



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
(Provincia di Arezzo)

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE
DI IMMOBILI FACENTI PARTE DEL PATRIMONIO DISPONIBILE
COMUNALE E POSTO IN VIALE EUROPA, ALL'INTERNO DEL PARCO
"TIZIANO TERZANI", DA DESTINARE AD ATTIVITÀ DI
SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE, CON PRESTAZIONI
ACCESSORIE PER IL PARCO**

TRA

il **Comune di Terranuova Bracciolini**, con sede in Piazza della Repubblica 16, c.a.p. 52028 C.F. e P.I. 00231100512, in persona del Dirigente del Settore ... Arch. Marco Novedratì di seguito denominato "**Locatore**"

E

la ____ con sede in ____, n. __, ____ (____), P. IVA e C.F. ____, in persona del legale rappresentante pro tempore, sig. _____, nato a _____, il _____, C.F. _____, residente in _____, via _____, di seguito denominato "**Conduttore**"

Premesso che

- che gli Immobili oggetto di locazione rientrano nel patrimonio disponibile del Comune, configurandosi così un contratto di locazione di valorizzazione soggetto alla disciplina di cui all'art. 3-bis della l. 351 del 2001 e del D.L. 112 del 2008;
- che con determinazione a contrarre del ... n. .. il Comune ha approvato tutti gli atti della presente procedura ed in particolare: 1) planimetria degli Immobili oggetto di locazione; 2) relazione tecnica e con perizia di congruità del canone; 3) studio di fattibilità dei lavori; 4) capitolato speciale di gestione delle prestazioni accessorie; 5) atti di gara composti da a) avviso; b) disciplinare di gara; c) modello di dichiarazione; d) modello di offerta economica; e) schema di contratto;
- che in data ... il Comune ha pubblicato l'avviso pubblico relativo all'affidamento del presente contratto mediante procedura concorrenziale e trasparente, ai sensi dell'art. 32,

comma 1, della l. 69 del 2009;

- che entro il termine di scadenza dell'avviso sono pervenute n. ... offerte;
- che con determinazione del ... n. ... il presente contratto è stato aggiudicato al Conduttore identificato in epigrafe, con efficacia condizionata all'esito positivo delle verifiche di legge;
- che in data ... sono ultimate le verifiche di legge;
- che in data ... è stata acquisita l'informativa antimafia;
- che in data ... è stata trasmessa la comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza

Tutto ciò premesso

SEZIONE I – LA LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE

Art. 1. Oggetto della locazione di valorizzazione e prestazioni accessorie

Il Locatore concede in **locazione di valorizzazione onerosa** al Conduttore, che accetta gli Immobili posti nel Comune di Terranuova Bracciolini, Viale Europa snc, all'interno del parco "Tiziano Terzani", catastalmente identificati al foglio di mappa 41, particella 14, così come rappresentati nelle planimetrie (**doc. 1**) e nella relazione tecnica (**doc. 2**) allegate al presente atto ("Immobili"). Gli Immobili sono costituiti da:

- n. vani di cui _____, nonché da ___;
- n. vani di cui _____, nonché da ___.

I suddetti Immobili saranno destinati dal Conduttore ad attività di somministrazione di alimenti e bevande e/o ad attività affini e complementari a tale destinazione.

Il Conduttore nei termini e con le modalità appresso indicate è tenuto ad eseguire sugli Immobili, a propria cura e spese, i lavori di manutenzione straordinaria \ ristrutturazione indicati nello studio di fattibilità dei lavori posto a base di gara (**doc. 3**) ("Lavori") ed in base al progetto esecutivo che sarà predisposto dallo stesso Conduttore e sottoposto alla preventiva approvazione del Locatore.

Trattandosi di contratto di concessione di valorizzazione di beni Immobili inseriti nel parco di proprietà comunale, il Conduttore è tenuto ad eseguire le prestazioni accessorie destinate a pubblico servizio ("Prestazioni accessorie"), ulteriori ed estranee all'attività di somministrazione di alimenti e bevande, secondo quanto previsto dal capitolato

speciale delle prestazioni accessorie (**doc. 4**) predisposto dal Locatore e posto a base di gara, nonché sulla scorta di quanto indicato dal Conduttore nella propria offerta tecnica (**doc. 5**).

Art. 2. Disciplina del rapporto di locazione di valorizzazione

Il rapporto di locazione di valorizzazione, comprensivo dei Lavori e delle Prestazioni accessorie, trova disciplina esclusivamente nella normativa speciale contenuta nell'art. 3-bis della l. 351 del 2001 e nell'art. 58 del D.L. 112 del 2008, nonché dagli atti di gara e dal presente contratto, restando espressamente e tassativamente escluse:

- qualsiasi forma, anche implicita, di traslazione di potestà pubbliche;
- l'applicazione della l. 392 del 1978 e dei relativi istituti, ivi compresi il rinnovo tacito, l'indennità di avviamento, il diritto di prelazione, etc;
- le regole di affidamento e di esecuzione di appalti di servizi e di concessioni contenute nel codice dei contratti pubblici, laddove non espressamente richiamate negli atti di gara e nel presente contratto.

Stante l'esigenza da parte del Locatore di assicurare le proprie esigenze istituzionali in fase di nuova procedura di alienazione, anche di carattere dismissivo degli Immobili alla scadenza del presente contratto, al Conduttore non viene riconosciuto il diritto di prelazione neppure ai sensi dell'art. 3-bis della l. 351 del 2001.

In riferimento a quanto disposto dall'art. 10, n. 8), Dpr. n. 633/72, trattandosi di locazione di fabbricato strumentale, si opta per l'imponibilità ai fini IVA.

Art. 3. Impegni del Conduttore

Il Conduttore avendo verificato e valutato lo stato e le condizioni degli Immobili, accetta e si impegna, in unico contesto, causale ed economico, a:

- a) realizzare i Lavori di manutenzione straordinaria \ ristrutturazione necessari per il riuso degli Immobili, in conformità all'offerta tecnica (**doc. 5**) presentata in sede di gara espressamente assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo ed acquisendo sempre a proprie cure e spese i necessari titoli edilizi dai competenti uffici comunali;
- b) affidare gli incarichi di progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, accatastamento, dichiarazione di agibilità e comunque ad acquisire a propria

cura e spese i servizi tecnici, di progettazione, di direzione lavori, di coordinamento della sicurezza ed amministrativi in genere, necessari per realizzare ed ultimare i Lavori di cui alla lettera che precede;

c) esercitare la facoltà d'uso e di godimento degli Immobili, qui accordata, per la durata della presente atto, ininterrottamente e in conformità alla destinazione d'uso degli Immobili - attuale o prevista di concerto con il Locatore - e nel rispetto dei caratteri, del valore simbolico e identitario del medesimo, nonché del paesaggio e dell'ambiente e del parco ove è inserito. **L'utilizzo ai fini commerciali dell'immobile catastalmente identificato al Foglio 41, p.lla 14, sub.3 è limitato al periodo 1 giugno – 30 settembre di ogni anno;**

c) svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, espressamente assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo e secondo i termini le modalità di cui all'offerta tecnica presentata in sede di gara le prestazioni accessorie;

d) pagare il canone di locazione nella misura e con le modalità indicate di seguito, con possibilità di scomputo dello stesso dall'importo dei Lavori alle condizioni date;

e) non effettuare alcuna pubblicità, né collocare impianti sugli Immobili, né sulle relative pertinenze, salva diversa autorizzazione del Locatore.

Art. 4. Durata

Gli Immobili vengono assegnati in uso in locazione di valorizzazione, con realizzazione dei Lavori erogazione delle Prestazioni accessorie, per la durata di anni diciotto con decorrenza dalla data di sottoscrizione "Verbale di Consegna". È esplicitamente esclusa ogni possibilità di rinnovo o proroga automatica.

Art. 5. Consegna degli Immobili

Gli Immobili vengono consegnati al Conduttore per le finalità di cui al precedente articolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nonché le modalità di trasformazione di cui agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti.

Il Locatore dichiara ed attesta che, relativamente agli Immobili oggetto del presente atto, dovendosi procedere da parte del Conduttore a Lavori di manutenzione straordinaria \ ristrutturazione, non sussiste la necessità di produrre l'attestato di

prestazione energetica di cui all'art. 6 D.Lgs. n. 192/2005.

Il Locatore dichiara ed attesta altresì che non sussiste la necessità di prestare garanzia e consegnare la documentazione amministrativa e tecnica con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del suddetto D.M. n. 37/2008, in quanto trattasi di Immobili da tempo inutilizzato e che sarà oggetto di importanti interventi edilizi di rifunzionalizzazione da parte del Conduttore.

Il Conduttore dichiara di aver eseguito ogni verifica e di aver preso completa conoscenza degli Immobili e delle condizioni, anche di manutenzione, del medesimo nonché dei luoghi oggetto della locazione di valorizzazione.

Il Conduttore dichiara di essere a conoscenza della situazione in cui versano gli Immobili dal punto di vista energetico nonché dello stato degli impianti e che provvederà, a sua cura e spese, a renderlo conforme a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia, ivi compresi il D.Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii e il D.M. n. 37/2008.

Il Conduttore rinuncia ad ogni garanzia, ivi compresa quella di conformità degli impianti, da parte del Locatore e ad ogni azione nei confronti della stessa per eventuali vizi o difetti degli Immobili, manlevando e tenendo indenne il Locatore stesso da ogni responsabilità e/o onere a riguardo.

La formale e definitiva consegna degli Immobili avverrà entro e non oltre **trenta giorni** dalla sottoscrizione del presente atto, con comunicazione scritta della data da parte del Locatore e mediante redazione in contraddittorio di apposito verbale (di seguito "**Verbale di Consegna**").

Laddove il Conduttore non si presenti per la firma del suddetto verbale, oppure presentandosi si rifiuti di sottoscriverlo o vi apponta termini e condizioni, il Locatore potrà procedere alla revoca dell'aggiudicazione del presente contratto, con incameramento della garanzia provvisoria.

Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente locazione, il Conduttore assume la responsabilità di custodire il bene.

Art. 6. Riconsegna degli Immobili

Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente locazione, ivi comprese tutte le ipotesi di risoluzione e recesso della stessa, gli immobili oggetto di locazione ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità del Locatore, con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, siano esse comprese, o meno, nei Lavori. A tale momento gli Immobili, sotto la responsabilità e l'obbligo del Conduttore, dovrà risultare libero da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma. All'atto della ripresa in consegna il Locatore, redigendo verbale in contraddittorio con il Conduttore, verificherà lo stato del bene ed indicherà gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

Si intendono esclusi dalla riconsegna degli Immobili e potranno, pertanto, tornare nella piena disponibilità del Conduttore, esclusivamente i beni mobili strettamente connessi alla gestione delle proprie attività oggetto della presente locazione.

SEZIONE II – LA LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Art. 7. Canone di locazione

Il Conduttore è tenuto a versare, come proposto con il rialzo indicato nell'offerta economica formulata in sede di gara (**doc. 6**), un canone annuo pari a € ... (oltre IVA) a, decorrere dalla data del Verbale di consegna.

Il Conduttore deve versare il suddetto canone a far data dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, in via anticipata entro il 30 aprile di ogni anno. Alla prima delle suddette scadenze sarà versata anche la quota di canone riferita al periodo intercorrente tra la data di sottoscrizione del Verbale di Consegna e quest'ultima.

Il canone di locazione non potrà subire revisioni o riduzioni per qualsivoglia motivo e a qualsivoglia titolo, convenendosi espressamente la aleatorietà del rapporto di locazione.

Il canone di locazione sarà adeguato annualmente in modo automatico e senza bisogno di richiesta del Locatore, in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La variazione

ISTAT verrà determinata con riferimento all'indice mensile del terzo mese precedente al mese di decorrenza dell'atto. L'eventuale mancata tempestiva richiesta dell'aggiornamento del canone, relativamente alle variazioni dell'indice ISTAT, non esonera il Conduttore dal corrispondere i relativi importi pregressi.

Il pagamento del canone dovrà effettuarsi secondo le modalità stabilite e non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Per il ritardato, ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente atto, il Conduttore dovrà corrispondere gli interessi di mora dal giorno in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento. La misura percentuale degli interessi di mora è pari al saggio degli interessi legali per il debito maturato. La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione della ricevuta.

Art. 8. Scomputo del canone di locazione

È sconsentito lo scomputo dell'importo dei lavori dal canone di locazione in tutto o in parte eseguiti, con le seguenti modalità:

a) a far data dall'emissione di certificati di collaudo parziale annuale che in Conduttore potrà richiedere al Locatore mediante comunicazione scritta entro il 31 dicembre di ogni anno. In tal caso il Locatore procederà al collaudo parziale delle lavorazioni eseguite entro il successivo 28 febbraio in modo da consentirne lo scomputo entro la data prevista per il pagamento del canone anticipato di cui al precedente **Art. 7**;

b) per quanto residua rispetto allo scomputo di cui alla precedente lettera a), a far data dall'emissione del certificato di collaudo finale di cui all'**Art. 27**, secondo quanto previsto dal successivo **Art. 27**. L'origine riferimento non è stata trovata..

Lo scomputo del canone sarà effettuato sulla base dell'importo dei Lavori da contabilizzarsi a misura in sede di collaudo parziale e totale, secondo quanto previsto dall'**Art. 27**, così come risultante dal computo metrico approvato dal Locatore, redatto sulla base dei prezzi delle opere pubbliche vigenti, senza ribasso d'asta ed al netto dell'IVA e delle eventuali detrazioni apportate in sede di medesimo collaudo.

Salva diversa autorizzazione preventiva scritta, in nessun caso il Locatore dovrà versare

un corrispettivo al Conduttore laddove alla scadenza o cessazione di efficacia del presente contratto l'importo dei Lavori, anche a causa di eventuali maggiorazioni o imprevisti, non dovesse essere completamente scomputato, salvo che tale circostanza non sia riconducibile a fatto o colpa del Locatore.

Art. 9. Modifiche, innovazioni e migliorie

Salvo quanto previsto per i Lavori di manutenzione straordinaria \ ristrutturazione che saranno progettati ed eseguiti dal Conduttore sulla base dello studio di fattibilità predisposto dal Locatore ed a base di gara, il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore; qualora il Conduttore senza autorizzazione esegua addizioni, costituenti o meno miglioramento dell'unità Immobiliare, il Locatore potrà al termine della locazione decidere se chiederne la rimozione o trattenerle, non dovendo però neppure in tale ultima ipotesi corrispondere alcunché.

Art. 10. Responsabilità

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivare a lui, ai propri dipendenti, ai collaboratori ed agli utenti che accederanno agli Immobili in questione, in conseguenza di fatti od omissione sue proprie, in particolare da inosservanza dei patti qui convenuti e da uso scorretto degli impianti e comunque da altri fatti. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa o dei suoi ospiti, di qualsiasi natura e per qualsiasi motivo.

Art. 11. Polizza assicurativa incendi, ricorso terzi, RCT e RCO

Il Conduttore consegna al Locatore, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, copia di polizza assicurativa incendi e ricorso terzi, con adeguato massimale **(doc. 7)**.

Il Conduttore consegna al Locatore, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, copia di polizza per responsabilità civile verso terzi e operai (RCT + RCO), con adeguato massimale **(doc. 8)**.

Art. 12. Manutenzione

A far data dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, il Conduttore assume l'obbligo di provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli Immobili *pre* e *post* realizzazione degli Lavori e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto di locazione, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria dovranno essere comunicati (quelli di manutenzione ordinaria) ovvero autorizzati preventivamente dall'Ente (quelli di manutenzione straordinaria), ad avvenuta acquisizione da parte del Conduttore delle autorizzazioni da parte degli Organi competenti, avuto riguardo alle caratteristiche ed all'ubicazione degli Immobili, nonché acquisiti i permessi e le autorizzazioni prescritte dalla disciplina urbanistico-edilizia vigente ed eventuali future modifiche e integrazioni.

Ove si rendano necessari lavori urgenti ed indifferibili, il Conduttore potrà intervenire direttamente, dandone preventiva immediata comunicazione al Locatore e ai competenti organi preposti, avuto riguardo alle caratteristiche ed all'ubicazione degli Immobili.

Art. 13. Volturazione utenze e altre spese

Sono interamente a carico del Conduttore le spese relative alla fornitura dell'acqua, energia elettrica, gas, telefono, tassa rifiuti, spurgo dei pozzi neri e quant'altro comunque inerente la conduzione degli Immobili oggetto del presente contratto.

Il Conduttore si obbliga a provvedere entro e non oltre dieci giorni dalla sottoscrizione del "Verbale di consegna" alla intestazione a proprio nome di tutte le utenze delle quali, in ogni caso, risponderà per l'intera durata del contratto. Da parte sua, il Locatore autorizza il Conduttore alla intestazione a proprio nome delle utenze sopra indicate.

Art. 14. Accesso al bene

Il Conduttore, per tutta la durata del presente atto, consente l'accesso al bene oggetto di concessione da parte del Locatore in qualsiasi momento e per gli accertamenti che si ritenessero opportuni. A tal fine, il medesimo si obbliga a concordare con il Locatore il

giorno e l'ora in cui consentire la visita. Il Conduttore è tenuto a consentire la visita e l'accesso agli Immobili alle persone autorizzate dallo stesso Locatore.

Art. 15. Sublocazione

Il Conduttore non potrà affidare in sublocazione degli Immobili, in tutto o in parte, in assenza di autorizzazione scritta del Locatore. In caso di sublocazione, ancorché autorizzata, il Conduttore rimarrà comunque responsabile nei confronti del Locatore.

Art. 16. Modifiche soggettive che interessino il Conduttore

Laddove il Conduttore sia interessato da operazioni di fusione, anche per incorporazione, scissione, o scorpori o conferimenti o trasferimenti, a qualsiasi titolo, anche temporaneo (comprese cessioni o affitto anche di rami di azienda), di attività o poteri di direzione delle proprie attività, nelle quali deve intendersi ricompreso il presente rapporto di locazione, ovvero in ipotesi di trasformazione, anche eterogenea, di trasferimento della sede all'estero, di cessione di quote societarie o di operazioni che comportino modifiche nella compagine societaria, ovvero ancora, nel caso in cui proceda a modifiche che comportino cambiamento significativo delle proprie attività, ovvero deliberi lo scioglimento e la liquidazione, il Conduttore dovrà darne preventiva comunicazione al Locatore con preavviso di trenta giorni.

Il Locatore verificherà che le suddette operazioni non incidano sulle obbligazioni assunte con il presente atto, anche in merito al mantenimento dei requisiti di ordine generale, e ne darà comunicazione al Conduttore entro i successivi quindici giorni.

Art. 17. Garanzie

Contestualmente alla stipula del presente atto, il Conduttore provvede a consegnare al Locatore una garanzia, consistente nella fideiussione n. , rilasciata da , con sede legale in data / /, di importo pari a sei mensilità di canone, a garanzia di tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto, ivi comprese le Prestazioni accessorie e la restituzione degli Immobili in adeguato stato di manutenzione. Tale garanzia dovrà essere mantenuta per l'intera durata contrattuale e sarà svincolata anche parzialmente con atto scritto del Locatore in contestualità con gli atti di collaudo, in misura proporzionale allo scomputo del canone di cui al precedente Art. 8.

La garanzia viene rilasciata da primario istituto di credito o compagnia assicurativa e prevede espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
- la relativa operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta del locatore.

SEZIONE III – PROGETTAZIONE E ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 18. Progettazione esecutiva degli interventi

La progettazione esecutiva dei Lavori ed il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione sono di competenza del Conduttore e saranno affidate a cura e spese di quest'ultimo a professionisti in possesso dei requisiti di legge.

La progettazione esecutiva dovrà essere predisposta entro il limite massimo di importo dei Lavori pari ad € ... oltre IVA, da intendersi quale limite finanziario da rispettare in sede di redazione del progetto esecutivo. Su tale importo al netto dell'IVA, e non sul quadro economico di progetto, sarà applicato lo scomputo del canone di locazione a far data dal collaudo con le modalità di seguito stabilite.

Il Conduttore è tenuto a presentare a propria cura e spese il progetto esecutivo degli interventi, contenente gli elaborati previsti dalle norme di attuazione del codice dei contratti pubblici e predisposto sulla base dei prezzi regionali delle opere pubbliche vigenti alla data di consegna del progetto, entro **novanta giorni** dalla data di sottoscrizione del “Verbale di consegna”, trasmettendone copia digitale tramite PEC.

Il Responsabile del Procedimento nominato dal Locatore verificherà il progetto esecutivo entro i successivi **trenta giorni** e qualora ritenga che lo stesso necessiti di integrazioni le chiederà per iscritto al Conduttore che dovrà fornirle entro i successivi dieci giorni.

Nei successivi **quindici giorni** il Responsabile del Procedimento nominato dal Locatore, previo eventuale contraddittorio con i progettisti, verificherà, validerà ed approverà il progetto esecutivo ai soli fini contrattuali, fermo restando l'onere del Conduttore di acquisire i titoli edilizi presso i competenti uffici comunali trattandosi di

lavori privati.

Art. 19. Cronoprogramma e ultimazione dei lavori

Il cronoprogramma facente parte del progetto esecutivo predisposto dal Conduttore e consegnato al Locatore ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione ai sensi del precedente articolo, dovrà prevedere la completa conclusione dei Lavori suscettibili di dichiarazione di agibilità, anche articolati per fasi, entro un termine massimo di **trentasei mesi** dalla data di approvazione del progetto esecutivo.

Nel caso di ritardo rispetto al suddetto termine il Locatore diffiderà il Conduttore assegnando un termine ulteriore ed indicando la data per l'accertamento in loco dell'adempimento, in difetto del quale il Locatore potrà risolvere il presente contratto mediante semplice comunicazione scritta, salva l'applicazione delle penali ed il risarcimento danni.

Art. 20. Direzione dei lavori

La direzione dei lavori ed il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione sono di competenza del Conduttore e saranno affidate a cura e spese di quest'ultimo a professionisti in possesso dei requisiti di legge. È onere del Direttore Lavori predisporre la contabilità dei lavori in conformità con quanto previsto dal codice dei contratti pubblici, sottoscrivere le relative attestazioni in ordine alle misure dei lavori, nonché acquisire e fornire tutta la documentazione fotografica ed i rilievi necessari a consentire il collaudo da parte del Locatore.

Art. 21. Imputazione dei costi per le spese tecniche e imprevisti

Tutte le spese tecniche di progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza e di altro tipo resteranno ad esclusivo carico del Conduttore e non potranno costituire ragione di scomputo del canone. Il Conduttore accerta pertanto che il ribasso d'asta (virtuale), che non sarà applicato dal Locatore ai fini dello scomputo, copra tutti i costi dei servizi tecnici, gli imprevisti e l'alea dei contratti d'appalto di cui si dovrà fare esclusivo carico lo stesso Conduttore. Il Conduttore sarà l'unico soggetto responsabile dei rapporti contrattuali con i professionisti.

Art. 22. Esecuzione dei lavori

Il Conduttore affiderà i Lavori ad imprese in possesso dei requisiti generali di cui all'art. 80 del D.lgs 50 del 2016, dandone comunicazione scritta al Locatore. Il Conduttore sarà l'unico soggetto responsabile dei rapporti contrattuali con le imprese.

I lavori dovranno iniziare entro due mesi dalla data di approvazione del progetto esecutivo da parte del Locatore e ne dovrà essere data comunicazione scritta a quest'ultimo da parte del Conduttore.

Art. 23. Autorizzazioni e nulla osta

Il Conduttore assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione dei Lavori, restando in ogni caso inibita al Conduttore la possibilità di iniziare i lavori e/o le predette attività, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni occorrenti per legge.

Art. 24. Vigilanza sull'andamento dei lavori

Il Locatore vigilerà sul corretto avanzamento dei Lavori da parte del Conduttore ed in caso di ritardo o grave difformità nell'esecuzione dei Lavori, assegnerà un termine per l'adempimento ed in caso in cui in ritardo o le difformità persistano comunicherà la risoluzione del contratto per grave inadempimento.

Art. 25. Varianti in corso d'opera

Ogni variante in corso d'opera dovrà essere preventivamente autorizzata dal Locatore, con presentazione di una perizia di variante da parte del Conduttore a firma di professionista abilitato.

Art. 26. Certificazioni, agibilità e accatastamento

Ad ultimazione dei Lavori il Conduttore sarà tenuto a trasmettere al Locatore, unitamente alla comunicazione di conclusione degli stessi, le certificazioni necessarie (es. collaudo statico, agibilità, conformità impiantistica ed energetica). Tutte le responsabilità, gli oneri e i costi connessi ai predetti adempimenti restano ad integrale ed esclusivo carico del Conduttore.

In ogni caso il Conduttore, per le opere realizzate, oltre alla custodia, è tenuto nei confronti del Locatore alla garanzia e agli obblighi di cui agli articoli 1667, 1668 e 1669

c.c.

Art. 27. Collaudo in corso d'opera e finale

Il Locatore nominerà il collaudatore a propria cura e spese. Il collaudatore effettuerà i sopralluoghi necessari e nel caso in cui rilevi difformità impartirà prescrizioni e indicherà le condizioni per il rilascio del certificato di collaudo attenendosi alle norme in materia di contratti pubblici. Il procedimento di collaudo finale, salvi ritardi riconducibili a responsabilità del Condatto, si concluderà in sei mesi.

Il collaudo indicherà la somma corrispondente al valore dei Lavori eseguiti dal Condatto, tenendo anche conto della data della loro effettiva esecuzione certificata dalla direzione lavori, ai fini dell'applicazione dell'istituto della revisione prezzi, in analogia con quanto previsto dalla normativa in materia per i lavori pubblici.

SEZIONE IV – PRESTAZIONI ACCESSORIE

Art. 28. Prestazioni accessorie

Il Condatto per la durata del presente contratto dovrà eseguire le Prestazioni accessorie descritte nel Capitolato speciale di gestione (**doc. 4**), nonché all'offerta tecnica presentata in sede di gara (**doc. 5**), senza remunerazione alcuna da parte del Locatore, intendendosi tali prestazioni inscindibilmente connesse al rapporto di locazione di valorizzazione e dunque all'interesse pubblico di cui è titolare il Locatore.

SEZIONE V – NORME GENERALI

Art. 29. Clausole risolutive espresse

Il contratto di risolverà di diritto, senza necessità di costituzione in mora, mediante semplice comunicazione del Locatore che intenda avvalersi della presenti clausole, nei seguenti casi:

- a) mancata sottoscrizione del Verbale di consegna;
- b) mancata esecuzione e consegna del progetto esecutivo o delle integrazioni richieste nei termini indicati dal presente contratto;
- c) esecuzione dei lavori in mancanza di autorizzazioni di legge;
- d) mancata esecuzione dei Lavori nei termini indicati nel presente contratto;
- e) mancata esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;

- f) mancanza delle coperture assicurative previste dal presente contratto;
- g) mancata acquisizione delle autorizzazioni, nulla osta o atti di assenso;
- h) presentazione di documenti, certificati o contabilizzazioni non veritiere;
- i) mutamento della destinazione d'uso rispetto a quanto previsto dal presente contratto;
- j) affidamento in sublocazione degli Immobili in assenza di autorizzazione scritta del Locatore;
- k) interruzione dell'erogazione delle prestazioni accessorie per oltre trenta giorni;
- l) mancata custodia degli Immobili che comporti fenomeni di degrado, accessi non autorizzati o fenomeni di microcriminalità;
- m) violazioni delle norme vigenti in materia di contratti di lavoro del personale dipendente;
- n) interruzione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande per oltre tre mesi in assenza di autorizzazione del Locatore;
- o) atti o fatti che compromettano il decoro o l'immagine del Locatore.

Le clausole risolutive previste nel presente contratto sono poste nell'esclusivo interesse della parte locatrice la quale potrà decidere se avvalersene o meno. Resta comunque ferma la risoluzione del contratto per ogni altro grave inadempimento.

Art. 30. Penali

Fermo il risarcimento del maggior danno ed il diritto al pagamento dei canoni maturati da parte del Locatore, in caso di fatti imputabili al Conduttore saranno applicate le seguenti penali:

- a) a fronte della risoluzione del contratto senza l'esecuzione dei Lavori, neppure in parte, penale pari al 10% dell'importo dei Lavori;
- b) a fronte della risoluzione del contratto con esecuzione parziale dei lavori, una penale pari all'importo dei Lavori eseguiti, i quali saranno pertanto acquisiti gratuitamente dal Locatore ed un ulteriore penale per la differenza fino al 10% dell'importo dei Lavori qualora quelli parzialmente eseguiti risultassero inferiori a detta soglia;

c) € 100,00 per ogni giorno di mancata erogazione dei Prestazioni accessorie previste dal presente contratto.

Art. 31. Recesso

Per motivi di interesse pubblico il Locatore potrà recedere in ogni momento dal presente contratto, previa comunicazione con preavviso di tre mesi. In tal caso nulla sarà dovuto al Conduttore per la cessazione anticipata degli effetti contrattuali, neppure a titolo di risarcimento del danno, mancato utile, indennizzo o altra pretesa di sorta.

Laddove in seguito all'esercizio del diritto di recesso dovessero permanere somme afferenti all'esecuzione dei Lavori che non siano state scomutate dal canone di locazione e che non sono state contabilmente ammortizzate dal Conduttore, il Locatore dovrà versarne il relativo importo al Conduttore entro centoventi giorni mediante bonifico bancario.

Art. 32. Registrazione e spese di bollo

Le spese di bollo e di registrazione del presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del Conduttore. Il Locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al Conduttore che corrisponderà quanto dovuto.

Art. 33. Elezione di domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio presso la propria sede legale ed all'indirizzo di PEC risultante dai pubblici registri, impegnandosi in caso contrario a comunicarlo tempestivamente al Locatore.

Art. 34. Antimafia

Le parti danno e prendono atto dell'esito negativo dell'informazione antimafia richiesta nei confronti del Conduttore ai sensi del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 e s.m.i.;

In vigore del presente atto l'Ente si riserva la facoltà di effettuare periodiche verifiche ai sensi del citato D.Lgs. n. 159/2011 nei confronti dei soci, amministratori, rappresentati del conduttore o del subconduttore. Nell'ipotesi in cui ad esito delle predette verifiche siano accertate cause ostative al rilascio dell'informativa antimafia la locazione si intenderà ipso iure risolta per fatti imputabili al Conduttore.

Art. 35. Comunicazione dati personali

Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Art. 36. Foro competente

In caso di controversia tra le parti, foro competente unico ed esclusivo sarà quello di Arezzo.

Letto, approvato e sottoscritto

Terranuova Bracciolini, li _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

ALLEGATI:

- 1) planimetria degli Immobili oggetto di locazione;
- 2) relazione tecnica e con perizia di congruità del canone;
- 3) studio di fattibilità dei lavori;
- 4) capitolato speciale delle prestazioni accessorie;
- 5) offerta tecnica presentata in sede di gara;
- 6) offerta economica presentata in sede di gara;
- 7) polizza incendi e ricorso terzi;
- 8) polizza RCT\RCO.