



COMUNE DI EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze

Repertorio n.

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER IL CHIOSCO AD USO BAR PRESSO IL PARCO DI SERRAVALLE “ROMANO NANNI”

L'anno duemilaventuno (2021) e questo giorno _____(____) del
mese di _____

TRA

Società Cooperativa Sociale SINTESI-MINERVA, con sede legale in Empoli, Via Pio La Torre n. 7, C.F./P.I. 05172950486, iscritta all'Albo delle Società Cooperative a mutualità prevalente al n. A133509 del 26/03/2005, rappresentata dalla sig.ra Mariacristina Beatrice Dragonetti, nata a Milano il 25.03.1968, Cod. Fisc. DRGMCR68C65F205M, non in proprio ma nella sua qualità di legale rappresentante della Società Cooperativa Sociale SINTESI-MINERVA, di seguito denominata “*conduttore*”;

E

COMUNE di EMPOLI, con sede legale in Empoli (Fi), via Giuseppe del Papa n. 41, C.F./P.I. 01329160483, rappresentata dalla Dott.ssa Rita Ciardelli, nata a Pisa (PI) il 3 maggio 1958, domiciliata per la carica nel palazzo degli uffici comunali, non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del Settore Affari Generali e Istituzionali e “ad interim” del

Servizio Appalti e Contratti del Comune di Empoli, in applicazione dell'art. 107 del D.Lgs. n. 18 agosto 2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", giusto il decreto sindacale n. 47 del 29 maggio 2019 di seguito denominata "*locatore*".

PREMESSO CHE:

- con Determinazione Dirigenziale n° 1663 del 19/12/2019 del Servizio LL.PP. Progettazione Immobili con la quale è stato approvato il progetto definitivo/esecutivo per la realizzazione di una struttura polivalente nel parco di Serravalle di Empoli e, in particolare, la Relazione generale tecnica specialistica, a firma dell'Arch. Andrea Pianigiani, nella quale è data descrizione della suddetta struttura;
- con Delibera di Giunta Comunale n. 35 del 03.03.2021 si è disposto di adibire la struttura polivalente in avanzato stato di realizzazione presso il Parco di Serravalle a chiosco bar, provvisto di servizi igienici e di spazio da adibire ad area ristoro all'aria aperta e si è dato mandato alla Dirigente del Settore Servizi alla Persona di predisporre un Avviso pubblico che definisca i termini che regoleranno la concessione in locazione uso commerciale della struttura;
- con determinazione dirigenziale n. 298 del 02.04.2021 il Dirigente del Settore Servizi alla Persona – Servizio Cultura, Giovani e Sport, disponeva, di attivare le procedure di evidenza pubblica per l'affidamento nelle forme della locazione, per esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, del chiosco di proprietà comunale ubicato nel parco pubblico di Serravalle "Romano Nanni" secondo le modalità ivi stabilite;

- con Determinazione Dirigenziale n. 494 del 18.05.2021 si provvedeva a disporre, in esito ai risultati della procedura ad evidenza pubblica, come supportata dalle valutazioni espresse da apposita Commissione, l'aggiudicazione della locazione a favore della Cooperativa sociale SINTESI-MINERVA con sede legale in Empoli, Via Pio La Torre n. 7, C.F./P.I. 05172950486;

- Determinazione Dirigenziale n. 619 del 15.06.2021 è stato approvato lo schema di Convenzione per la gestione del suddetto chiosco, con un progetto di inserimento lavorativo di persone svantaggiate, da parte della Cooperativa Sociale SINTESI-MINERVA;

PERTANTO

- vista la nota tecnica del Servizio Patrimonio, datata 15/02/2021, di descrizione del bene e con la quale è stato determinato il canone di locazione;

- vista la Determinazione Dirigenziale n° 634 del 17/06/2021 del Servizio LL.PP. Progettazione Immobili ad oggetto “Lavori di realizzazione di una struttura polivalente al parco urbano di Serravalle - Approvazione perizia di variante”, di approvazione dello stato attuale della struttura;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, il chiosco di sua proprietà sito in Empoli (FI) ed ubicato nel Parco di Serravalle “Romano Nanni”, con accesso dal parcheggio del parco, via Serravalle a San Martino. Nello specifico, trattasi di una nuova costruzione di mq. 43 posta nel Comune di Empoli con interessamento dei terreni identificati al Foglio di mappa 2, particella 34 e 2387, Foglio di mappa 3 particella 645,

il tutto come evidenziato nell'elaborato (Allegato A), e per la quale è prossima l'approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione ed il relativo accampionamento al Catasto Fabbricati. Il Certificato di ultimazione lavori, datato 16/06/2021, a firma della DD.LL. Arch. Andrea Pianigiani, è stato già sottoscritto da tutte le parti interessate ed è depositato in atti.

Il chiosco bar è rappresentato nell'allegata planimetria in scala (Allegato B) in cui è riportata anche la parte esterna pavimentata utilizzabile per la consumazione. Il chiosco bar è dotato di servizi igienici, parte integrante della locazione.

Il conduttore dichiara di avere piena conoscenza dello stato dei luoghi così come approvati dell'Amministrazione comunale con le citate determinazioni dirigenziali n. 1663 del 19/12/2019 e n. 634 del 17/06/2021, nonché dell'Avviso Pubblico pubblicato il 02/04/2021.

La locazione è sottoposta al verificarsi della condizione sospensiva costituita dall'approvazione del certificato di regolare esecuzione dei lavori che consentirà all'Amministrazione comunale di acquisire, a conclusione delle opere, la piena disponibilità della struttura. Una volta avverata la condizione, il Comune provvederà alla consegna dell'immobile al conduttore previo sopralluogo congiunto e sottoscrizione di specifico verbale di consegna, nel quale verrà dato atto dello stato dei luoghi e della procedura di accatastamento in corso.

2. La locazione avrà durata di sei anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978, alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente

rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi, comunicato a mezzo posta elettronica certificata (PEC).

Il conduttore ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con PEC con un preavviso di almeno sei mesi. Scaduto il termine di cui sopra il conduttore deve restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto. In caso di recesso anticipato per giusta causa, ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978, il conduttore non sarà tenuto al versamento di alcun indennizzo. In caso di recesso anticipato senza giusta causa, il conduttore sarà tenuto al versamento di un indennizzo a favore del locatore. In entrambe le suddette ipotesi di recesso (giusta causa / assenza giusta causa), non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

3. Il chiosco si concede per il solo uso di “bar con somministrazione di alimenti e bevande” con divieto assoluto di cessazione totale o parziale e/o di sublocazione, pena la risoluzione di diritto del contratto *ex art 1453 c.c.*, fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 della legge 392/1978.

4. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di euro 364,00 (Iva esclusa) mensili, ovvero euro 4.368,00 (Iva esclusa) annui. Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978, il canone di locazione dovuto dalla conduttrice sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente (mese di aprile).

La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo PEC, a cura del

locatore.

5. Il canone deve essere pagato in rate semestrali anticipate di Euro 2.184,00, oltre IVA, entro il 10 gennaio e il 10 luglio dell'anno di riferimento, fatta eccezione per il canone relativo all'anno 2021, che dovrà essere corrisposto all'atto del verbale di consegna del bene, per un importo pari a quanto dovuto dalla data del verbale di consegna e fino al 31/12/2021; in caso di mancato pagamento del canone, il locatore potrà valersi del disposto dell'art. 1453 c.c., senza necessità di diffida o di costituzione in mora.

6. Il pagamento del canone non può essere ritardato per nessun motivo od eccezione, qualora il conduttore avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

7. L'immobile si fornisce funzionante, provvisto di tutti gli allacci necessari. Il chiosco bar e la zona esterna sono consegnati senza arredo (ad eccezione del bancone bar), senza elettrodomestici o suppellettili alcuni, con servizi igienici funzionanti.

8. Resta pertanto a carico del conduttore il loro decoroso arredo e allestimento definitivo. Quanto utilizzato per rendere funzionale il bar e lo spazio esterno resta in completa proprietà del conduttore che, al termine della locazione, potrà riprendere gli oggetti e gli arredi acquisiti o, in alternativa, dovrà smaltire a proprie spese tutto quanto non abbia interesse a ritirare.

9. Il conduttore dichiara di aver accettato l'immobile, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso. La riconsegna al

Comune avverrà previo sopralluogo e constatazione dello stato dei luoghi, il bene immobile e gli arredi dovranno essere riconsegnati alle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso.

10. Sono a carico del conduttore le riparazioni e gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, come previsto dalle condizioni contrattuali riportate nell'Avviso pubblico relativo alla presente locazione; è onere del conduttore provvedere, a proprie spese, ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria e straordinaria manutenzione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile stesso e per consentirne la piena possibilità di utilizzo.

11. Il conduttore non può apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali del chiosco, della zona antistante (servizi igienici compresi) senza il consenso scritto dell'Amministrazione; eventuali interventi da intraprendere per necessità devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo PEC. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta con PEC di risposta alla parte conduttrice entro due giorni dalla ricezione della richiesta. In ogni caso (interventi necessari o interventi / migliorie solo utili) quanto realizzato resta, a fine contratto, di proprietà dell'amministrazione che non è tenuta a rifondere o rimborsare alcunché. Sono per intero a carico del conduttore tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme, anche emanande, dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

12. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative le forniture di acqua, di energia elettrica, di gas metano, le spese telefoniche, le spese per servizio di nettezza urbana, le tasse pubblicitarie, i canoni per servizio di vigilanza, ogni e qualsiasi spesa o tassa presente e futura relativa all'esercizio dell'attività della parte conduttrice. Sono a carico del conduttore anche le spese relative agli allacci e l'attivazione di ogni utenza.

13. Il locatore si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con un minimo preavviso, i locali, per motivate ragioni.

14. Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso.

Il conduttore esonera il locatore da ogni e qualsiasi danno dovesse derivargli, sia direttamente che indirettamente, per fatti imputabili a terzi, anche se dipendenti dal locatore medesimo e/o dall'interruzione nell'erogazione dei servizi che non siano imputabili a colpa diretta del locatore. Il conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, al decoro dell'immobile impegnandosi a riconsegnare il chiosco a scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

15. Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

16. La risoluzione del contratto di locazione è disposta, oltre a quanto previsto dall'art. 1453 del codice civile, nell'eventualità in cui:

a. non venga rispettato il progetto di inserimento lavorativo delle persone svantaggiate;

- b. venga inserito un numero di soggetti svantaggiati minore rispetto a quello indicato nell'offerta;
- c. estinzione anticipata del progetto di inserimento lavorativo;
- d. non vengano rispettate le aperture stagionali indicate in fase di offerta;
- e. non venga ottemperato all'obbligo di fornire le migliori gestionali indicate nell'offerta;
- f. non vengano stipulate le polizze assicurative richieste;
- g. non venga curata la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile;
- h. mancato pagamento di due rate del canone locativo;

17. Il conduttore, in ottemperanza alle disposizioni dell'Avviso pubblico di selezione, ha costituito in favore del Comune un deposito cauzionale bancario infruttifero, in contanti, di euro 1.092,00, pari a tre mensilità del canone. Il deposito sarà restituito al conduttore all'avvenuta riconsegna dei locali e non può essere imputato in conto canoni. Il conduttore ha altresì costituito, una polizza di Responsabilità Civile verso Terzi n. 3551400100133 del 20/07/2021 rilasciata da Assimoco S.p.A., con massimale pari ad € 1.500.000,00, in cui il Comune, proprietario dei beni, è espressamente considerato come terzo, e una polizza Rischio locativo incendio e atti vandalici n. 3555800100141 del 20/07/2021 rilasciata da Assimoco S.p.A., con massimale pari ad € 150.000,00 alla partita Fabbricato, per l'attività svolta nell'immobile di proprietà del Comune, esonerando con la stipula delle stesse il Comune da qualsiasi responsabilità nei confronti dei terzi derivante dalla conduzione dei locali medesimi.

18. Qualunque comunicazione o notificazione relativa al rapporto contrattuale posto in essere con il presente atto, anche per quanto riguarda eventualmente il contezioso derivante dal medesimo sarà effettuata:

- al conduttore tramite PEC all'indirizzo cooperativa.sintesi@legalmail.it;
- al locatore tramite PEC all'indirizzo comune.empoli@postacert.toscana.it;

19. Per ogni controversia che dovesse insorgere, il Foro competente è quello di Firenze, fatto salvo l'esperimento del tentativo di mediazione;

20. Il presente atto è esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 82, commi 1 e 5, D.Lgs. 117/2017.

L'imposta di registro è a carico del conduttore e del locatore in parti uguali, in ottemperanza a quanto previsto dall'Avviso pubblico relativo alla locazione in oggetto. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura del locatore.

Per tutto quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti, in particolare alla legge n. 392/1978 e alle norme del Codice Civile.

21. Le Parti con la sottoscrizione del presente atto, autorizzano il trattamento dei dati personali, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dall'atto, ai sensi del vigente GDPR 2016/679 e con le finalità di gestione del rapporto contrattuale. Per tutto quanto non previsto trova applicazione quanto disposto dall'art. 1803 e seguenti del codice civile.

22. Il presente atto, formato e stipulato in modalità elettronica, conformemente agli articoli 20 e 21 del D.Lgs. 85/2005, è stato scritto mediante l'uso ed il controllo degli strumenti informatici su n° 10 pagine a video. Le parti, riconosciuto il documento conforme alla loro volontà, lo

sottoscrivono con firma digitale ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera s), e degli articoli 21 e 28 del D.Lgs. 82/2005.

I certificati di firma utilizzati dalle parti sono validi e conformi all'art.1 del D.Lgs. 82/2005.

Il presente atto costituisce documento informatico, ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 82/2005.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente.

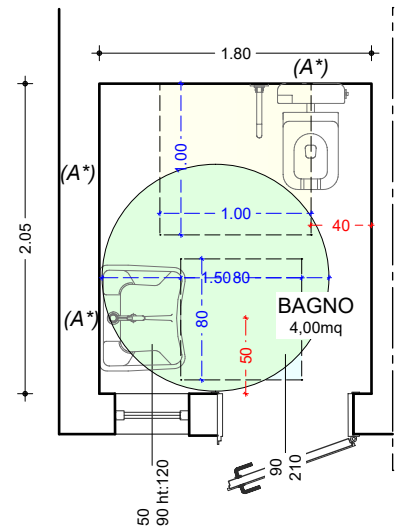
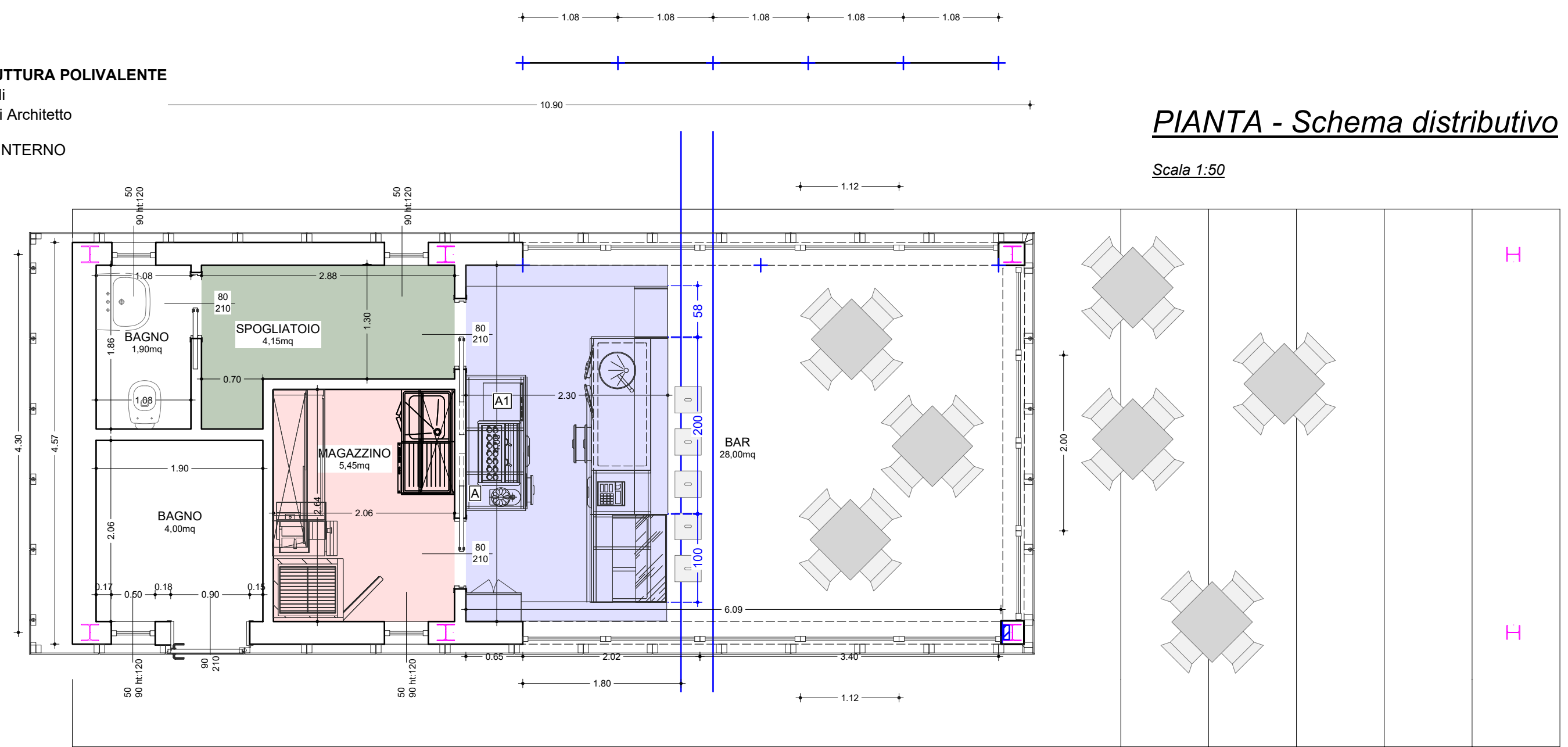
PER IL CONDUTTORE

Sig.ra Mariacristina Beatrice Dragonetti

PER IL LOCATORE

Dott.ssa Rita Ciardelli





(A*) Rinforzo
 per posizionamento a parete
 di elementi e accessori bagno