Allegato 3 – schema di contratto

COMUNE DI CHIAVARI

Città Metropolitana di Genova

RACCOLTA N. _____/202X

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra i sottoscritti:

Comune di Chiavari (C.F. 00161710991), con sede in Chiavari, Piazza N.S. dell'Orto civico 1, rappresentato ai fini del presente atto da/dalla [_____], nella sua qualità di Dirigente del Settore 2 – Affari Generali, d'ora in avanti denominato "Locatore" o "Amministrazione";

L'operatore economico [_____], P.IVA/C.F. [_____], con sede legale in [_____], Via/Piazza [_____], rappresentato da [Nome e Cognome], in qualità di [_____], d'ora in avanti denominato "Conduttore";

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Oggetto e Stato dell'Immobile

Il Locatore concede in locazione al Conduttore l'immobile di proprietà comunale sito in Chiavari, Corso Valparaiso (lungomare cittadino), posizionato sulla copertura del Park "C. Cattaneo". L'immobile è costituito da un unico vano posto al piano terra avente una superficie utile di circa 11,22 mq.

Il Conduttore dichiara di aver effettuato il sopralluogo obbligatorio, di conoscere lo stato di fatto e di diritto del locale – che si presenta in condizioni manutentive medie, dotato di contatore elettrico autonomo ma privo di

impianto idraulico e di servizi igienici – e di accettarlo senza riserve, riconoscendolo pienamente idoneo all'uso convenuto.

Art. 2 - Destinazione d'Uso Esclusiva

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente all'installazione e alla gestione di un deposito bagagli automatizzato accessibile al pubblico. È fatto assoluto divieto di mutare la destinazione d'uso. Qualsiasi variazione comporterà l'immediata risoluzione di diritto del presente contratto per fatto e colpa del Conduttore, ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Art. 3 - Durata, Rinnovo e Recesso

La locazione ha una durata di 8 (otto) anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto. Alla scadenza, il contratto potrà essere espressamente prorogato dall'Amministrazione per ulteriori 6 (sei) anni a fronte di una corretta gestione, fino a una durata massima complessiva di 14 anni.

Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto dandone comunicazione al Locatore tramite PEC con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi.

Art. 4 - Canone di Locazione e Aggiornamento ISTAT

Il canone annuo di locazione, determinato all'esito della procedura ad evidenza pubblica, è stabilito in Euro [_____,00] (esente IVA ai sensi del D.P.R. n. 633/1972). Il canone è stato pattuito in misura calmierata in ragione dell'obbligo del Conduttore di eseguire a proprie spese le opere di adeguamento.

A partire dal secondo anno, il canone verrà aggiornato automaticamente ogni anno nella misura del 75% dell'indice ISTAT FOI riferito al costo della vita,

senza necessità di preventiva richiesta o comunicazione da parte del Locatore.

Art. 5 - Modalità di Pagamento e Clausola Risolutiva

Il pagamento del canone dovrà essere effettuato in rate trimestrali anticipate, da corrispondersi entro i primi 10 (dieci) giorni di ciascun trimestre. Il mancato pagamento di 2 (due) rate del canone comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., autorizzando il Comune ad avviare le procedure legali per il recupero delle somme e lo sfratto immediato.

Art. 6 - Termini Perentori di Esecuzione e Avvio Attività

Il Conduttore si obbliga al rispetto della seguente cronoprogrammazione, a pena di decadenza e risoluzione:

1. Ultimazione dei lavori: Tutte le opere di adeguamento strutturale, impiantistico ed elettrico necessarie all'attivazione del servizio dovranno essere tassativamente ultimate entro 90 giorni naturali e consecutivi dalla firma del presente contratto.
2. Avvio dell'attività: Il servizio di deposito bagagli dovrà essere aperto al pubblico entro 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.
3. Risoluzione di diritto: Il mancato avvio dell'attività entro il termine complessivo finale di 120 giorni dalla stipula contrattuale comporterà l'immediata risoluzione di diritto del rapporto per grave inadempimento.

Art. 7 - Obblighi di Gestione e Servizio

Il Conduttore si impegna formalmente a:

- Farsi carico integralmente dei costi di acquisto, installazione e configurazione dei moduli di armadietti automatizzati, software e allacciamenti tecnologici;

- Garantire la continuità del servizio 24 ore su 24, per 365 giorni all'anno;
- Provvedere autonomamente alla custodia, sorveglianza e perfetta pulizia del locale e dell'area immediatamente limitrofa;
- Sostenere tutte le spese per le utenze (elettricità, dati), la manutenzione ordinaria e gli oneri di stipula/registrazione del contratto.

Art. 8 - Vincoli Paesaggistici e Autorizzazioni

Le parti prendono atto che l'immobile ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004. Resta inteso che la mera sostituzione o modifica dei serramenti esterni è esentata da preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.P.R. 31/2017 (All. A). Sarà onere e cura esclusiva del Conduttore ottenere ogni titolo abilitativo, autorizzazione commerciale o nulla osta necessario all'esercizio dell'attività.

Art. 9 - Garanzie e Fideiussione

A garanzia del perfetto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, il Conduttore consegna al Locatore, contestualmente alla firma del presente atto, una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa dell'importo pari a 3 (tre) annualità del canone di locazione offerto (pari a Euro [_____]). La fideiussione dovrà rimanere valida ed efficace per tutta la durata del contratto e delle sue eventuali proroghe.

Art. 10 - Coperture Assicurative

Il Conduttore consegna al Comune adeguata polizza di Responsabilità Civile Verso Terzi (RCT) con primaria compagnia assicurativa, avente un massimale non inferiore a Euro 1.000.000,00 per sinistro e per anno a copertura dei rischi derivanti dalla conduzione del fabbricato, i rischi connessi all'uso delle

apparecchiature, la responsabilità verso i dipendenti e la copertura dei danni alle strutture comunali nonché dei danni causati all'utenza.

Art. 11 - Divieto di Sublocazione e Cessione

È fatto assoluto divieto di sublocare l'immobile, anche parzialmente, o di cedere il presente contratto a terzi sotto qualsiasi forma. La violazione di tale divieto determina l'immediata risoluzione di diritto del contratto.

Art. 12 - Riconsegna dell'Immobile

Alla scadenza del rapporto o in caso di risoluzione anticipata, il Conduttore si obbliga a riconsegnare il locale al Comune completamente libero da persone o cose, nello stato di fatto originario, senza alcun diritto a indennizzi, rimborsi o compensi per i lavori di adeguamento o per le migliorie apportate, le quali resteranno acquisite al patrimonio comunale. In caso di rimozione dei serramenti esterni per esigenze tecniche, i serramenti originali dovranno essere tassativamente ripristinati a cura del Conduttore in sede di riconsegna.

art. 13 - Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui ai punti che precedono e per qualsiasi incombenza di legge, le parti eleggono domicilio rispettivamente:

- il locatore in Piazza N.S. dell'Orto, civ. 1 – 16043 Chiavari;

- il conduttore presso la sede legale della ditta/società sita in _____.

Art. 14 - Foro Competente

Per ogni controversia derivante dall'interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente contratto, le parti riconoscono quale unico ed esclusivo competente il Foro di Genova.

Art. 15 - Privacy

Il Comune di Chiavari è titolare del trattamento dei dati personali dei partecipanti alla procedura, ai sensi dell'art. 4 comma 1 n. 7) del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) ed informa gli interessati che i dati stessi saranno trattati esclusivamente per l'adempimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.

Il trattamento dei dati personali avverrà con modalità informatiche e manuali, in modo da garantire la riservatezza e la sicurezza degli stessi. I dati personali non saranno diffusi.

I dati medesimi saranno conservati per il tempo necessario previsto dalle vigenti norme di legge e regolamentari. Potranno venire a conoscenza dei dati personali i dipendenti del Titolare del trattamento ed i soggetti che forniscono servizi strumentali alle finalità istituzionali del Comune. I dati personali potranno essere comunicati ad altri soggetti pubblici e/o privati unicamente in forza di una disposizione di legge che lo preveda.

L'interessato può esercitare, con le limitazioni previste dall'art. 23 del GDPR 2016/679 e nel rispetto della normativa vigente, i diritti previsti dagli artt. da 15 a 22 del Regolamento stesso.

Il Comune, sulla base dei dati conferiti dai partecipanti alla procedura, non effettua attività di profilazione e non trasferisce tali dati al di fuori dell'Unione Europea. L'informativa completa può essere visualizzata all'indirizzo: https://privacy.nelcomune.it/comune.chiavari.ge.it/informativa_comune_cittadini

Art. 16- Rinvio

Per tutto quanto non previsto dal presente contratto si rinvia:

- a quanto previsto dal Codice Civile, dalla L. 392/1978 e dalle leggi speciali in materia di locazioni di beni della Pubblica Amministrazione;

- a quanto previsto dall'Avviso pubblico che qui si intende integralmente richiamato;

- allo Statuto Comunale;

- agli usi e consuetudini in materia di locazioni.

ALLEGATI:

1) PLANIMETRIA

Letto, confermato e sottoscritto.

Chiavari, lì [_____]

per il Comune di Chiavari (locatore)

(Dott./Dott.ssa_____)

_____

per _____ (conduttore)

(Sig./Sig.ra _____)

_____