ALLEGATO F

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO BAR A SERVIZIO DELL'I.I.S. "PITAGORA - M. CAPITOLO" DI POLICORO

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, presso la sede della Provincia di Matera,

TRA

PROVINCIA DI MATERA, con sede in Matera alla Via Ridola n. 60, C.F. _____, rappresentata dal Dirigente dell'Area Tecnica _____, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, di seguito denominata "Locatore";

E

il Sig./la Società _____, con sede in _____, C.F./P.IVA _____, rappresentata da _____, di seguito denominato "Conduttore";

PREMESSO CHE

la Provincia di Matera è proprietaria del locale ubicato all'interno dell'I.I.S. "Pitagora - M. Capitolo" di Policoro sito alla Via Puglia n. 24;

con Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____ è stato approvato l'avviso pubblico per la locazione del predetto immobile;

all'esito della procedura pubblica il Conduttore è risultato aggiudicatario con un'offerta pari ad € _____ mensili;

si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1

PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 2

OGGETTO DELLA LOCAZIONE

La Provincia di Matera concede in locazione al Conduttore il locale ubicato all'interno dell'I.I.S. "Pitagora - M. Capitolo" di Policoro, identificato catastalmente al Foglio 10 particella 450, avente superficie utile complessiva di circa mq 33,07 e composto da sala somministrazione, deposito/laboratorio e servizi igienici. turn1search2

L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che il Conduttore dichiara di conoscere perfettamente per averne effettuato preventiva presa visione.

ART. 3

DESTINAZIONE D'USO

L'immobile è concesso esclusivamente per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande a servizio dell'I.I.S. "Pitagora - M. Capitolo".
L'attività dovrà essere svolta unicamente in favore della comunità scolastica composta da studenti, personale docente, personale amministrativo, tecnico ed ausiliario nonché dagli ulteriori soggetti autorizzati dall'Istituzione scolastica.
È vietata qualsiasi forma di apertura al pubblico esterno.
La violazione della presente clausola costituisce grave inadempimento e comporta la risoluzione di diritto del contratto.

ART. 4
DURATA
La locazione ha durata di anni sei (6), con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto.
Alla prima scadenza il contratto si rinnoverà automaticamente per ulteriori sei (6) anni, salvo disdetta nei termini e con le modalità previste dalla normativa vigente.

ART. 5
CANONE DI LOCAZIONE
Il canone annuo di locazione è stabilito in € _____ (euro _____), corrispondente al canone mensile di € _____ (euro _____) offerto in sede di gara.
Il canone dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate entro il giorno 5 di ogni mese mediante le modalità indicate dalla Provincia di Matera.
Il mancato pagamento del canone alle scadenze convenute costituisce grave inadempimento contrattuale.
Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, il Conduttore costituisce un deposito cauzionale infruttifero pari a tre mensilità del canone contrattuale, a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e dell'eventuale risarcimento dei danni arrecati all'immobile.
Il deposito cauzionale non potrà essere imputato in conto canoni e sarà restituito alla cessazione del rapporto contrattuale previa verifica dello stato dei luoghi e dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte.

ART. 6 GARANZIE ASSICURATIVE
Il Conduttore si impegna a stipulare e mantenere in vigore, per tutta la durata del contratto, adeguate coperture assicurative a garanzia dei rischi derivanti dalla conduzione dell'immobile e dall'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.
Prima della sottoscrizione del presente contratto il Conduttore dovrà produrre:
a) una polizza assicurativa “All Risks”, con massimale non inferiore ad € 100.000,00, a copertura dei danni derivanti da incendio, esplosione, scoppio, eventi atmosferici, atti vandalici ed ogni altro rischio connesso alla conduzione dell'immobile;

b) una polizza assicurativa per la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) e per la Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO) con massimale unico non inferiore ad € 1.500.000,00 per sinistro, a copertura dei danni eventualmente arrecati a studenti, personale scolastico, dipendenti, utenti autorizzati e terzi in genere nello svolgimento dell'attività.

Le polizze dovranno avere efficacia dalla data di sottoscrizione del contratto e mantenere validità per tutta la durata del rapporto locativo.
Il Conduttore è tenuto a trasmettere alla Provincia di Matera copia delle polizze e delle relative quietanze attestanti il regolare pagamento dei premi assicurativi, nonché della documentazione comprovante eventuali rinnovi, proroghe o sostituzioni delle stesse.
La mancata stipula delle coperture assicurative richieste impedisce la sottoscrizione del contratto.
L'interruzione, la sospensione, il mancato rinnovo o la perdita di efficacia delle coperture assicurative durante il rapporto contrattuale costituiscono grave inadempimento e legittimano la Provincia di Matera alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

ART. 7
AUTORIZZAZIONI E ADEMPIMENTI
Sono a totale ed esclusivo carico del Conduttore:

- l'acquisizione della SCIA e di ogni altro titolo autorizzativo necessario;
- le autorizzazioni sanitarie eventualmente richieste;
- le autorizzazioni commerciali previste dalla normativa vigente;
- tutti gli adempimenti fiscali, previdenziali ed assicurativi;
- ogni obbligo in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- ogni obbligo derivante dalla normativa igienico-sanitaria.

Il Conduttore assume ogni responsabilità derivante dall'esercizio dell'attività.
Il Conduttore si obbliga a mantenere per tutta la durata del contratto i requisiti soggettivi, morali e professionali richiesti dalla normativa vigente per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

ART. 8
ADEGUAMENTI E ALLESTIMENTI
Tutti gli interventi necessari per rendere il locale idoneo all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande saranno eseguiti esclusivamente a cura e spese del Conduttore.
Nessun costo, diretto o indiretto, potrà essere posto a carico della Provincia di Matera.
Il Conduttore dichiara di aver compiutamente valutato lo stato dei luoghi, gli interventi necessari per l'avvio dell'attività, i lavori di adeguamento eventualmente occorrenti e tutti i costi amministrativi e autorizzativi connessi all'ottenimento dei titoli necessari all'esercizio dell'attività.
L'offerta economica si intende formulata tenendo conto di tutti gli interventi e di tutti gli oneri necessari per l'avvio e l'esercizio dell'attività.
Il Conduttore rinuncia espressamente a qualsiasi richiesta di riduzione del canone, rimborso o indennizzo riconducibile allo stato dell'immobile o ai costi sostenuti per il suo adeguamento.

ART. 9

MIGLIORIE E ADDIZIONI

Qualsiasi intervento di modifica, miglioria o trasformazione dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Provincia di Matera.

Tutte le opere, gli impianti, le addizioni, le migliorie e gli interventi realizzati dal Conduttore, autorizzati o autorizzabili, resteranno acquisiti gratuitamente al patrimonio della Provincia di Matera alla cessazione del contratto, senza che il Conduttore possa pretendere indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti di alcun genere.

Il Conduttore rinuncia espressamente ad ogni diritto previsto dagli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile per i miglioramenti e le addizioni eseguite sull'immobile.

Resta salva la facoltà della Provincia di richiedere il ripristino dello stato originario dei luoghi qualora gli interventi siano stati eseguiti in assenza di autorizzazione.

ART. 10

PREZZI CALMIERATI

Il Conduttore si impegna ad applicare il listino dei prezzi calmierati allegato al contratto.

I prezzi potranno essere aggiornati annualmente in misura non superiore alla variazione dell'indice ISTAT FOI, previa comunicazione alla Provincia e alla Dirigenza scolastica.

ART. 11

PERIODO DI ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ

L'attività dovrà essere svolta esclusivamente durante il periodo di apertura dell'I.I.S. "Pitagora - M. Capitolo" e secondo gli orari concordati con la Dirigenza scolastica.

La sospensione ingiustificata del servizio potrà costituire causa di risoluzione del contratto.

ART. 12

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il Conduttore si obbliga a custodire e mantenere il bene con la diligenza del buon padre di famiglia.

Restano integralmente a carico del Conduttore i consumi relativi alle utenze, gli oneri di gestione dell'attività, le verifiche periodiche degli impianti eventualmente installati, gli interventi di manutenzione ordinaria e tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia di sicurezza, igiene, salute, prevenzione incendi e tutela dei lavoratori.

ART. 13

DIVIETO DI CESSIONE E SUBLOCAZIONE

È vietata la cessione del contratto e la sublocazione, anche parziale, dell'immobile senza preventiva autorizzazione scritta della Provincia di Matera.

L'inosservanza della presente disposizione comporta la risoluzione immediata del contratto.

ART. 14

RISOLUZIONE ESPRESSA

Costituiscono cause di risoluzione di diritto del contratto:

- mancato pagamento del canone per due mensilità consecutive;
- utilizzo del locale per finalità diverse da quelle previste dal presente contratto;
- apertura dell'attività al pubblico esterno;
- mancato rispetto dei prezzi calmierati;
- mancata stipula, sospensione, perdita di efficacia o mancato rinnovo delle coperture assicurative previste dal contratto;
- cessione o sublocazione non autorizzata;
- perdita dei requisiti necessari per l'esercizio dell'attività;
- mancata acquisizione o perdita delle autorizzazioni necessarie;
- mancato reintegro del deposito cauzionale eventualmente escusso dalla Provincia.

La sopravvenuta perdita dei requisiti dichiarati ai fini della partecipazione all'avviso pubblico, ivi compresa l'insorgenza di debiti certi, liquidi ed esigibili nei confronti della Provincia di Matera e costituisce grave inadempimento contrattuale e legittima la Provincia alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.
La risoluzione opera ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile mediante comunicazione scritta della Provincia di Matera.

ART. 15
RICONSEGNA DELL'IMMOBILE
Alla cessazione del rapporto il Conduttore dovrà restituire l'immobile libero da persone e cose, pulito, sgombero da materiali, merci e rifiuti e in buono stato manutentivo, fatto salvo il normale deperimento derivante dall'uso conforme alla destinazione contrattuale.
Resta fermo quanto previsto dall'art. 9 in ordine all'acquisizione gratuita al patrimonio provinciale delle opere, migliorie e addizioni autorizzate.
La Provincia procederà alla verifica dello stato dei luoghi mediante redazione di apposito verbale di riconsegna.

ART. 16
SPESE CONTRATTUALI
Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula, registrazione, bolli ed eventuali rinnovi del presente contratto sono integralmente a carico del Conduttore.

ART. 17
TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI
Le parti dichiarano di trattare i dati personali nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 e della normativa nazionale vigente.

ART. 18
FORO COMPETENTE

Per ogni controversia derivante dall'interpretazione o esecuzione del presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Matera.

ART. 19
RINVIO

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, il Conduttore dichiara di approvare specificamente le clausole contenute negli artt. 3 (Destinazione d'uso), 5 (Canone e deposito cauzionale), 6 (Garanzie assicurative), 6-bis (Carattere accessorio dell'attività), 8 (Adeguamenti e allestimenti), 9 (Migliorie e addizioni), 10 (Prezzi calmierati), 11 (Periodo di esercizio dell'attività), 13 (Divieto di cessione e sublocazione), 14 (Risoluzione espressa), 15 (Riconsegna dell'immobile), 16-bis (Perdita dei requisiti) e 18 (Foro competente).

Letto, confermato e sottoscritto.
PER LA PROVINCIA DI MATERA

_____

IL CONDUTTORE

_____

APPROVAZIONE SPECIFICA

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c., il Conduttore dichiara di approvare espressamente le clausole di cui agli artt. 3 (Destinazione d'uso), 5 (Canone), 7 (Autorizzazioni), 8 (Adeguamenti e allestimenti), 9 (Migliorie e rinuncia ad indennità), 10 (Prezzi calmierati), 13 (Divieto di cessione e sublocazione), 14 (Risoluzione espressa), 15 (Riconsegna immobile) e 18 (Foro competente).

IL CONDUTTORE

_____