

COMUNE DI BONDENO

(PROVINCIA DI FERRARA)

CONTRATTO DI LOCAZIONE RELATIVO ALL' IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN BONDENO FRAZIONE PONTE RODONI VIA PER VIGARANO 194.

Con la presente scrittura privata da valere nel miglior modo di ragione e di legge, redatta in triplice originale tra le seguenti parti:-----

- 1)** Il Comune di Bondeno, con sede in Bondeno (Fe), Piazza Garibaldi n. 1, - C.F. = 00113390389, nella persona di _____, nato/a a _____ (), il _____, il/la quale dichiara di intervenire in questo atto non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse dell'Ente suddetto, ai sensi dell'art. 59 dello Statuto Comunale, del decreto del Sindaco n. ____ del ____ 2025 con il quale le è stata attribuita la qualifica di Dirigente del Settore _____, che nel contesto del presente atto verrà chiamato per brevità "LOCATORE"; -----
- 2)** _____, Società _____ con sede legale in _____ (), Via _____ n. - P. IVA: _____, in persona del/della Sig./Sig.a _____ nato/a a _____ () il _____, ivi residente in Via _____ n. __, il/la quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Titolare/Legale Rappresentante-Amministratore Unico della predetta società, iscritta nel registro delle imprese presso la CCIAA di _____, che nel contesto del presente atto sarà chiamata per brevità "CONDUTTORE";

- premesso che –

- il Comune di Bondeno è proprietario di un immobile ubicato in Bondeno Frazione Ponte Rodoni Via Per Vigarano n.194 ;-----
- con delibera della Giunta Comunale n. 18 del 04/02/2025, dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, 4 comma, del D. Lgs. n. 267/2000, avente ad oggetto: "Linee di indirizzo per la gestione del bar-punto di ristoro di Ponte Rodoni";-----

- con determina dirigenziale n. ____ del ____, sono stati approvati gli atti di gara tra i quali la bozza del presente contratto di locazione;-----
 - espletata la procedura di gara, sono stati compiuti con esito positivo i controlli in merito alle dichiarazioni rilasciate al momento della partecipazione dal conduttore, appurando che nulla ostava alla possibilità di contrattare con la Pubblica Amministrazione; -----
 - con determina dirigenziale n. ____ del ____, a seguito dell'esperimento di procedura aperta, i locali di cui trattasi sono stati assegnati in locazione alla _____ con sede in ____ (___), Via _____ n. ____; -----
 - il locatore attesta, all'atto della consegna dei locali, che l'immobile rispetta i requisiti edili ed urbanistici di cui all'art. 1578 del codice civile.-----
 - nel presente atto sono integralmente richiamate le norme previste dalla L. n. 190/2012 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella Pubblica Amministrazione".-----
- Tutto ciò premesso le Parti, riconosciuta, accettata e ratificata la precedente narrativa come parte integrante e sostanziale del presente contratto, anche per i documenti e/o parti non allegate, -----

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART.1) – Premessa – La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.-----

ART. 2) – Oggetto del contratto - Il Comune di Bondeno, come sopra rappresentato concede in locazione alla Società _____, che come sopra rappresentata accetta, l'immobile sito in Bondeno (FE) frazione Ponte Rodoni, Via Per Vigarano n. 194, identificato al catasto fabbricati, intestato al Comune di Bondeno, distinto al Foglio 173, Mappale n. 303, cat. C/1 consistenza 112 mq, della superficie catastale 112 mq, come individuati nelle allegate planimetrie, che formano parte integrante e sostanziale del presente atto. I locali vengono concessi in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si

trovano, ben noto alle parti contraenti, compresi i beni mobili e le attrezzature in esso presenti.-----

Il conduttore dichiara di aver visionato/di non aver visionato i locali concessi in locazione e di averli considerati adatti all'uso convenuto. -----

I locali oggetto di locazione dovranno essere adibiti all'esercizio dell'attività di *"Esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande con prevalenza bar"*, ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale n. 14 del 26.07.2003.-----

E' a carico del conduttore l'onere per ottenere le abilitazioni, o certificazioni amministrative, edilizie, impiantistiche e sanitarie occorrenti per l'esercizio dell'attività commerciale sopra descritta, ivi inclusi gli eventuali adeguamenti ed innovazioni imposte dalla normativa, comprese le autorizzazioni degli enti sovra comunali competenti (es. AUSL, Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio, ecc.). -----

ART. 3) – Durata del contratto - Il presente contratto ha la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal _____ e scadenza alla data del _____. Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 392/1978, alla scadenza naturale il contratto si rinnoverà automaticamente per ulteriori anni 6 (sei), in mancanza di disdetta da comunicarsi alla controparte a mezzo lettera raccomandata o pec con preavviso di mesi 12 (dodici) prima della scadenza. Alla prima scadenza contrattuale il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi elencati all'art. 29 della Legge n. 392/1978, con le modalità ed i termini ivi previsti. -----

Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o pec, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.-----

ART. 4) – Canone di locazione - **Il canone di locazione viene pattuito in €. -----= (diconsi:-----/00) mensili, e cioè €. -----= (diconsi:-----) in ragione di anno, come offerto in sede di gara dal conduttore.** Il canone di locazione dovrà essere corrisposto dal conduttore al locatore, con cadenza bimestrale, entro il giorno 10 del

primo mese di ogni bimestre, mediante versamento a favore della Tesoreria Comunale. Il mancato pagamento anche di una sola rata bimestrale del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della Legge n. 392/1978. -----

ART. 5) – Aggiornamento periodico del canone di locazione – Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978 il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà automaticamente aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatosi nell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento del canone sarà inviata al conduttore, a cura del locatore, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o pec.-----

ART. 6) – Deposito cauzionale – Viene dato atto che il conduttore ha depositato presso la Tesoreria Comunale, a titolo di deposito cauzionale, la somma di €.-----,00, pari a tre mensilità del canone di locazione. Tale somma, che non produce interessi, sarà restituita al conduttore al termine del contratto, all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni. -----

ART. 7) – Destinazione dei locali oggetto del contratto - Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore si impegna a non destinare i locali oggetto di locazione, ad usi diversi da quelli stabiliti all'art. 2). -----

ART. 8) – Spese di ordinaria e straordinaria manutenzione – E' onere del conduttore provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria manutenzione resasi necessaria per la salvaguardia dei locali e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. Il conduttore si impegna ad assumersi le relative spese economiche. Sono pure a carico del conduttore le spese di pulizia dei locali affittati, la TARIP, tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento e le altre imposte di legge dovute.

Le spese di manutenzione straordinaria competono al locatore quale proprietario. -----

ART. 9) Ulteriori obblighi a carico del conduttore – Il Conduttore deve tenere la porzione di immobile locato nel massimo decoro, assicurarne una conduzione adeguata

alla posizione dell'esercizio e, in particolare, all'esigenza di non ledere l'immagine del Comune quale proprietario del bene. -----

Il Conduttore deve provvedere alle manutenzioni ordinarie dei locali e degli impianti dell'immobile oggetto di locazione e relativa pulizia, i cui oneri sono interamente a carico del Conduttore stesso, al fine di assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura.-----

Il Conduttore si assume l'obbligo di rispettare le normative relative alla sicurezza, si assume la responsabilità civile e penale per danni arrecati, per fatti a lui imputabili e ai frequentatori del bar, esonerando il Comune di Bondeno da ogni e qualsiasi responsabilità..-----

Il Conduttore si assume qualsiasi responsabilità, anche per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Bondeno da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n.81.-----

Il Conduttore si impegna a rendersi disponibile a collaborare con il gestore dell'impianto sportivo e/o l'Amministrazione Comunale, in occasione di manifestazioni ed eventi che si dovessero programmare nell'impianto stesso e si impegna a osservare l'apertura dell'attività di esercizio del bar in occasione di eventi sportivi che si svolgeranno presso l'adiacente impianto sportivo, in qualsiasi giorno e orario della settimana, festivi compresi.-----

ART. 10) – Divieto di sublocazione dei locali oggetto del contratto - Ai sensi dell'art. 36 della L. n. 392/1978 il Conduttore può cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del Locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante raccomandata con avviso di ricevimento o pec. Il locatore può opporsi per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo, qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte. Le

indennità previste dall'art. 34 della Legge n. 392/1978 sono liquidate a favore di colui che risulta conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione. -----

E' invece vietata la sublocazione dell'immobile.-----

ART. 11) – Migliorie ed addizioni - Il Conduttore non potrà apportare modifiche, innovazioni od addizioni ai locali locatigli, senza il previo consenso scritto del locatore, comprese le autorizzazioni degli enti sovra comunali competenti (es. AUSL, Soprintenda Belle Arti e Paesaggio, ecc..) Al termine della locazione le addizioni apportate ai locali non potranno essere rimosse, e nessun corrispettivo, o indennizzo sarà corrisposto al conduttore, a qualsiasi titolo, per le migliorie e le addizioni apportate ai locali concessi in locazione.-----

ART. 12) – Divieti – Il Comune dispone che, in applicazione della Legge Regionale n. 5/2013 e della delibera della Giunta Regionale n. 831 del 12.6.2017, di attuazione della menzionata legge, in corso di recepimento da parte del Comune di Bondeno “viene fatto divieto al conduttore di installare nell’esercizio apparecchi e congegni da divertimento ed intrattenimento e comunque di gioco compulsivo in genere, ex art. 110 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza”.-----

ART. 13) – Impegni assunti dal Conduttore al momento della partecipazione alla gara - Il Conduttore, al momento della partecipazione alla gara, ha assunto nei confronti del Comune di Bondeno alcuni obblighi riportati nell’offerta tecnica ed economica presentata al momento della partecipazione alla gara, che si allega sotto la lettera C), affinché costituisca parte integrante e sostanziale del presente contratto. -----

ART. 14) – Polizza assicurativa depositata – Viene dato atto che il Conduttore, in ottemperanza a quanto esplicitamente previsto nel bando di gara al punto 6) ha depositato la seguente polizza assicurativa n. _____, emessa da _____, Agenzia di _____, codice sub-agenzia n. __, in data _____, con scadenza alla data del _____. Il Conduttore si obbliga a rinnovare annualmente tale polizza, consegnandone copia al Comune. Il mancato rinnovo annuale della polizza citata e il suo deposito presso

il Comune per tutta la durata di validità del presente contratto, comporterà la risoluzione del contratto medesimo per grave inadempimento del Conduttore-----

ART. 15) – Spese per utenze – Il Conduttore dovrà intestarsi tutte le utenze di energia elettrica, acqua, gas e tariffa rifiuti -----

ART. 16) – Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali - Il Conduttore dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente, il Conduttore esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito. -----

Il Conduttore si impegna, previa preventiva richiesta, a consentire al Locatore, attraverso suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere effettuata in orari convenuti per non intralciare la regolare attività del Conduttore. -----

ART. 17) – Recesso del locatore per grave inadempimento del Conduttore - Il Locatore si riserva il diritto di recedere in ogni momento dal presente contratto di locazione, con congruo preavviso, qualora rilevi gravi inadempimenti posti in essere dal conduttore alle norme previste nel presente contratto, o per violazione di norme di legge.

ART. 18) – Modifiche alle clausole contrattuali - Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte, saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

ART. 19) - Elezione di domicilio per le comunicazioni – Ad ogni effetto di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:-----

il Comune di Bondeno (locatore) in Piazza Garibaldi n. 1 – Bondeno (FE); -----

la Società _____ presso la sua sede in Bondeno (FE), Via _____ n. ____.

ART. 20) – Foro competente – Ai sensi dell'art. 447bis del codice di procedura civile, in caso di controversia sorta tra le parti, è competente a conoscere la causa il Tribunale di

Ferrara. E' escluso l'arbitrato. -----

ART. 21) – Informativa ai sensi degli artt. 13 e 14 del GDPR (General Data Protection Regulation) n. 679/2016 e della normativa nazionale - -----

Il Comune di Bondeno, con sede in Bondeno (FE), Piazza Garibaldi n. 1 – pec. comune.bondeno@pec.it, (tel. centralino 0532/899211) in qualità di titolare, tratterà i dati personali contenuti nel presente contratto, con modalità prevalentemente informatiche e telematiche, per le finalità previste dal Regolamento UE n. 679/2016 (RGPD), in particolare per l'esecuzione dei propri compiti di interesse pubblico, o comunque connessi all'esercizio dei propri pubblici poteri, ivi incluse le finalità di archiviazione, di ricerca storica e di analisi per scopi statistici. -----

I dati saranno trattati per tutto il tempo necessario in considerazione della tipologia del contratto d'appalto sottoscritto. I dati saranno conservati in conformità alle norme di conservazione della documentazione amministrativa. -----

I dati non saranno comunicati a terzi, né diffusi, se non nei casi specificamente previsti dal diritto nazionale o dell'Unione Europea.-----

Gli interessati hanno il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica, o la cancellazione degli stessi, o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento (artt. 15 e ss. del RGPD). Apposita istanza può essere presentata al Responsabile della protezione dei dati presso il Comune di Bondeno. Gli interessati, ricorrendone i presupposti, hanno, altresì, il diritto di proporre reclamo al Garante quale autorità di controllo secondo le procedure previste dalla normativa. I responsabili della protezione dei dati sono i sottoscrittori del presente contratto.-----

ART. 22) - Codice di comportamento – Il Conducente prende atto dell'esistenza del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici, emanato con D.P.R. n. 62/2013 (di seguito "Codice"), integrato dal Codice di comportamento del Comune di Bondeno, approvato con deliberazione di G.C. n. 182/2023, (di seguito "Codice"). La ditta

appaltatrice si impegna ad osservare e a fare osservare ai propri collaboratori a qualsiasi titolo, per quanto compatibili con il ruolo e l'attività svolta, gli obblighi di condotta in essi previsti. -----

A tale fine si dà atto che il Codice è reperibile sul sito web del Comune e che il Comune, ne ha consegnato copia al conduttore che si impegna a portarlo a conoscenza dei propri collaboratori per le finalità sopra descritte. La violazione degli obblighi di cui al D.P.R. n. 62/2013 può costituire causa di risoluzione del contratto. Il Comune, verificata l'eventuale violazione, contesta per iscritto il fatto al Conduttore assegnandogli un termine non superiore a dieci giorni per la presentazione di eventuali controdeduzioni. Ove queste non fossero presentate o risultassero non accoglibili, il Comune, fatto salvo il risarcimento dei danni subiti, procederà alla risoluzione del contratto senza che al conduttore spetti alcun indennizzo o compenso aggiuntivo. -----

ART. 23) - Normativa anticorruzione – Condizioni previste dalla sottosezione “Rischi Corruttivi” di cui al PIAO - Con riferimento al contenuto della sottosezione “Rischi corruttivi” di cui alla Sezione “Valore pubblico, performance e anticorruzione” contenuta nel P.I.A.O., approvato con D.G.C n. 47 del 21/03/2024 le Parti danno atto che:-----

-hanno reso formale dichiarazione, conservata agli atti, in merito agli obblighi derivanti dal D.P.R. 19/04/2013, n. 62 - Regolamento recante Codice di comportamento dei dipendenti pubblici - e dal Codice di comportamento del Comune di Bondeno, approvato con D.G.C. n. 182 del 23/11/2023, e dal D. Lgs. 30/03/2001, n. 165, art. 53 comma 16/ter, rispettivamente secondo il modello allegato A) del citato piano per il Comune di Bondeno ed il modello allegato B) del citato piano per il professionista;-----

-Il professionista ha dichiarato, in conformità al modello allegato D) al Piano, conservato agli atti, l'insussistenza di rapporti di parentela, entro il secondo grado, o di altri vincoli anche di lavoro o professionali, in corso o riferibili ai due anni precedenti, con gli Amministratori ed i Dirigenti del Comune di Bondeno; -----

-il Dirigente, che interviene nel presente atto in nome e per conto del Comune di Bondeno, ha verificato l'insussistenza a proprio carico dell'obbligo di astensione e di non essere quindi in posizione di conflitto d'interesse;-----

-è fatto divieto per il professionista, durante l'esecuzione del contratto, di intrattenere rapporti di servizio con gli Amministratori ed i Dirigenti e loro famigliari stretti (coniuge e conviventi).-----

ART. 24) – Norma di chiusura – Per quanto non previsto e regolamentato nel presente contratto, le parti si richiamano a quanto stabilito dalla legge n. 392 del 27.07.1978 e s.m.i., con specifico riferimento alle disposizione di cui al Capo II. Ed alle norme del codice civile in materia.-----

ART. 25) – Spese di bollo e registrazione del contratto - Le spese relative all'imposta di bollo sono a carico del Conduttore. L'imposta di bollo viene assolta in modo virtuale sulla base dell'Autorizzazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Ferrara in data ____, Prot. n. _____. Sono pure a carico del Conduttore le spese di registrazione del contratto.-

Letto, approvato e sottoscritto.

Bondeno (FE), lì

p. il Comune di Bondeno: Dott./Ing.

p. _____, Società _____: Sig./Sig.a _____

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute negli articoli: 2) – 3) – 4) – 5) – 6) – 7) – 8) – 9) – 10 – 11) – 12) - 13) – 14) – 15) – 16) – 17) – 18) – 20) – 22) – 23) – 24) – 25) - 26).

Letto, approvato e sottoscritto.

Bondeno (Fe), lì

p. il Comune di Bondeno: Dott./Ing.

p. _____, Società _____: Sig./Sig.a _____