

COMUNE DI AGRATE BRIANZA

Provincia di Monza e Brianza

C.F.: 02254070150 – P.IVA: 00732220967 REP.N.

RACC.N.

**CONTRATTO PER LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA'
COMUNALE SITO NELLA PIAZZA "GIARDINI DI VILLA D'ADDA" AD
AGRATE BRIANZA, DESTINATO AD ATTIVITA' DI PUBBLICO
ESERCIZIO (BAR, GELATERIA, ECC.)
CPV 70130000-1 CIG B6C0402A46**

LOCATARIO:

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila..... il giorno....., del mese di
..... nella sede del Municipio di Agrate Brianza, Via San Paolo 24, avanti a
me dott.ssa Segretario Generale del Comune di Agrate Brianza,
autorizzata a ricevere e rogare atti in forma pubblica amministrativa nell'interesse
del Comune di Agrate Brianza ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c), del D.Lgs.
18/08/2000 n. 267, sono personalmente comparsi:

- nato a Il,
in qualità di Responsabile del Settore Lavori Pubblici, il quale dichiara di intervenire
in questo atto, ai sensi dell'art. 107 comma 3 - lett. c) del D. Lgs 267/2000
esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Agrate Brianza
(codice fiscale 02254070150 e partita IVA 00732220967) che rappresenta nella sua
qualità di Responsabile del Settore Lavori Pubblici ed Ecologia, nominato a tale
carica con atto del Sindaco n. 53 del 16/12/2024 munito di firma digitale a lui
intestata, di seguito nel presente atto denominato semplicemente "il Comune";

- il Sig., nato a il,
residente in via, a nella sua qualità di
..... dell'Impresa/società/ditta, con sede
legale sita in Via, a, C.F. e P.IVA

....., iscritta al registro imprese C.C.I.A.A. di con il numero di seguito nel presente atto denominato "locatario", munito di firma digitale a lui intestata. Tale carica risulta dalla visura della Camera di Commercio di, conservata agli atti del Comune.

Detti comparenti, della cui identità personale io Segretario Generale sono certo, per conoscenza diretta e personale del e previa identificazione del Sig. mediante esibizione della carta d'identità n. rilasciata dal Ministero dell'Interno il in corso di validità (scadenza il).

Espressamente e spontaneamente le parti dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni e lo fanno con il mio consenso.

PREMESSO

- che L'Amministrazione Comunale di Agrate Brianza intende locare un immobile di proprietà comunale sito all'interno della piazza di nuova realizzazione denominata "Giardini di Villa D'Adda", ubicata tra la via Ugo Foscolo e la piazza Sant'Eusebio, da adibire a pubblico esercizio (bar, gelateria, ecc.) e censito catastalmente al foglio 20 mappale 232 sub. 707 - catasto fabbricati categoria C/1 classe 8, classe energetica B, *(EVENTUALE: con annesso locale da adibire esclusivamente a deposito, ubicato al piano del parcheggio interrato, avente superficie di 26,00 mq e identificato catastalmente al foglio 20 mappale 232 sub 708 parziale.)*

- che con determinazione a contrattare del Responsabile del Settore LL.PP. ed Ecologia n. in data, è stata approvata la documentazione di gara per un importo base annuale dell'affitto dei locali di euro 6.000,00 per i primi tre anni ed euro 13.545,30 per i successivi 6 anni oltre IVA, adeguamento ISTAT, spese e qualsiasi altra imposta o tassa, ed espletata la gara con procedura aperta in forma telematica tramite SINTEL utilizzando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in base al quale è stata prevista la presentazione di offerte economiche al rialzo e la valutazione delle offerte tecniche come da disciplinare di gara regolarmente approvato;

- che, a conclusione della suddetta procedura di gara, con determinazione del Responsabile del Settore LL.PP. ed ecologia n. del la locazione in oggetto è stata aggiudicata alla ditta, con sede legale sita in Via che ha offerto un canone annuo (a partire dal quarto anno) di euro (.....) oltre IVA, per un importo complessivo nei nove anni di durata della stessa convenzione di € (.....) oltre IVA;
- che sono stati effettuati i controlli ed i requisiti previsti dal disciplinare di gara;
- che sono stati riscossi i diritti di segreteria se ed in quanto dovuti, così come pure tutte le spese contrattuali a carico del locatario;
- che è intenzione delle parti, in attuazione degli atti di affidamento, far ciò risultare da apposito atto formale in forma pubblico-amministrativa;

Tutto ciò premesso le parti come sopra costituite

dichiarano e convengono quanto segue:

Articolo 1 - Valore delle premesse

1. Sono approvate, riconosciute e confermate le premesse narrative, nonché tutti gli atti ivi richiamati, da considerarsi come parte integrante del presente atto anche se non materialmente allegati, i quali sono conservati agli atti della Stazione Appaltante e di cui le parti dichiarano di avere piena rappresentazione e cognizione e di non aver nulla a che eccepire in ordine al loro contenuto con espressa e concorde rinuncia a qualsiasi azione ad essi relativa.

Articolo 2 – Aggiudicazione ed oggetto della locazione

1. Il Comune affida in locazione alla ditta, con sede legale in Via, P.IVA l'immobile di proprietà comunale sito all'interno della piazza di nuova realizzazione denominata "Giardini di Villa D'Adda", ubicata tra la via Ugo Foscolo e la piazza Sant'Eusebio, da adibire a pubblico esercizio (bar, gelateria, ecc.) e censito catastalmente al foglio 20 mappale 232 sub. 707 - catasto fabbricati categoria C/1 classe 8, *(EVENTUALE: oltre l'ulteriore locale da adibire esclusivamente a deposito, ubicato al piano del parcheggio interrato, avente superficie di 26,00 mq e identificato catastalmente al foglio 20 mappale 232 sub 708*

parziale).

2. L'immobile locato è individuato mediante contornazione in colore rosso nell'allegata "TAVOLA 2 – Planimetria immobile", ed è costituito dai seguenti locali:

SUDDIVISIONE METRATURA INDICATIVA	
DESTINAZIONE LOCALE	SUPERFICIE
Zona operativa (bancone + area clienti)	96 MQ
Servizio igienico con antibagno	8 MQ
Locale deposito	14,7 MQ
Locale tecnico annesso	19,8 MQ
TOTALE	138,5 MQ

e sarà consegnato completo di pavimentazioni, rivestimenti, serramenti interni ed esterni, sanitari, impianto di adduzione e smaltimento acque; saranno inoltre presenti esclusivamente le predisposizioni per l'impianto elettrico, l'illuminazione, il riscaldamento e raffrescamento, realizzate tramite cavidotti vuoti.

(3. **EVENTUALE:** L'ulteriore locale da destinare a deposito avente superficie di 26,00 mq è individuato mediante contornazione in colore rosso nell'allegata "TAVOLA 5 – Planimetria deposito" e sarà consegnato nello stato di fatto in cui si trova, privo di qualsiasi impianto e dotato esclusivamente di una luce a centro soffitto.)

Articolo 3 – Allegati al contratto

1. Sono parte integrante del presente contratto, pur se non materialmente allegati:

- Disciplinare di gara per la locazione dell'immobile (facente parte degli elaborati di gara);
- Capitolato locazione immobile;
- TAV 1 - Inquadramento area Giardini di Villa D'Adda – aree e funzioni;
- TAV 2 – Planimetria immobile, con area indicativa esterna di possibile occupazione di suolo pubblico per attività di somministrazione;
- TAV 3 – Prospetti immobile;
- TAV 4 – Impianto idrico fognario, rete di adduzione e smaltimento, impianto idrico sanitario, stato di fatto e predisposizioni;
- (EVENTUALE TAV 5 – Planimetria deposito;)

debitamente controfirmati dalle parti contraenti e come tali dotati di specifica forza

obbligatoria fra le parti ex art. 1372 c.c., conservati agli atti del Comune.

2. La locazione viene affidata ed accettata sotto l'osservanza piena, assoluta, inderogabile e inscindibile delle norme, condizioni, patti, obblighi, oneri e modalità dedotti e risultanti delle condizioni previste nel presente contratto, nonché negli altri documenti ed elaborati individuati al precedente comma 1 che la ditta dichiara di conoscere ed accettare e che qui si intendono integralmente riportati e trascritti con rinuncia a qualsiasi contraria eccezione.

Articolo 4 – Durata della locazione, rinnovo e proroghe

1. Il contratto per la gestione dell'immobile ha la durata di 9 anni con facoltà di rinnovo di ulteriori 6 anni, ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. n. 392/78 e s.m.i, a partire dalla data di immissione in possesso dei locali, previa redazione di un verbale di consegna che preveda l'accettazione dell'idoneità dei locali nella situazione in cui si trovano.

2. Il rinnovo potrà essere attuato sulla base di richiesta o disponibilità scritta di una delle due parti ed accettata dall'altra, da inviare prima degli ultimi sei mesi dalla scadenza naturale del contratto. . In casi debitamente motivati il rinnovo potrà essere anche richiesto ed accettato nei 6 mesi precedenti la scadenza naturale del contratto, a condizione che l'amministrazione non abbia già bandito la gara per una nuova gestione. Alla scadenza (sia dei primi 9 anni qualora non sia stato richiesto il rinnovo, che dell'eventuale rinnovo nel caso in cui sia stato effettuato) la locazione si intenderà conclusa a tutti gli effetti e l'amministrazione procederà con un nuovo bando ad evidenza pubblica, senza alcuna necessità di disdetta o altra qualsiasi comunicazione da nessuna delle parti, fatto salvo quanto previsto al comma successivo.

3. Potrà essere richiesta al locatario, previa acquisizione di sua disponibilità, la prosecuzione della locazione anche oltre la scadenza della stessa (e dell'eventuale rinnovo) nel caso di proroga tecnica al fine di completare l'espletamento della nuova gara per l'affidamento a nuovo locatario, per il periodo massimo di mesi sei, alle stesse condizioni e prezzi contrattuali dell'ultimo anno di locazione.

4. L'eventuale proroga tecnica della locazione sarà richiesta con comunicazione al locatario tramite PEC almeno tre mesi prima della naturale scadenza del contratto.

5. Il locatario uscente, qualora intenda partecipare alla successiva gara, non avrà alcun diritto di prelazione o di vantaggio a qualsiasi titolo rispetto agli altri partecipanti.

Articolo 5 – Conduzione attività da parte del locatario

1. Il locatario esercita l'attività di impresa e gestisce l'attività principale nonché le altre attività secondarie ad esso connesse, in piena autonomia e sotto la propria responsabilità, assumendosi ogni rischio economico, gestionale e operativo collegato alla locazione dell'immobile.

2. Il locatario eserciterà obbligatoriamente una delle seguenti attività dei Servizi di ristorazione :

56.10.11 Ristorazione con somministrazione

56.10.12 Attività di ristorazione connesse alle aziende agricole

56.10.20 Ristorazione senza somministrazione con preparazione di cibi da asporto

56.10.30 Gelaterie e pasticcerie

56.30.00 Bar e altri esercizi simili senza cucina

3. Il locatario potrà inoltre esercitare delle attività secondarie (a solo titolo esemplificativo riportate all'art. 4 del "Capitolato locazione immobile"), con tassativa esclusione delle attività individuate all'art. 5 del "Capitolato locazione immobile".

4. Le attività secondarie devono essere approvate dall'amministrazione e potranno essere modificate in qualsiasi momento dal locatario purché approvate dall'amministrazione;

5. L'inizio delle attività è assoggettato alla presentazione di SCIA agli enti competenti (qualora ne ricorra il caso: Comune, ATS, ARPA, ecc.) tramite il portale impresainungiorno.gov.it, documentando tutti i necessari requisiti (professionali e di onorabilità) e autorizzazioni richiesti ai sensi di legge per lo svolgimento delle attività dei servizi di ristorazione ed eventuali servizi aggiuntivi (vendita alcolici, diffusione di musica e/o svolgimento di eventi con diffusione di musica che richiedono la

valutazione impatto acustico, commercio prodotti, ecc.).

6. In caso di musica o altra tipologia di emissioni sonore prodotte nell'esercizio dell'attività, la SCIA dovrà essere corredata da relazione previsionale di impatto acustico rilasciata da tecnico abilitato. La suddetta relazione di impatto acustico dovrà garantire il rispetto delle condizioni previste riguardo le norme vigenti in merito alla classificazione acustica del territorio, tranne in caso di particolari iniziative preventivamente concordate ed autorizzate dall'amministrazione.

Articolo 6 – Caratteristiche generali della locazione

1. La locazione della struttura:

- è rilasciata a titolo personale e non è consentita la sua cessione.
- Per tutta la durata della locazione non è ammesso il subingresso nella titolarità e nella gestione della struttura.
- A seguito di autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, per periodi di tempo prestabiliti, sarà possibile svolgere, o far svolgere da terzi, attività diverse da quelle previste nel contratto.
- Le autorizzazioni/licenze/nullaosta necessari devono:
 - essere acquisiti dal locatario a propria cura e spese;
 - essere intestati al locatario.
- Il locatario deve espletare la conduzione dell'esercizio con organizzazione diretta e autonoma, impegnando soltanto personale da esso dipendente e/o propri soci e/o propri collaboratori, con espresso divieto della cessione del contratto e del subaffitto a terzi.

2. La violazione delle clausole indicate al precedente comma 1 produrrà di diritto la risoluzione del contratto con la perdita, a titolo di risarcimento danni, del deposito cauzionale previsto, salva sempre la facoltà attribuita al Comune di richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito.

3. Qualora il locatario sia una ditta individuale, nel caso di morte, interdizione o inabilitazione del titolare, è facoltà dell'Amministrazione Comunale proseguire il contratto con i suoi eredi o aventi causa ovvero recedere dal contratto.

4. La liquidazione giudiziale (ex fallimento) del locatario (se ditta singola) comporta lo scioglimento ope legis del contratto di locazione.

5. Qualora il locatario sia costituito da un raggruppamento di imprese, in caso di liquidazione giudiziale (ex fallimento) dell'impresa mandataria, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di proseguire il contratto con altra impresa del raggruppamento o altra, in possesso dei requisiti prescritti di idoneità, entrata nel raggruppamento in dipendenza della causa predetta, che sia designata mandataria ovvero di recedere dal contratto. In caso di liquidazione giudiziale (ex fallimento) dell'impresa mandante, l'impresa mandataria, qualora non indichi altra impresa subentrante in possesso dei prescritti requisiti di idoneità, e qualora posseda in proprio i requisiti necessari, ha facoltà all'esecuzione del contratto direttamente se accettato dall'amministrazione.

Articolo 7 – Obblighi del locatario

1. ORARI DI APERTURA E CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Il locatario dovrà rispettare i seguenti limiti orari dell'attività:

- Fatta salva la facoltà di chiusura un giorno la settimana, nel periodo estivo (da giugno a settembre compresi) l'esercizio potrà rimanere chiuso per un massimo di 15 giorni da comunicare all'Amministrazione comunale;
- In caso di necessità di lavori, il Comune potrà autorizzare, previa richiesta, la chiusura dell'esercizio per il tempo strettamente indispensabile all'esecuzione degli stessi. In ogni caso il locatario si accorderà con l'impresa esecutrice delle opere affinché le stesse siano eseguite nel più breve tempo possibile.
- Garantire, su richiesta del Comune, il prolungamento serale dell'apertura fino alle ore 1:00, per un massimo di dieci giorni all'anno in caso di eventi straordinari, (feste, manifestazioni, eventi, ecc.);

2. OBBLIGHI ORGANIZZATIVI E GESTIONALI A CURA E SPESE DEL LOCATARIO

Il locatario dovrà, a propria cura e spese:

- Provvedere all'allacciamento delle utenze (richiesta di posa in opera di

contatore ed attivazione della fornitura di energia elettrica, gas, acqua, telefono, TV, internet, etc.), alla loro gestione e relativo regolare pagamento;

- Provvedere a propria cura e spese alla realizzazione ed apposizione dell'insegna di esercizio, previa redazione di apposito progetto e rilascio di esplicito parere positivo da parte del Comune, o autorizzazione qualora richiesta, al fine di garantire che l'insegna che si chiede di installare sia compatibile con il progetto architettonico dell'area e rispetti il decoro urbano;
- Iniziare l'attività entro e non oltre 120 gg. dalla consegna dei locali (la decorrenza della locazione avrà comunque inizio dalla data di consegna dell'immobile);
- Garantire la manutenzione ordinaria dell'immobile in tutte le sue componenti (edile, impiantistica, elettrica, dei pluviali, ecc.), nonché la manutenzione straordinaria del bagno interno al locale (compresi sanitari, tubazioni, pavimentazione, piastrellature, rivestimenti, ecc.) e di tutti gli impianti, le attrezzature, gli arredi e di qualsiasi altro elemento che realizzerà lo stesso locatario;
- Garantire la pulizia dei locali affidati in locazione, compresa:
 - la pulizia (nei giorni di apertura dell'esercizio) degli spazi esterni prospicienti l'immobile, intendendosi per prospicienti le aree intorno all'edificio fino ad una distanza di almeno due metri dai muri perimetrali, oltre a tutta la superficie dell'acqua della fontana (a solo titolo di esempio: asportazione di carte, plastica, sassi, ecc.) ed alle aree più distanti per eventuale presenza di rifiuti riconducibili all'attività svolta;
 - la pulizia mensile interna ed esterna delle vetrate dell'immobile;
- collocare, all'interno dei locali dell'esercizio e negli spazi di pertinenza, appositi contenitori di rifiuti, nonché tenere pulito, da rifiuti derivanti da consumazioni delle stesse somministrate, il suolo di pertinenza dell'esercizio;
- asportare dal suolo pubblico, entro e non oltre un'ora dalla chiusura

dell'esercizio, i contenitori di rifiuti di cui al punto precedente, nonché qualsivoglia rifiuto (residui di consumazione, bicchieri, cocci e simili) abbandonato nelle aree della piazza se riconducibili all'attività svolta;

- attivare la raccolta differenziata dei rifiuti che dovrà essere allocata in appositi contenitori stagni, provvedendo, nei giorni previsti, a posizionare gli stessi presso l'area che sarà indicata dal Settore Comunale competente;
- Dotarsi a propria cura e spese di tutti i titoli autorizzativi, comunali e non, necessari allo svolgimento delle attività, preventivamente all'inizio delle stesse;
- Mantenere e garantire l'assenza di barriere architettoniche, provvedendo all'occorrenza al loro abbattimento se generate dallo stesso locatario;
- adottare misure idonee atte a garantire che l'afflusso della clientela al pubblico esercizio non costituisca un ostacolo al passaggio dei disabili e dei pedoni;
- somministrare alimenti e bevande solo all'interno del locale o negli spazi esterni regolarmente autorizzati;
- presentare, con cadenza annuale, per tutta la durata del contratto, un rapporto riguardo alle complessive attività svolte in ottemperanza al "programma delle attività di gestione con finalità sociali" presentato nell'offerta tecnica in fase di gara ;
- esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa nazionale, regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia di pubblici esercizi con somministrazione di alimenti e bevande;
- rispettare la normativa nazionale relativa ai requisiti acustici di cui alla L. 447/1995 e alla deliberazione C.C. n. 31. del 29/04/2008 relativa alla Classificazione acustica del territorio comunale, tranne in caso di particolari iniziative preventivamente concordate ed autorizzate dall'amministrazione comunale;
- ottemperare a quanto prescritto dal "Regolamento comunale per la disciplina dell'attività di somministrazione alimenti e bevande", con particolare

riferimento all'art. 10 "prescrizioni agli esercizi di somministrazione";

- provvedere al pagamento delle imposte, tasse e tariffe dovute per legge (es. TARI, ecc.), anche ad oggi non previste;
- non apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione alla struttura e alle aree esterne occupate, alla loro destinazione ed agli impianti realizzati senza il preventivo consenso scritto del Comune, fatto salvo il diritto dello stesso di chiedere il ripristino dello status quo a cura e spese del locatario alla fine della scadenza contrattuale;

3. Il locatario, a propria cura e spese, dovrà altresì:

- Provvedere autonomamente al pagamento delle Tasse/Tariffe relative allo smaltimento dei rifiuti e, se richiesto l'uso del suolo pubblico, del Canone unico per l'occupazione del suolo pubblico;
- Esporre al pubblico i prezzi dei prodotti somministrati e gli orari di apertura al pubblico;
- Esporre o mettere a disposizione del pubblico le tabelle degli ingredienti somministrati, quelle degli allergeni, nonché tutte le altre tabelle e informazioni previsti dalla normativa vigente;
- Accettare i pagamenti con POS, senza sovrapprezzo per i clienti, per qualunque importo;

Articolo 8 – Lavori ed arredi a carico e spese del locatario

1. Il locatario, con riferimento all'immobile locato, si impegna a propria cura e spese, a progettare, realizzare e mantenere in efficienza (sia con manutenzione ordinaria che straordinaria) gli impianti di illuminazione, riscaldamento e climatizzazione secondo un progetto redatto dallo stesso operatore;

2. Il relativo progetto andrà esaminato e accettato dal Comune dal solo punto di vista formale, ma costituirà elemento vincolante ai fini del rispetto del presente contratto.

3. Al termine dei lavori, il locatario dovrà acquisire tutte le certificazioni di conformità degli impianti realizzati nonché gli altri documenti necessari a garantire la corretta conduzione degli stessi, fornendone copia al Comune.

4. Considerato inoltre che la certificazione energetica dell'immobile dato in locazione dovrà essere aggiornata al termine dei lavori di realizzazione dei suddetti

impianti, il locatario assume l'obbligo, a propria cura e spese, al termine dei lavori, di provvedere all'aggiornamento dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile locato.

5. Al termine del contratto anche tali impianti rimarranno di proprietà del Comune a titolo gratuito e dovranno essere riconsegnati funzionanti ed in ottimo stato di conservazione, salvo il normale deperimento d'uso.

6. Il locatario dovrà inoltre provvedere a propria cura e spese alla fornitura di tutti gli arredi e di tutte le attrezzature ed apparecchiature necessarie alla conduzione del locale.

Art. 9 – Mantenimento impegni assunti con l'offerta tecnica - Controlli

1. Il locatario garantisce il rispetto dei tempi, il mantenimento dei livelli qualitativi e la realizzazione di tutti gli impegni assunti con l'offerta tecnica presentata in fase di gara.

2. Il Comune può accertare, in qualunque momento, se il locatario ottempera agli obblighi previsti dal presente contratto. A questo fine, potrà procedere a sopralluoghi e controlli presso l'immobile oggetto di locazione senza necessità di alcuna autorizzazione ma, salvo i casi di urgenza, informando con avviso in tempo congruo.

3. Qualora per un periodo superiore a 3 (tre) mesi consecutivi o 9 (nove) mesi sommandone i diversi periodi durante la validità della locazione, venissero meno uno o più requisiti o attività previste dall'offerta tecnica, fatte salve altre azioni di risarcimento per il mancato rispetto degli obblighi contrattuali, il Comune intimerà al locatario di ripristinare o ottemperare alle mancanze riscontrate, assegnando un termine entro il quale provvedere, o proporre dei servizi o attività alternative, che l'Amministrazione potrà accettare o meno a proprio insindacabile giudizio.

4. Trascorso infruttuosamente tale termine, o in assenza di giustificazioni accettabili, l'amministrazione potrà procedere alla rescissione del contratto per inadempimento per colpa del locatario.

Articolo 10 – Rapporti con il Comune

1. Il locatario dovrà nominare un referente a cui il Comune potrà fare riferimento per tutta la durata della locazione e dare comunicazione tempestiva in caso di

variazione.

2. Il Referente dovrà essere sempre prontamente contattabile da parte del Comune.

3. Il Comune è totalmente estraneo, indenne ed esente da ogni responsabilità nel caso tra il locatario e il suo personale dovessero sorgere contestazioni di qualsiasi ragione, per responsabilità civile, infortuni, ecc. in dipendenza del rapporto di lavoro.

Articolo 11 – Pagamento del canone

1. Il canone di locazione – tenuto conto di quanto stabilito nel capitolato di locazione e dell'offerta presentata – ammonta ad € 6.000,00 annui oltre IVA 22% per i primi 3 anni dalla data di consegna dell'immobile e ad € annui (importo comprensivo della percentuale di rialzo offerta in fase di gara dall'aggiudicatario) oltre I.V.A. 22% per i successivi sei anni, per un totale complessivo, nei nove anni di durata del presente contratto di € oltre IVA 22%, pari ad € (IVA compresa). I suddetti importi saranno rivalutati in misura dell'indice ISTAT, calcolato come specificato al successivo articolo 12.

(EVENTUALMENTE: A detto importo va altresì aggiunto il canone di locazione del locale di 26 mq destinato ad esclusivo deposito ubicato al piano del parcheggio interrato, che il locatore ha dichiarato di voler prendere in affitto per un importo annuo di € 1.110,00 annui. Detto canone è soggetto agli stessi termini e modalità di pagamento del canone relativo all'immobile principale, compreso adeguamento ISTAT. A differenza di quest'ultimo, il canone del locale adibito a deposito potrà comunque essere disdetto dal locatore al termine di qualsiasi anno solare, mediante comunicazione via PEC, da inviare prima di un mese dalla scadenza dell'anno solare considerato.

L'eventuale disdetta dell'affitto del locale destinato a deposito, non darà ulteriore possibilità al locatore di richiederne nuovamente l'affitto durante il periodo di validità del presente contratto.)

2. Il pagamento del canone annuale sarà effettuato in quattro rate trimestrali

anticipate, a mezzo di bonifico bancario sul c/c
intestato a presso
.....

3. La prima rata della prima annualità dovrà essere versata prima della data di consegna dell'immobile. Le rate successive dovranno essere pagate entro i primi quindici giorni del trimestre considerato.

4. Per convenzione si stabilisce che i trimestri siano coincidenti con quelli dell'anno solare (gen-mar; apr-giu; lug-ago; set-dic); il pagamento della prima rata dovrà decorrere dalla data del verbale di consegna dell'immobile, e l'importo di questa prima rata dovrà essere proporzionale ai giorni rimanenti alla scadenza del trimestre in cui ricade detta prima rata.

5. Nel caso di ritardato pagamento del canone oltre 30 giorni, verranno applicati gli interessi per ritardato pagamento.

6. L'importo degli interessi per ritardato pagamento vengono computati e devono essere corrisposti in occasione del pagamento immediatamente successivo a quello eseguito in ritardo.

7. Il mancato o ritardato pagamento di tre rate consecutive del canone, o di 9 rate anche nonconsecutive pagate in ritardo durante la validità del presente contratto, debitamente denunciate tramite PEC (o raccomandata con ricevuta di ritorno) allo stesso locatario, costituisce grave inadempimento e causa di rescissione del contratto per colpa del locatario. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione potrà pertanto rescindere il contratto senza alcun altra formalità, escutendo altresì la cauzione prestata dallocatario per l'inadempienza e fino alla concorrenza di quanto dovuto.

8. Resta salva la possibilità per l'amministrazione di procedere nei confronti del locatario per importi non coperti dalla cauzione per insufficiente capienza o per ulteriori e/o diversi danni.

Articolo 12 – Adeguamento ISTAT

1. Il canone (EVENTUALE. dell'immobile principale e del locale adibito a deposito) sarà rivalutato annualmente in misura dell'indice ISTAT a decorrere dal primo mese di gennaio successivo all'inizio del quarto anno di locazione, con riferimento alla data

di stipula del contratto (e non all'anno solare), sulla base dell'indice medio annuo dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) al netto dei tabacchi, relativo all'anno solare precedente la data di adeguamento ISTAT.

(Esempio:

- *stipula contratto di locazione: 1 giugno 2025 ;*
- *inizio del quarto anno di locazione: 1 giugno 2028;*
- *primo mese di gennaio successivo all'inizio del quarto anno di locazione: gennaio 2029 ;*
- *indice medio annuo dei prezzi al consumo relativo all'anno solare precedente la data di adeguamento ISTAT: variazioni percentuali dell'anno 2028 rispetto all'anno precedente 2027)*

2. L'adeguamento sarà automatico senza necessità di richiesta esplicita da parte dell'amministrazione.

3. A partire dal quarto anno, l'adeguamento ISTAT relativo alla prima rata trimestrale anticipata dell'anno considerato, in assenza del dato di adeguamento ISTAT necessario relativo all'anno precedente, potrà essere pagato (con calcolo effettuato a partire dal mese di gennaio dell'anno considerato) nel trimestre successivo o comunque nel primo trimestre successivo a quello in cui il dato necessario è reso noto dall'ISTAT, in aggiunta all'importo dovuto per il trimestre considerato.

Articolo 13 – Restituzione degli immobili oggetto della locazione

1. Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della locazione, l'immobile ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità dell'Amministrazione Comunale libero da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma. Eventuali trasformazioni, migliorie, addizioni e accessioni ad esso apportate e autorizzate dal Comune nel corso del periodo di locazione rimarranno in piena proprietà del Comune, a titolo gratuito e senza possibilità di richiesta di rimborso a qualsiasi titolo da parte del locatario.

2. Al termine del periodo contrattuale ed entro 30 giorni, sia che si tratti di scadenza naturale sia che si tratti di risoluzione anticipata, previa redazione in contraddittorio con il personale Comunale di un verbale di constatazione dello stato di fatto dei

luoghi e corretta manutenzione, l'immobile e l'area locati dovranno essere riconsegnati al Comune, che si riserva, a suo insindacabile giudizio e previa disponibilità del locatario, la facoltà di ritirare le attrezzature e/o gli arredi ad un prezzo fissato da apposita perizia tecnica, ferma restando comunque la cessione gratuita degli impianti al Comune come disciplinato al precedente articolo 8.

3. Anche a seguito delle risultanze scaturenti dal suddetto verbale, il locatario dovrà eseguire a proprie spese eventuali opere di ripristino che si rendessero necessarie prima della riconsegna dei locali al Comune. Nel caso in cui non provveda nel termine assegnato, le stesse opere di ripristino saranno eseguite dal Comune prelevando l'importo dalla cauzione infruttifera depositata all'inizio della gestione, che sarà restituita nella parte residua.

4. Ove l'importo della cauzione non dovesse risultare sufficiente per le spese delle eventuali opere di ripristino, il locatario si impegna ad integrare la differenza necessaria, mediante immediato versamento.

Articolo 14 – Responsabilità contrattuali

1. Il Comune non assume maggior obbligo di quello che per legge gli incombe e, quindi, non intende costituirsi, in alcun modo, depositario di valori, provviste, mobili, oggetti, attrezzature, arredamenti e materiali vari di proprietà del locatario, che lo stesso tiene negli immobili locati, rimanendo la custodia e la conservazione, contro i rischi di ogni genere, a totale carico del locatario, senza alcuna responsabilità da parte del Comune per danni, mancanze, sottrazioni, furti, incendi e altre cause anche verso terzi.

2. Il locatario assume inoltre intera e diretta responsabilità per ogni danno che per fatto proprio, dei propri collaboratori e dipendenti possa derivare al Comune e a terzi in dipendenza della propria attività.

Articolo 15 – Sicurezza sul lavoro

1. È obbligo del locatario rispettare la normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, di cui al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.

Articolo 16 – Garanzie ed assicurazioni

1. In conformità a quanto previsto dal "Capitolato locazione immobile", il locatario ha costituito le seguenti garanzie e fideiussioni:

- Cauzione infruttifera, a copertura di eventuali mancati pagamenti del canone nonché a garanzia degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria previsti a carico del locatario, costituita mediante n. emessa da agenzia di in data per un importo di euro

La suddetta cauzione sarà restituita al termine della locazione, previo verbale in contraddittorio con il locatario, dal quale risulti il buono stato dell'immobile e la sua corretta restituzione al Comune.

- Polizza assicurativa per tutta la durata della locazione per la responsabilità civile verso terzi, con massimale di € (euro) per sinistro, per persona e per danni a cose, costituita mediante n. emessa da agenzia di in data

Tale polizza include:

- i danni o pregiudizi causati dal locatario a terzi, imputabili a responsabilità dello stesso locatario o dei suoi collaboratori, del suo personale dipendente o consulente che avvengano durante la gestione dell'immobile;
 - tutti gli altri danni e rischi, di qualsiasi natura e origine, anche se non espressamente menzionati al precedente punto, che possano occorrere a terzi e che siano riconducibili alle attività svolte dal locatario nell'ambito della gestione dell'immobile, a mancate manutenzioni o a posa di arredi e attrezzature non in sicurezza anche nelle eventuali aree esterne utilizzate;
- Polizza assicurativa per tutta la durata della locazione per danni, perimento immobile, in particolare incendio e scoppio, eventi atmosferici, atti vandalici

ed eventuali altri danni al bene con massimale di €
(...../00) costituita mediante
..... n. emessa da
..... agenzia di in
data

Tale polizza include le spese per la riparazione e/o la sostituzione di opere edili, delle vetrate, di pertinenze esterne, nonché di apparecchiature, equipaggiamenti ed impianti dell'immobile in locazione, che si rendano necessarie a seguito di eventi di qualsiasi natura, incluse esplosioni, eventi naturali ed accidentali, atti di terrorismo, atti vandalici, incendi, furti e rapine.

2. Il Comune può richiedere al locatario la reintegrazione delle garanzie prestate ove una o più di esse siano venute meno in tutto o in parte; in caso di inottemperanza, dopo il terzo richiamo scritto inviato tramite PEC al locatario, il Comune potrà rescindere il contratto senza alcun altra formalità, escutendo, qualora ne ricorra il caso, le garanzie residue prestate dal locatario per eventuali inadempienze in essere e fino alla concorrenza di quanto dovuto.
3. Resta salva la possibilità per il Comune di procedere nei confronti del locatario per importi non coperti dalle suddette garanzie per insufficiente capienza o per ulteriori e/o diversi danni.

Articolo 17 - Adempimenti in materia di lavoro dipendente, previdenza e assistenza

1. Il locatario dovrà svolgere l'attività di gestione del pubblico esercizio applicando ai lavoratori dipendenti condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dal CCNL vigente per la categoria e la zona di lavoro, nonché ad adempiere agli obblighi di legge derivanti dalle assicurazioni sociali, provvedendo a totale proprio carico al pagamento dei relativi contributi e premi.
2. Il locatario è impegnato all'osservanza, inoltre, delle norme e delle prescrizioni, oltreché del contratto nazionale di lavoro vigente per la categoria, anche delle leggi e dei regolamenti sull'assunzione, tutela, protezione, assicurazione ed assistenza dei lavoratori. Il personale impiegato dovrà essere in regola con tutte le norme

sanitarie.

3. Il locatario solleva il Comune da qualsiasi responsabilità in dipendenza della mancata osservanza dell'impegno di cui ai precedenti commi, con particolare riferimento al puntuale e conforme pagamento di quanto di spettanza al suo personale dipendente, nonché del versamento dei contributi previdenziali ed assicurativi.

Articolo 18 - Risoluzione, recesso, decadenza e subentro

1. Il presente contratto decadrà, senza pregiudizio di ogni altra azione di rivalsa per danni da parte del Comune nei confronti del locatario, previa messa in mora del locatario (quando le condizioni lo consentano) e mancate eliminazione dei motivi di contestazione da parte del locatario entro i termini fissati dal Comune, che in generale non saranno inferiori a 10 giorni, nei seguenti casi:

- il locatario non acquisisca le necessarie autorizzazioni e/o titoli edilizi o amministrativi di assenso, e/o certificazioni di idoneità all'uso previste dalle normative di settore, anche in funzione di propri interventi;
- il locatario non esegua le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di propria competenza;
- il locatario non destini l'immobile all'attività prevista dalla locazione;
- fermo restando quanto previsto al precedente art. 9 (*Mantenimento impegni assunti con l'offerta tecnica – Controlli*), il locatario non provveda all'assolvimento e/o non rispetti tutti gli obblighi che si è assunto con la propria offerta tecnica, o venga meno a qualcuno degli obblighi assunti con la propria offerta tecnica durante la validità della locazione;
- il locatario svolga o consenta ad altri di svolgere, negli spazi oggetto del contratto, attività espressamente indicate nel contratto e nel presente capitolato come vietate;
- il locatario violi gli impegni a fare o non fare previsti nel presente capitolato, nel disciplinare di gara, nel contratto di locazione, nonché negli altri elaborati progettuali allegati alla documentazione di gara, nelle norme, regolamenti e

prescrizioni nei medesimi atti richiamati, o li svolga in maniera negligente;

- il locatario operi in maniera tale da generare consistenti e motivate lamentele da parte dell'utenza, rispetto alle quali gli uffici verifichino la sussistenza di carenze, negligenze o comunque validi elementi che inficiano la corretta gestione dell'immobile e conduzione dell'attività, anche con riferimento alla tutela dell'immagine dell'amministrazione;
- mancato rispetto delle norme igienico-sanitarie a seguito di grave violazione segnalata dall'Ente competente;
- decadenza del titolo autorizzativo allo svolgimento della somministrazione alimenti e bevande (S.C.I.A.);
- interruzione dell'attività non giustificata e non concordata con il Comune;
- qualora il gestore o i suoi dipendenti pongano in essere atti che costituiscano direttamente o indirettamente grave violazione di leggi, regolamenti ovvero inosservanza di ordinanze e prescrizioni delle Autorità Comunali;
- gravi danni prodotti alla struttura ed agli impianti o attrezzature di proprietà del Comune, per imperizia e/o colpa del locatario e/o di ditte prestatrici di servizi chiamate dallo stesso locatario, accertate dal Settore Lavori Pubblici del Comune comprese le mancate manutenzioni;
- il locatario si renda ripetutamente responsabile di disfunzioni o inadempimenti che non sono di per sé causa immediata di risoluzione (come a solo titolo di esempio il mantenere il volume della musica alto a disturbo dei vicini, con necessario intervento del Comune per garantire il rispetto della quiete pubblica). Per "ripetutamente" si intende che al locatario sono state contestate per iscritto almeno tre violazioni nel corso dell'anno, anche se non della stessa tipologia di disfunzione o inadempimento, o sei violazioni durante il corso di validità del contratto;
- per ogni altra inadempienza che porti il Comune a chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 del c.c.

2. L'amministrazione ha inoltre il diritto di rescindere e/o risolvere il presente contratto per le cause e con le modalità appositamente previste in questo o in altri articoli del presente contratto, nel capitolato e/o nel disciplinare di gara.

3. La decadenza, risoluzione o rescissione del contratto, non darà diritto ad alcun rimborso all'operatore dell'investimento effettuato, ma solo alla restituzione della cauzione, decurtata degli eventuali importi per mancati pagamenti o danni arrecati alla proprietà comunale, salva sempre la facoltà attribuita al Comune di richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito.

Articolo 19 – Domicilio

1. A tutti gli effetti del presente contratto il locatario elegge domicilio presso la Casa Municipale del Comune di Agrate Brianza. La Stazione Appaltante elegge domicilio presso la propria sede istituzionale, sita in Agrate Brianza, Via San Paolo n. 24. In caso di modifica del luogo di elezione di domicilio, la parte interessata ne dà tempestiva comunicazione all'altra mediante nota formale trasmessa tramite PEC.

Articolo 20 – Controversie

1. Ogni controversia tra il Comune ed il locatario, non definita in via amministrativa, sarà deferita alla competente Autorità giudiziale che disporrà in merito secondo le regole del diritto.

2. L'Autorità giudiziale competente per la presente procedura è il Foro di Monza.

3. È esclusa la competenza arbitrale.

Articolo 21 – Spese e registrazione

1. Le spese del contratto relative ai bolli, all'imposta annuale di registrazione ed a qualsiasi altra spesa diretta o indiretta riguardante la stipula del contratto sono a carico del locatario.

2. Sono altresì a carico del locatario tutte le spese eventualmente necessarie per la chiusura anticipata del contratto

3. La liquidazione delle spese è fatta, in base alle tariffe vigenti, dal responsabile dell'ufficio presso cui è stipulato il contratto.

4. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del Comune.

5. Sono altresì a carico del locatario le imposte e tasse dirette e indirette di esercizio

dell'attività, nonché tutte le spese inerenti e riflesse per l'esercizio delle attività che saranno svolte dal locatore.

Articolo 22 - Dichiarazioni insussistenza conflitto di interesse

1. Le parti dichiarano l'insussistenza dell'obbligo di astensione, relativo alle potenziali situazioni di conflitto di interesse nella stipula del presente contratto, ai sensi dell'art 1 comma 42 lettera h) della L. 190/2012, dell'art.6 bis della legge 241/1990 e dell'art. 6 e 7 del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Agrate Brianza, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 2 del 11.01.2024, art. 24 "Dichiarazioni ai sensi dell'art.53, comma 16-ter, del decreto legislativo n. 165/2001". Il locatario, sottoscrivendo il presente contratto, attesta di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver conferito incarichi ad ex dipendenti, che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni nei loro confronti per il triennio successivo alla cessazione del rapporto.

Articolo 23 - Piano Anticorruzione PTPCT 2025 – 2027 (costituente sezione del P.I.A.O. 2025-27)

1. Il locatario prende atto di quanto contenuto e regolamentato in materia di prevenzione e gestione del rischio di corruzione nel PTPCT (Piano Triennale Prevenzione Corruzione e per la Trasparenza) 2025-2027 (costituente sezione del P.I.A.O. 2025-27) del Comune di Agrate Brianza pubblicato in "Amministrazione Trasparente" sul sito web istituzionale del Comune, e recepisce altresì le modalità di comportamento ivi descritte per quanto concerne o possa concernere la locazione in oggetto.

2. Il locatario è tenuto a comunicare tempestivamente al Comune ogni modificazione intervenuta negli assetti proprietari e nella struttura della società e negli organismi tecnici e amministrativi.

3. Le parti si danno espressamente atto che ai sensi dell'art. 54 bis del D.Lgs. 165 del 2001 e della deliberazione della Autorità Nazionale Anticorruzione n. 469 del 9 giugno 2021 i lavoratori e collaboratori del locatario sono soggetti alla tutela del whistleblower per eventuali segnalazioni di illeciti o irregolarità relativi alla stazione appaltante.

Articolo 24 - Prevenzione interferenze illecite

1. Il locatario si impegna a dare comunicazione tempestiva alla Prefettura e all'Autorità giudiziaria di tentativi di concussione che si siano, in qualsiasi modo, manifestati nei confronti dello stesso locatario, degli organi sociali o dei dirigenti di impresa. Il predetto adempimento ha natura essenziale ai fini della esecuzione del contratto e il relativo inadempimento darà luogo alla risoluzione espressa del contratto stesso, ai sensi dell'art. 1456 del c.c., ogni qualvolta nei confronti di pubblici amministratori che abbiano esercitato funzioni relative alla stipula ed esecuzione del contratto, sia stata disposta misura cautelare o sia intervenuto rinvio a giudizio per il delitto previsto dall'art. 317 del c.p. La Stazione appaltante si impegna a valutare di ricorrere alla clausola risolutiva espressa, di cui all'art. 1456 c.c., ogni qualvolta nei confronti del locatario o dei componenti la compagine sociale, o dei dirigenti dell'impresa, sia stata disposta misura cautelare o sia intervenuto rinvio a giudizio per taluno dei delitti di cui agli artt. 317 c.p., 318 c.p., 319 c.p., 319-bis c.p., 319-ter c.p., 319-quater c.p., 320 c.p., 322 c.p., 322-bis c.p., 346-bis c.p., 353 c.p. e 353-bis c.p.

Articolo 25 - Codice di comportamento

1. Il locatario si impegna a rispettare e a far rispettare ai collaboratori incaricati a qualsiasi titolo dallo stesso locatario, per quanto compatibili, gli obblighi di condotta previsti dal D.P.R. 16/04/2013, n.62 e dal Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Agrate Brianza approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 2 del 11.01.2024 che viene consegnato in copia alla ditta che ne rilascia ricevuta, liberando la stazione appaltante da qualsiasi responsabilità in merito. La violazione degli obblighi previsti dal suddetto Codice comporta la risoluzione di diritto del presente contratto.

Articolo 26 – Designazione quale Responsabile del trattamento dei dati ai sensi del Regolamento U.E. 679/2016

1. Ai sensi del nuovo Regolamento Europeo sulla Privacy (GDPR 2016/679), si informa che i dati forniti dagli operatori saranno trattati manualmente e con strumenti informatici dal personale autorizzato dell'ente esclusivamente ai fini di cui alla presente procedura di gara osservando le disposizioni di cui alla vigente

normativa. I dati forniti saranno pubblicati nel rispetto della normativa vigente e potranno essere comunicati ad altri enti (es. camera di Commercio, Regione Lombardia, ANAC, Procura della Repubblica, Agenzia delle Entrate, ecc.) ai fini dei controlli e delle verifiche previste dalle norme vigenti.

2. Il conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della partecipazione alla procedura di gara per l'individuazione del contraente e per l'aggiudicatario il conferimento è altresì obbligatorio ai fini della stipulazione dell'obbligazione contrattuale e degli adempimenti di tutti gli obblighi ad essa conseguenti ai sensi di legge.

3. I dati non verranno trasferiti in paesi extraeuropei.

4. Gli interessati hanno il diritto di richiedere l'accesso, la rettifica o la cancellazione dei dati trattati. Il Titolare del trattamento conserva e tratta i dati personali per il tempo strettamente necessario ad adempiere alle finalità di cui alla presente procedura di gara.

5. Il Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Agrate Brianza che ha avviato il procedimento, a cui l'interessato potrà rivolgersi per far valere i propri diritti e che potrà contattare ai seguenti riferimenti:

- Telefono: 039-6051203
- Indirizzo PEC: comune.agratebrianza@pec.regionelombardia.it.

6. I soggetti interessati hanno diritto di proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali qualora ne ravvisino la necessità. Potranno altresì contattare il Responsabile della protezione dei dati (RPD) al seguente indirizzo e-mail: rpd@comune.agratebrianza.mb.it

Articolo 27 - Contratto in formato digitale

1. Le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto viene stipulato conformemente a quanto disposto dall'art. 18, del D. Lgs 36/2023.

2. Questo atto, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, e composto da n. pagine, viene da me, Segretario Generale, letto ad alta ed intellegibile voce alle parti a video, che lo hanno riconosciuto per forma e contenuto conforme alla loro volontà, liberamente manifestatami secondo la legge. Talché lo

confermano in ogni sua parte, dispensandomi concordemente dalla lettura degli allegati, dei quali dichiarano di avere puntuale conoscenza.

3. Le parti lo approvano e con me lo sottoscrivono, in quanto il contenuto non è in contrasto con l'ordinamento giuridico, apponendo la propria firma digitale previamente da me verificata la validità della firma digitale delle parti ai sensi dell'art. 10 del D.P.C.M. 30 marzo 2009.

4. Le imposte di bollo e di registro sono assolte con modalità telematiche tramite mediante "Modello Unico Informatico" ai sensi dell'art. 1, comma 1/bis, del D.P.R. n. 642 del 26.10.1972 come modificato dal D.M. 22.2.2007.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE LL.PP. ED ECOLOGIA

.....

LA DITTA

.....

IL SEGRETARIO GENERALE

.....