività da esercitare nel locale di proprietà comunale

prima dell'inizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nei locali sopra indicati, o comunque contestualmente all'inizio dell'attività.

Nel caso di aggiudicazione ad un soggetto non iscritto alla C.C.I.A.A. al momento della presentazione della proposta offerta l'eventuale immissione anticipata del possesso, ove richiesta, potrà essere autorizzata dal Comune proprietario solo previo conseguimento da parte dell'aggiudicatario della richiesta iscrizione.

In mancanza della prescritta iscrizione non potrà farsi luogo alla stipula, né alla consegna, e sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione.

Con riferimento a requisiti risultanti da certificazioni rilasciate da Pubbliche Amministrazioni è fatta salva la richiesta diretta della necessaria documentazione da parte dell'Amministrazione procedente all'Ente certificatore ai sensi della vigente legislazione in materia.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, nei modi e nei termini stabiliti dai competenti uffici comunali, e in ogni caso prima di procedere alla stipulazione del contratto, alla costituzione del deposito cauzionale a garanzia del medesimo ed al deposito spese contrattuali da effettuarsi in contanti o assegno circolare intestato all'economista comunale.

Entro 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, pena la decadenza, l'aggiudicatario dovrà procedere alla stipula del contratto di locazione fermo restando la decorrenza contrattuale dalla data di inizio dell'attività conforme alla destinazione indicata dal concorrente risultato aggiudicatario in sede di partecipazione alla gara.

La disciplina degli oneri fiscali e spese consequenziali alla sottoscrizione contrattuale è contenuta nell'allegata bozza di contratto. Qualora l'aggiudicatario non si presenti per la stipulazione entro la data fissata, sarà dichiarata la sua decadenza dall'aggiudicazione, con conseguente sua estromissione dalla graduatoria. In tal caso si procederà alla aggiudicazione ed alla sottoscrizione del contratto di locazione nei confronti del concorrente che segue in graduatoria, ove disponibile.

La consegna dell'immobile avviene dopo l'avvenuta sottoscrizione del contratto di locazione.

Ufficio competente per informazioni e chiarimenti sulla procedura di gara:
Settore Finanziario dell'Unione della Romagna Faentina - Servizio Patrimonio (Tel. 0546691346; mail: paola.nanni@romagnafaentina.it),
Ufficio competente per gli aspetti tecnico – patrimoniali: Settore Territorio - Servizio SUE (Tel. 0546/77421; mail: alfio.gentilini@romagnafaentina.it).

Faenza, lì 7 dicembre 2019

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZIARIO
dell'UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA
(Dott.ssa Cristina Randi)**

COMUNE DI RIOLO TERME

Rep. N.

PROVINCIA DI RAVENNA

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE.

TRA

Il COMUNE DI RIOLO TERME con sede in, (C.F., rappresentato dalla Dott.ssa Cristina Randinata a Faenza (RA) il 13.04.1972, la quale interviene nel presente atto esclusivamente nella sua veste e qualità di Dirigente del Settore Finanziario dell'Unione della Romagna Faentina, come da incarico conferito con Decreto del Presidente n. 24 del 28.12.2017 ed ai sensi dell'art. 107 D.Lgs. 267/2000 nonché dell'art. 28 del Regolamento degli Uffici e dei Servizi dell'Unione della Romagna Faentina e pertanto in rappresentanza del Comune di Riolo Terme, in virtù del conferimento delle funzioni relative alla gestione del Patrimonio comunale, esuccessiva convenzione fra il Comune di Riolo Terme e l'Unione della Romagna Faentina Rep. URFn. 459 del 28.12.2017 – diseguito denominato locatore o parte locatrice

E

la ditta con sede in, Via (Codice Fiscale/Partita IVA) rappresentata dal Sig., nato a, il e residente a, in Via, il quale interviene nella sua qualità di della ditta di seguito denominata conduttore o parte conduttrice

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in Riolo Terme, Via Firenze n. 18/C identificato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 34 mappale 153 sub 1 della superficie complessiva di circa mq 335 mq che insiste su un lotto di terreno censito al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 34 particella 153 di mq. 1820 (superficie catastale) ed area esterna pertinenziale con esclusione pertanto della scarpata inerbata e piantumata e con esclusione del vialetto pedonale pavimentato in porfido con affaccio sui fronti stradali (Via Firenze e Via Don Giovanni Costa).

L'immobile è concesso in locazione nello stato di fatto nel quale la stessa si trova al momento della consegna, ben conosciuto dal conduttore a seguito di sopralluogo preventivo dal medesimo effettuato.

La zona del locale denominato "Sala Verde o Est" (ricoperta da un telone) viene consegnata nello stato di fatto nel quale versa attualmente e, pertanto, non utilizzabile nelle attuali condizioni. Il conduttore potrà valutare, in totale autonomia, se renderla utilizzabile previ idonei interventi di manutenzione straordinaria; a tale fine dovrà intercorrere tra le parti ovvero il Comune di Riolo Terme ed il conduttore una apposita e separata pattuizione i cui contenuti anche economici esulano dal presente contratto di locazione potendosi l'immobile utilizzare e destinare all'uso convenuto a prescindere dall'utilizzo di detta porzione immobiliare.

Art. 2 – ATTIVITA' DI PUBBLICO ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE

In conformità di quanto previsto dall'avviso di gara, non si consentirà all'aggiudicatario l'esercizio di attività conforme alle destinazioni d'uso ammesse, ma diversa dall'attività di pubblico esercizio di somministrazione.

Nel caso ricorrano le condizioni previste dal presente articolo per il rilascio, l'attività sarà intestata al soggetto indicato dal conduttore in sede di procedura di gara per l'affidamento del presente contratto, previa verifica della sussistenza delle condizioni e dei requisiti prescritti dalla vigente normativa in materia.

La presentazione della SCIA per l' esercizio dell' attività presuppone inoltre l' accertamento dell' avvenuta costituzione, da parte del conduttore, del deposito cauzionale, nei termini e nella misura previsti all' art. 13.

L' attività potrà essere ceduta a terzi dal conduttore solo nel caso di cessione o affitto di azienda, con contestuale cessione del contratto di locazione nelle forme e con i limiti previsti per legge.

Art. 3 – DURATA DEL CONTRATTO.

Il presente contratto di locazione ha la durata di anni sei decorrenti dalla data di inizio dell' attività conforme alla destinazione da parte del conduttore ai sensi dell' art. 27 della Legge n. 392/1978.

Alla prima scadenza sessennale, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all' art. 29 della Legge n. 392/1978.

Alle scadenze successive il contratto è tacitamente rinnovabile, per uguale durata di anni sei, in mancanza di disdetta che ciascuna parte dovrà comunicare all' altra mediante lettera raccomandata con preavviso di almeno 12 mesi.

Art. 4 - ESECUZIONE DEL CONTRATTO.

La consegna è documentata con apposito verbale di consegna, ovvero di immissione nel possesso, costituente, a sua volta, consegna, sottoscritto dalle parti.

Al momento della stipula del contratto, ovvero al momento della consegna dell' immobile, se ed in quanto essa possa avvenire anteriormente alla stipula a giudizio insindacabile del locatore, il conduttore deve essere iscritto alla C.C.I.A.A. In mancanza della prescritta iscrizione non potrà farsi luogo alla stipula, nè alla consegna, e sarà dichiarata la decadenza dell' aggiudicazione secondo quanto stabilito dal bando di asta pubblica.

Art. 5 – CANONE DI LOCAZIONE

Per la durata contrattuale è dovuto dal conduttore un canone annuo di locazione pari alle risultanze dell' offerta presentata dal medesimo in sede di gara e pertanto pari ad euro, aggiornato annualmente, dalla data di decorrenza del contratto, nei termini e con le modalità previste dalla Legge n. 392/1978, con riferimento alla variazione annua rilevata e pubblicata dall' ISTAT dell' indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai.

Dalla data di decorrenza del contratto il canone deve essere corrisposto dal locatore in rate trimestrali anticipate, di uguale importo.

Nel caso di scadenza del termine di pagamento in giorno festivo, il pagamento della corrispondente rata potrà essere effettuato nel primo giorno feriale successivo.

Il pagamento del canone sarà effettuato dal conduttore con le modalità indicate dai competenti uffici comunali.

Il ritardato pagamento del canone, rispetto alle scadenze contrattuali, e di eventuali oneri accessori determina l' obbligo per il conduttore di corrispondere il relativo interesse, che le parti concordano pari al tasso di interesse legale tempo per tempofissato.

Art. 6 - INTERVENTI ALL' IMMOBILE: PROPRIETA' DELLE OPERE

Il conduttore può eseguire innovazioni, migliorie, addizioni e più in generale interventi di manutenzione straordinaria all' immobile solo a seguito della formale ed espressa autorizzazione da parte dei competenti servizi comunali.

In tal caso fa carico al conduttore ogni adempimento ed onere finalizzato alla acquisizione dei necessari atti di assenso, titoli abilitativi e quanto altro occorra per la realizzazione delle opere non dovendosi ritenere il presente contratto assorbente detti atti di assenso/titoli abilitativi, permessi, assenti da rilasciarsi da parte degli enti preposti.

Inoltre fa carico al conduttore l' adempimento e l' onere dell' aggiornamento catastale se ed in quanto necessario in funzione dei lavori eseguiti nell' immobile.

Tutte le opere eseguite dal conduttore previa autorizzazione del locatore, alla scadenza finale del contratto sono acquisite in proprietà dal locatore senza che al conduttore sia dovuta alcuna somma a titolo di rimborso o di indennizzo.

Art. 7 – FORNITURA ARREDI ED ATTREZZATURE

La fornitura di arredi, attrezzature ed allestimenti per l'utilizzo dell'immobile locato conforme alla destinazione del medesimo, per lo svolgimento dell'attività indicata dal conduttore nell'offerta presentata in sede di gara, è a carico del conduttore, con integrale assunzione dei relativi oneri. Il conduttore conserva la proprietà di arredi, attrezzature ed allestimenti alla scadenza del presente contratto, con piena facoltà di asportare gli stessi dall'immobile prima di procedere alla riconsegna del fabbricato al Comune proprietario.

Art. 8 – UTILIZZO DELL'IMMOBILE CONFORME ALLA DESTINAZIONE

I locali locati sono destinati all'uso esclusivo di, in conformità delle destinazioni d'uso ammesse e dell'indicazione dell'attività da svolgere negli stessi presentata dal conduttore nella propria offerta in sede di gara.

E' fatto divieto al conduttore di mutare, anche in parte ed anche solo temporaneamente, tale uso, fatto salvo quanto previsto dalla vigente normativa in materia.

Nell'utilizzo dell'immobile conforme alla destinazione di cui sopra, il conduttore è obbligato a rispettare la vigente normativa statale e regionale.

La eventuale sospensione dell'attività da parte del conduttore non comporta modifica della durata della locazione e non comporta esonero per il conduttore dall'obbligo di corresponsione del canone nelle forme e nei termini contrattualmente convenuti.

Qualora il conduttore sospenda la propria attività oltre i termini per legge previsti eventualmente prorogati con l'autorizzazione del locatore, il Comune locatore potrà procedere all'immediata risoluzione del presente contratto, ai sensi del successivo articolo 14.

ART. 9 – SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

E' espressamente vietata la sublocazione totale o parziale dell'immobile oggetto del presente atto. Il conduttore ha facoltà di cedere il presente contratto di locazione solo nel caso di contestuale cessione o affitto di azienda, previa comunicazione al Comune proprietario e salvo opposizione motivata di questo entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.

Qualora venga ceduto il contratto di locazione senza opposizione del locatore, il conduttore è tenuto a trasferire al cessionario subentrante l'azienda di cui alla SCIA presentata in sede di attivazione fermo restando il vincolo a carico del titolare con riferimento all'immobile sede dell'attività.

Art. 10 – OBBLIGHI DELLE PARTI

Dalla data di decorrenza del presente contratto e per tutta la sua durata il conduttore dovrà provvedere, con integrale assunzione dei relativi oneri e spese, alla (eventuale) posa ed intestazione dei contatori dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas, delle linee telefoniche ed alla assunzione delle relative utenze, nonché alle eventuali modifiche delle intestazioni e/o alle variazioni delle utenze successivamente resesi necessarie.

Per tutte le spese e gli oneri posti a carico del conduttore dal presente articolo non potrà essere chiesto da questi alcun rimborso o indennizzo al locatore.

Sono inoltre interamente a carico del conduttore le spese di cui all'art. 9, c. 1, L. n. 392/1978, nonché le spese e gli oneri connessi e conseguenti all'attività svolta nei locali locati ivi compresi quelli derivanti dal rispetto dei requisiti igienico sanitari.

Nella fase di utilizzo dell'immobile conforme alla destinazione il conduttore è tenuto a garantire:

- la custodia del fabbricato
- la regolare esecuzione della manutenzione ordinaria dei locali locati, contrattualmente a carico del conduttore
- la conservazione dell'immobile, che dovrà essere riconsegnato al proprietario, alla scadenza contrattuale, in buono stato di conservazione, fatto salvo unicamente il normale deperimento d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria dei locali locati, fanno carico al Comune proprietario.

Sono inoltre a carico del conduttore tutti gli interventi necessari per assicurare la conformità dei locali alle vigenti norme di legge e di regolamento, nazionali, regionali e locali, che disciplinano l'attività svolta nei locali dal conduttore, nonché l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento della stessa.

Fa parimenti carico al conduttore anche l'onere delle riparazioni all'immobile oggetto del presente atto che si dovessero rendere necessarie in conseguenza ad eventi quali furto, rapina o atti di vandalismo in genere.

Art. 11 – VERIFICHE IN SEDE DI ESECUZIONE – VIGILANZA

Per l'intera durata contrattuale la parte locatrice o incaricati di questa possono visitare i locali locati, con o senza preavviso al conduttore, per verificare le modalità d'uso e l'osservanza da parte del conduttore delle obbligazioni poste a suo carico dal presente contratto.

Il conduttore è tenuto a consentire e ad agevolare le visite e le attività di verifica del locatore.

I competenti uffici comunali verificano la regolare esecuzione delle obbligazioni a carico del conduttore adottando ogni eventuale provvedimento conseguente.

Art. 12 – SCADENZA FINALE DEL CONTRATTO – RICONSEGNA.

Alla scadenza finale del contratto, qualora non si faccia luogo ad ulteriore rinnovazione, ai sensi della Legge n. 392/1978, il conduttore dovrà precedere alla riconsegna dell'immobile al Comune proprietario.

In conformità di quanto previsto dal precedente articolo 6, tutte le opere e gli impianti realizzati dal conduttore in sede di esecuzione del presente contratto con la preventiva autorizzazione del Comune locatore, sono acquisite in proprietà da quest'ultimo senza diritto ad alcun compenso o rimborso per il conduttore.

In conformità di quanto previsto dal precedente articolo 7, alla scadenza del contratto il conduttore conserva la proprietà degli arredi ed attrezzature, con facoltà di asportare gli stessi prima di procedere alla riconsegna del fabbricato oggetto della presente locazione.

La riconsegna sarà documentata con apposito verbale sottoscritto dalle parti, previa verifica da parte del locatore sullo stato di conservazione del fabbricato, anche ai fini dello svincolo della cauzione di cui al successivo articolo 13.

In sede di riconsegna, si procederà alla verifica del rispetto da parte del conduttore degli obblighi di custodia e di conservazione dell'immobile locato, posti a suo carico dal presente contratto.

L'eventuale deterioramento, eccedente il normale deperimento d'uso, accertato in sede di riconsegna è contestato dal locatore al conduttore, con obbligo per quest'ultimo di procedere al risarcimento.

Art. 13 – DEPOSITO CAUZIONALE

Il conduttore è tenuto a costituire un deposito cauzionale di € (pari a tre mensilità del canone annuo di locazione), a garanzia delle obbligazioni poste a suo carico dal presente contratto, in relazione all'utilizzo dell'immobile.

La richiesta garanzia può essere prestata mediante fideiussione bancaria, emessa da istituto autorizzato a svolgere l'attività di cui all'articolo 10 del D.Lgs. n°385/1993. La fideiussione bancaria dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia alla eccezione di cui all'art. 1957, c. 2, cod. civ. e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune locatore.

In alternativa, la garanzia può essere prestata mediante versamento in contanti di pari importo presso la Tesoreria Comunale.

La presente garanzia dovrà avere durata superiore di almeno sei mesi rispetto alla scadenza finale del presente contratto, in modo da garantire al locatore l'effettuazione delle necessarie verifiche, e non potrà essere in ogni caso svincolata prima di tale termine.

Nel caso di ulteriore rinnovazione alla scadenza, la durata della presente garanzia dovrà essere prolungata in misura corrispondente.

A comprova della regolare costituzione della presente garanzia, il conduttore dovrà procedere al deposito dell'originale del documento, ovvero della ricevuta del versamento effettuato in Tesoreria, presso i competenti uffici comunali.

Detto deposito cauzionale sarà incamerato dal Comune di Riolo Terme locatore per mancato adempimento delle obbligazioni contrattuali da parte del conduttore fatti salvi gli eventuali maggioridanni.

Art. 14 – RISOLUZIONE

E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare o di concedere in comodato in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C., fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36 della citata legge n. 392/78. Il non rispetto dei predetti divieti così' come l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa della parte conduttrice, fermo restando il conseguente risarcimento dei danni oltre alla corresponsione di quanto dovuto a norma degli artt. 1456 e 1457 del Codice Civile.

Il silenzio o l'acquiescenza o le eventuali tolleranze da parte del locatore saranno prive di ogni effetto giuridico.

Nella fase di utilizzo dell'immobile, il Comune locatore potrà procedere alla risoluzione del contratto, per fatto del conduttore, nel caso di sospensione dell'attività oltre i termini previsti per legge ai sensi del precedente art.8.

Il Comune locatore si riserva inoltre la facoltà di disporre la risoluzione del presente contratto a seguito di sentenza di condanna passata in giudicato nei confronti del conduttore o di applicazione della pena su richiesta di questi, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati che incidono sulla moralità professionale o per delitti finanziari, nonché a seguito di provvedimento definitivo, in sede penale, per illeciti in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro, di contributi previdenziali ed assicurativi, di igiene degli alimenti e delle bevande.

Potrà procedersi alla risoluzione del presente contratto nelle ipotesi di decadenza o di revoca dell'attività di pubblico esercizio di somministrazione, ai sensi della vigente normativa in materia, che non consentano la prosecuzione dell'attività medesima.

Art. 15 – CONTROVERSIE

Per eventuali controversie che dovessero insorgere tra le parti in sede di esecuzione del presente contratto è competente il Tribunale di Ravenna.

Art. 16 – STIPULAZIONE DEL CONTRATTO - SPESE.

Il presente contratto è stipulato in forma di scrittura privata. Tutte le spese connesse e conseguenti all'aggiudicazione ed alla stipula del contratto, comprese successive rinnovazioni, sono a carico del conduttore.

L'imposta di registro è a carico per metà di ciascuna delle parti.

Indicazione artt. oggetto separata approvazione espressa ai sensi dell'art. 1341 cod. civ.