

COMUNE DI RIPARBELLA
(PROVINCIA DI PISA)
CONTRATTO DI LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE
EX ART. 3-BIS D.L. N. 351/2001

L'Anno _____, il giorno ____ del mese di _____, nella sede del Comune in Riparbella Piazza de Popolo 1. __, nell'interesse del Comune di Riparbella, ai sensi dell'art. 97 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, si sono costituiti:

1) Il COMUNE DI RIPARBELLA, in persona di _____, nato/a _____
() il _____, C.F. _____, nella sua qualità di Responsabile Area Amministrativa _____ – A _____, il/la quale dichiara di agire non in proprio ma nell'interesse ed in rappresentanza del Comune suddetto ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. C), del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 e dello Statuto comunale di Riparbella, (C.F. 00344970504);

2) _____, con sede legale in _____ (), C.F. e P.I. _____, in persona del legale rappresentante/procuratore sig. _____, nato/a _____
() il _____, C.F. _____, il/la quale dichiara di agire non in proprio ma nella sua qualità di legale rappresentante/procuratore della suddetta società.

PREMESSO CHE

-il Comune di Riparbella ("Comune") è proprietario dell'Immobile situato in Via Roma 68/1, identificato al fg. IDENTIFICATI AL FG. 35, PART. 8 cat D/08 con vincolo di destinazione ATTIVITA' DI NOLEGGIO ATTREZZATURE SPORTIVE OUTDOOR("Immobile");

-in ottemperanza a quanto disposto dal comma 4 dell'art. 3-bis, D.L. n. 351/2001, applicabile agli enti locali giusta il disposto di cui all'art. 58, comma 6, D.L. n. 112/2008, con determina n. _____ del _____ Comune ha approvato un avviso di procedura ad evidenza pubblica per l'aggiudicazione della locazione di valorizzazione ("Avviso"), per la ristrutturazione dell'Immobile, con susseguente destinazione vincolata a ATTIVITA' DI NOLEGGIO ATTREZZATURE SPORTIVE OUTDOOR che rimarrà nella disponibilità del Comune, ancorché gestita per mezzo di terzi;

-all'esito della procedura di cui sopra, è stato individuato quale aggiudicatario _____ ("Locatario") il/la quale ha presentato una Proposta tecnico-economico-gestionale avente le seguenti principali caratteristiche;

- che dovendosi far risultare quanto sopra in valida e regolare forma, con il presente atto

TUTTO CIÒ PREMESSO

i comparenti, come sopra costituiti, confermano e ratificano la precedente narrativa, che dichiarano parte integrante e sostanziale del presente contratto, convenendo e stipulando quanto segue;

Art. 1 - (PREMESSE, DOCUMENTI E ALLEGATI)

1) Le premesse, i documenti richiamati nel presente contratto, di cui al successivo comma 2, e gli allegati formano parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo.

2) Sono richiamati nel presente atto:

a) Avviso di locazione di valorizzazione e relativa documentazione allegata;

b) Documentazione attestante i requisiti dell'aggiudicatario;

- c) Offerta tecnica presentata dall'aggiudicatario unitamente alla domanda di partecipazione al bando (comprensiva di Relazione sintetica, Programma di valorizzazione, Piano di Gestione, Cronoprogramma);
- d) Offerta economica presentata all'aggiudicatario unitamente alla domanda di partecipazione al bando.

Art. 2 - (OGGETTO DELLA LOCAZIONE)

1) Alle condizioni di cui all'Avviso, al presente atto ed alla normativa ivi richiamata, il Comune concede in locazione al Locatario l'Immobile, identificato al fg. 35, part. 8 cat D/08 , con destinazione vincolata ad ATTIVITA' DI NOLEGGIO ATTREZZATURE SPORTIVE OUTDOOR ", per lo svolgimento delle attività di noleggio attrezzature sportive outdoor per i servizi turistico sportivi da rivolgere a cittadini e turisti presenti sul territorio.

2) La richiesta per l'autorizzazione allo svolgimento delle attività di cui al comma 1, deve essere presentata al Comune, corredata dalla documentazione necessaria, attraverso lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP), che ne cura l'istruttoria.

Art. 3 - (CONSEGNA DEL BENE)

1) L'Immobile viene consegnata al Locatario nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

2) Il Locatario dichiara di aver eseguito ogni verifica e di aver preso completa conoscenza dell'Immobile e delle condizioni, anche di manutenzione, del medesimo, nonché dei luoghi oggetto della locazione.

3) Il Locatario dichiara di essere a conoscenza della situazione in cui versa l'Immobile anche dal punto di vista energetico.

4) Il Locatario rinuncia ad ogni garanzia, ivi compresa quella di conformità degli impianti, da parte del Comune e ad ogni azione nei confronti della stessa per eventuali vizi o difetti dell'Immobile, manlevando e tenendo indenne il medesimo stessa da ogni responsabilità al riguardo.

5) La formale e definitiva consegna dell'Immobile avverrà entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente atto, mediante redazione, in contraddittorio, di apposito verbale ("Verbale di consegna").

6) Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente locazione, il Locatario assume la responsabilità di custode del bene e dei beni ad esso connesso art 2 dell'avviso. Alla cessazione della locazione, il Locatario dovrà restituire l'Immobile, in buono stato di conservazione e, in ogni caso, idoneo allo svolgimento delle attività di valorizzazione oggetto del presente contratto.

Art. 4 - (DISCIPLINA DEL RAPPORTO DI LOCAZIONE)

1) Il rapporto di locazione è disciplinato dal presente contratto e, per quanto non espressamente previsto e derogato, dall'Avviso, nonché dalle disposizioni di legge in tema di locazione, per quanto compatibili.

Art. 5 - (DURATA DELLA LOCAZIONE)

1) L'Immobile viene assegnato in locazione per la durata di anni SEI, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto. Ai sensi dell'art. 28 della legge 392/1978 alla scadenza il contratto si rinnoverà per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da

comunicarsi all'altra parte almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, a mezzo lettera raccomandata o PEC. Pertanto la durata complessiva del contratto **non potrà superare i 12 (dodici) anni**. È esclusa ogni possibilità di rinnovo tacito.

Art. 6 - (MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI)

1) Il Locatario si obbliga a realizzare, a proprie integrali cura e spese, sotto la propria esclusiva responsabilità e nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni vigenti, anche urbanistiche, tutti gli interventi di recupero, manutenzione ordinaria, straordinaria di cui all'Avviso, nonché le connesse opere previste dalla Proposta progettuale presentata in sede di gara ("Interventi") e, in generale, ogni opera, lavoro, fornitura e quant'altro necessario per la valorizzazione dell'Immobile, nulla escluso ed eccettuato.

2) Il Locatario assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento della eventuale variazione urbanistica, nonché di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione delle attività oggetto di locazione, per tali intendendosi le attività previste nel Piano di gestione presentato in sede di gara, restando in ogni caso inibita al Locatario la possibilità di iniziare i lavori e/o le predette attività, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni occorrenti.

3) Il Locatario si obbliga a trasmettere al Comune copia dei progetti, definitivo ed esecutivo, debitamente approvati dagli Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie in corso d'opera.

4) Gli Interventi saranno realizzati dal Locatario anche avvalendosi di imprese terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni, come da impegni assunti dal medesimo Locatario nella propria offerta tecnica, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente ed interamente a carico del Locatario. Gli Interventi dovranno concludersi secondo la tempistica illustrata in dettaglio nel cronoprogramma compreso nella Proposta progettuale presentata in sede di gara.

5) Laddove le richiamate autorizzazioni contengano prescrizioni e condizioni atte a limitare o a conformare i caratteri e le modalità di esecuzione degli Interventi, tali prescrizioni dovranno essere rispettate ed attuate dal Locatario.

6) Eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie nella progettazione ed esecuzione degli Interventi o che il Locatario riterrà opportune, ai fini della migliore riuscita degli stessi, potranno essere introdotte previa autorizzazione del Comune e non potranno determinare, ad alcun titolo, variazioni nella durata e nell'ammontare del canone.

7) Al progressivo realizzarsi degli Interventi, l'oggetto della locazione, automaticamente e senza eccezioni, riguarderà anch'essi e pertanto ogni opera, addizione o miglioria realizzata o introdotta dal Locatario si intenderà oggetto della presente locazione.

8) Eseguiti gli Interventi, l'Immobile potrà e dovrà essere utilizzato dal Locatario, fino alla scadenza e/o cessazione della presente locazione, ai soli fini dello svolgimento delle Attività di cui al precedente Art.2

Art. 7 - (RESPONSABILITÀ DEL LOCATARIO NELL'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI)

1) Il Locatario si obbliga a pena di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456c.c., ad osservare e/o a far osservare all'impresa esecutrice degli Interventi (ove diversa dal Locatario), tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, in materia di esecuzione e collaudo dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi.

2) Il Comune rimarrà comunque estranea ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il Locatario e i terzi a qualsiasi titolo e in particolare ai rapporti con l'impresa esecutrice degli Interventi, con obbligo a carico del Locatario di manlevare e tenere integralmente indenne il Comune da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte dalla stessa impresa esecutrice e/o di terzi.

3) Il Locatario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso dell'esecuzione degli Interventi, rimanendo in ogni caso il Comune sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Locatario stesso.

Art. 8 - (VIGILANZA SULL'AVANZAMENTO DEI LAVORI)

1) L'esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi potranno essere soggetti a verifiche da parte del Comune, ai fini dell'accertamento:

a). della conformità degli stessi agli elementi progettuali compresi nella documentazione di gara e nella proposta progettuale in sede di gara, sia la progettazione definitiva e/o esecutiva predisposta e realizzata a cura del Locatario.

b) del rispetto della tempistica illustrata in dettaglio nel cronoprogramma di cui alla Proposta progettuale presentata in sede di gara;

2) Ai fini di cui al precedente punto 1), il Locatario dovrà trasmettere al Comune ogni documentazione amministrativa o tecnica che si dovesse ritenere necessaria.

3) Il Locatario dovrà consentire e rendere agevoli i sopralluoghi che gli incaricati del Comune – con preavviso di almeno 5 giorni – dovessero ritenere opportuni e necessari.

Art. 9 - (ULTIMAZIONE DEGLI INTERVENTI)

1) Ad ultimazione degli Interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche di cui al precedente Art. 6 comma 6), il Locatario sarà tenuto a trasmettere al Comune la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli Interventi e le certificazioni necessarie (es. collaudo statico, agibilità, conformità impiantistica ed energetica). Tutte le responsabilità, gli obblighi e i costi connessi ai predetti adempimenti restano ad integrale ed esclusivo carico del Locatario.

2) Il Comune si riserva, anche in contraddittorio con il Locatario, l'esame della documentazione di cui al comma precedente, verificando che gli Interventi siano corrispondenti ai Progetti e funzionali allo svolgimento delle Attività di cui al precedente Art. 2. Le operazioni di verifica e il relativo esito finale saranno attestati da apposita documentazione e verbalizzazione ("Verbale di Verifica").

3) In ogni caso il Locatario, per le opere realizzate, oltre alla custodia, è tenuto nei confronti del Comune alla garanzia e agli obblighi di cui agli artt. 1667, 1668 e 1669 c.c.

4) Contestualmente all'avvio delle Attività di cui all'Art. 2 del presente atto, il Locatario procederà a redigere, in contraddittorio con il Comune, apposita elencazione dei beni mobili strettamente connessi allo svolgimento delle Attività medesime, suddivisa per tipologie, da sottoporsi ad espressa approvazione da parte del Comune. Eventuali modifiche/integrazioni all'elenco da parte del Locatario dovranno essere comunicate formalmente al Comune ai fini della necessaria approvazione.

Art. 10 - (MANCATO OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI. MANCATO RISPETTO DEI TERMINI E DELLE MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI)

1) Nell'eventualità che le approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti per la realizzazione degli Interventi non siano rilasciati in tempo utile alla conclusione degli stessi entro il termine stabilito dal precedente Art. 6, comma 4) e/o che gli Interventi non risultino definitivamente realizzati e conclusi entro detto termine, il Comune avrà titolo a dichiarare la risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., ovvero, su richiesta del Locatario, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo, comunque non superiore a 24 (ventiquattro) mesi, per provvedere, trascorso infruttuosamente il quale il contratto si intenderà risolto di diritto. Scaduto il termine di proroga di cui sopra, il Locatario provvederà a riconsegnare l'Immobile con le modalità indicate al successivo Art. 21, libero da persone e cose, e nelle condizioni risultanti dal Verbale di Consegna, fermo restando quanto previsto dal successivo Art. 11.

2) Nelle evenienze di cui al precedente comma 1), nulla sarà dovuto, a qualsiasi titolo, al Locatario, fatto salvo, in caso di mancato ottenimento approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti, il rimborso delle eventuali spese per lavori urgenti ed indifferibili che il Locatario abbia dovuto realizzare, previa espressa autorizzazione del Comune e preventiva valutazione di congruità dei relativi costi.

3) Ove le evenienze di cui al precedente comma 1) siano imputabili a fatto e colpa del Locatario, Il Comune, ferma la risarcibilità dell'eventuale ulteriore danno, avrà diritto di incamerare la cauzione di cui al successivo Art. 18.

4) Nell'ipotesi in cui, ad esito delle verifiche di cui al precedente Art. 9, gli Interventi realizzati non risultino conformi nei tempi e nelle modalità previste dal precedente Art. 6, il Locatario dovrà provvedere a quanto necessario per la loro conformità entro il termine stabilito dal Comune in ragione delle circostanze, pena la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., con incameramento integrale della cauzione di cui al successivo Art. 18, oltre all'eventuale ulteriore risarcimento del danno.

Art. 11 - (ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE)

1) Fermo quanto previsto dai successivi Artt. 22 e 23, alla scadenza o cessazione per qualsiasi motivo della presente locazione, il Comune acquisirà tutte le opere realizzate senza che il Locatario possa vantare alcuna corrispettivo, a qualsivoglia titolo, di ciò essendosi altresì tenuto conto nella determinazione della misura del canone e delle facoltà e diritti riconosciuti al Locatario.

Art. 12 - (CANONE DI LOCAZIONE)

1) Fermo restando l'adeguamento ISTAT di cui al successivo comma 4), il Locatario è tenuto a versare, come proposto nella relativa offerta:
un canone annuo fisso stabilito in Euro (/00);

2) Il Locatario deve versare quanto dovuto mediante bonifico bancario all'IBAN del Comune.

3) Fermo l'adeguamento secondo quanto previsto al successivo comma 4) del presente articolo, il canone di locazione non potrà subire revisioni o riduzioni per qualsivoglia motivo e a qualsivoglia titolo.

4) Il canone di locazione sarà adeguato annualmente in modo automatico e senza bisogno di richiesta del Comune, in misura pari al 100% 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 Locatario dal corrispondere i relativi importi pregressi.

5) Il pagamento del canone dovrà effettuarsi secondo le modalità stabilite all'art 7 dell'avviso e non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Locatario, qualunque ne sia il titolo. Per il ritardato, ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente atto, il Locatario 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.

Art. 13 - (CONTRATTI DI SOMMINISTRAZIONE)

1) Il Locatario provvederà a sua cura e spese alla sottoscrizione dei contratti di somministrazione per le utenze necessarie alla realizzazione degli Interventi ed al successivo svolgimento delle Attività di cui all'Art. 2 (a titolo esemplificativo e non esaustivo: di energia elettrica, acqua, gas, raccolta rifiuti), tenendo indenne il Comune da ogni spesa, responsabilità o adempimento connesso.

2) Alla scadenza della presente locazione, il Locatario dovrà provvedere alla disdetta dei medesimi contratti, fatta salva la facoltà del Comune di richiedere il subentro.

Art. 14 - (MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA)

1) A far data dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, e fatto salvo quanto previsto al precedente Art. 10, comma 2, il Locatario assume l'obbligo di provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile, ivi compresa qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti oggetto di locazione, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, tenendo conto del programma delle manutenzioni di cui al Piano di gestione presentato in sede di gara.

2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria dovranno essere comunicati (quelli di manutenzione ordinaria) ovvero autorizzati preventivamente dal Comune (quelli di manutenzione straordinaria), ad avvenuta acquisizione da parte del Locatario delle autorizzazioni da parte degli Organi competenti, nonché acquisiti i permessi e le autorizzazioni prescritte dalla disciplina urbanistico-edilizia vigente e dal D.Lgs. n. 42/2004.

3) Ove si rendano necessari lavori urgenti ed indifferibili, il Locatario potrà intervenire direttamente, dandone preventiva immediata comunicazione, al Comune e ai competenti organi preposti.

4) Il Locatario non ha e non avrà diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte del Comune, per l'esecuzione degli Interventi, per la gestione delle Attività, del presente atto, per la manutenzione, nonché per i miglioramenti apportati all'Immobile, ivi comprese le accessioni e addizioni che, a qualsiasi titolo eseguite con riferimento all'Immobile, si riterranno comunque inseparabili dal medesimo.

La violazione degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del Locatario comporta la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Art. 15 - (SVOLGIMENTO DELLE “ATTIVITÀ ECONOMICHE/DI SERVIZIO PER IL CITTADINO”. CUSTODIA E VIGILANZA. RESPONSABILITÀ DEL LOCATARIO)

1) Il Locatario si obbliga ad esercitare direttamente e sempre a proprie integrali cura, spese e responsabilità, le Attività di cui al precedente Art. 2, secondo gli standard di qualità richiamati nel Piano di gestione presentato in sede di gara.

2) È fatta salva la possibilità per il Locatario di affidare a terzi aspetti parziali e specialistici delle Attività di cui al precedente Art. 2 nei limiti e con le modalità specificate nel Piano di gestione presentato in sede di gara, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente e interamente a carico del Locatario.

3) Nello svolgimento delle predette Attività, il Locatario, manlevando e tenendo espressamente ed integralmente indenne il Comune da ogni onere e/o responsabilità al riguardo o pretese di terzi a qualsiasi titolo, si obbliga, a pena di risoluzione del contratto, ad osservare e/o a far osservare dai terzi tutte le norme e le disposizioni vigenti in materia, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

4) Nello svolgimento delle predette Attività e nell'esecuzione della presente locazione, il Locatario opererà in modo non discriminatorio e si presenterà in modo tale da far sempre constare l'autonomia delle proprie attività e l'assoluta estraneità del Comune alle medesime.

5) Il Locatario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi in relazione agli Interventi, alle Attività di cui al precedente Art. 2, oggetto della presente locazione, rimanendo in ogni caso il Comune sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Locatario, che terrà sempre indenne il Comune da qualsiasi pretesa di terzi a qualsiasi titolo.

6) Il Locatario dichiara di sollevare espressamente senza alcuna riserva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità di natura civile, amministrativa e fiscale, connessa alle attività comunque poste in essere, direttamente o indirettamente, ed anche occasionalmente, nell'ambito dello svolgimento del rapporto di locazione.

7) Tutte le imposte e tasse di esercizio della gestione saranno a carico del Locatario al quale spetterà l'obbligo di provvedere alle relative pratiche con gli uffici competenti per la denuncia e il pagamento delle stesse.

8) Il Locatario si impegna ad assicurare idonee condizioni per la conservazione del bene in locazione, con le modalità di cui al Piano di gestione presentato in sede di gara.

Art. 18 - (CAUZIONE A GARANZIA)

1) Contestualmente alla stipula del presente atto, il Locatario provvede a consegnare al Comune la cauzione definitiva per l'importo di Euro (/00) a garanzia di tutti gli obblighi derivanti dalla presente locazione in relazione al periodo di riferimento, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il regolare pagamento del canone;

L'importo della cauzione sarà pari al 10% dei canoni dovuti per il periodo garantito.

2) La predetta cauzione dovrà prevedere 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. nonché la sua operatività, entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta del Comune.

3) In caso di escussione parziale delle predette cauzioni, per effetto dell'applicazione di penali o per qualsiasi altra causa, il Locatario si impegna a effettuare la reintegrazione dell'importo soggetto ad escussione entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dall'esecuzione medesima, a pena di decadenza.

Art. 19 - (COPERTURE ASSICURATIVE – RESPONSABILITÀ PER DANNI)

1) Prima di dare avvio ai lavori di cui al precedente Art. 6 ed a copertura dei rischi relativi ai medesimi interventi, il Locatario dovrà sottoscrivere le seguenti polizze assicurative:

- responsabilità civile verso terzi (R.C.T.) per eventuali danni a persone e a cose ivi compreso rischio della conduzione in favore del Comune di Riparbella quale ente proprietario e concedente;
- responsabilità verso prestatori d'opera (R.C.O.) con un massimale unico non inferiore ad Euro 500.000,00;
- perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio e altri rischi accessori dell'immobile oggetto di locazione con massimale non inferiore al valore dell'immobile non rifunzionalizzato.

2) Al Locatario saranno imputati i danni recati a persone o cose nel periodo di durata della locazione, rimanendo escluso ogni diritto di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione, con obbligo di manleva da ogni azione possa essergli intentata da terzi o per mancato adempimento agli obblighi contrattuali o per trascuratezza o colpa nell'adempimento dei medesimi.

3) Le polizze di cui al comma 1 dovranno essere tempestivamente trasmesse al Comune.

Art. 20 - (ACCERTAMENTI PERIODICI)

1) Il Comune potrà disporre ispezioni, controlli e accertamenti periodici volti a verificare, in particolare e pena di risoluzione del contratto:

a) l'esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi, anche in base al cronoprogramma, mediante sopralluoghi che saranno effettuati con preavviso di almeno 5 giorni;

b) che le Attività di cui all'Art. 2 siano svolte e che l'Immobile sia utilizzato conformemente a quanto disposto nel presente atto;

c) che gli interventi manutentivi di cui al precedente Art. 14, siano puntualmente e diligentemente eseguiti;

d) che le attività di cui al precedente Art. 2, siano svolte nel rispetto delle norme vigenti e in conformità al Piano di Gestione presentato in sede di gara;

e) che il Locatario abbia provveduto a sottoscrivere ed aggiornare le polizze assicurative di cui al precedente Art. 19;

Art. 21 - (RICONSEGNA DELL'IMMOBILE)

1) Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente locazione, ivi comprese le ipotesi di risoluzione e recesso della stessa, l'Immobile in uso ritornerà nella giuridica disponibilità del Comune, con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, siano esse comprese, o meno, negli Interventi, libero da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione. All'atto della riconsegna il Comune, redigendo verbale in contraddittorio con il Locatario, 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.

2) Sono esclusi dalla riconsegna esclusivamente i beni mobili strettamente connessi alla gestione delle attività oggetto della presente locazione, salva diversa determinazione delle Parti. In caso di mancata ottemperanza, il Comune provvederà in danno, addebitando i costi al Locatario e richiedendo il relativo risarcimento.

Art. 22 - (IPOTESI DI RISOLUZIONE)

1) Il Comune avrà titolo a agire per la risoluzione dalla presente locazione nei seguenti casi:

a) nelle ipotesi individuate al precedente Art. 10;

b) nelle ipotesi di violazione degli obblighi di cui ai precedenti Artt.7, 14 e 15;

c) qualora non vengano sottoscritte ed aggiornate le polizze assicurative di cui al precedente Art. 19;

d) qualora il Locatario rimanga inadempiente al pagamento del canone di locazione infruttuosamente decorso il termine di giorni 30 dalla scadenza del termine indicato nella diffida al pagamento inviata dal Comune;

e) nelle ipotesi di inadempimento agli obblighi di cui ai precedenti Artt.8 e 20;

f) qualora venga riscontrata l'omessa manutenzione e/o il mancato adeguamento alla normativa sopravvenuta del bene in uso;

g) nelle ipotesi di mancato rispetto delle previsioni di cui ai precedenti Artt. 2, 16, 17 e 18;

h) qualora non vengano reintegrate le fideiussioni ovvero non vengano prorogate, rinnovate o costituite per l'intera durata della presente locazione ai sensi del precedente Art. 18;

i) qualora il Locatario venga sottoposto a procedure fallimentari o concorsuali;

j) nelle ipotesi di inosservanza dei principi del Codice Etico di cui al successivo Art. 28.

2) Nelle ipotesi di cui al precedente comma 1), Il Comune, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo al Locatario per adempiere, trascorso

infruttuosamente il quale, la locazione si intenderà ai sensi dell'art. 1456 c.c. risolto di diritto.

3) Nelle predette ipotesi di risoluzione, con esclusione delle previsioni di cui al precedente Art. 10, comma 1), il Locatario sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, di un importo pari alla cauzione di cui al precedente Art. 18, oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Art. 23 – (RECESSO DEL COMUNE)

1) Fermo quanto previsto dal precedente Art. 10, comma 1), il Comune potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 6 (sei) mesi, al recesso della locazione per sopravvenute e motivate esigenze di carattere pubblico.

2) In tal caso, giusta la previsione dell'art. 3-bis, comma 5, D.L. 351/2001, oltre al rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione degli Interventi e che, in base al Piano economico-finanziario presentato in sede di gara, non siano già stati ammortizzati, il Locatario avrà diritto ad un indennizzo pari al 10% della parte delle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 2, lett. c), da gestire, valutate sulla base del medesimo Piano economico- finanziario.

3) Disposto il recesso, il Locatario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente Art. 21, senza che possa vantare diritto di ritenzione, a qualsiasi titolo, sino all'incasso di quanto indicato al comma che precede.

Art. 24 - (RECESSO DEL LOCATARIO)

1) Il Locatario non potrà recedere dal rapporto di locazione prima che siano decorsi 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente atto e, in ogni caso, non prima della completa realizzazione degli Interventi.

2) Nell'ipotesi in cui il recesso intervenga comunque prima dei termini di cui al precedente comma 1), Il Comune, ferma la risarcibilità dell'ulteriore danno, avrà diritto ad incamerare, a titolo di penale, le cauzioni di cui al precedente Art. 18.

3) Al di fuori dei casi di cui al comma 1), il Locatario può recedere dalla presente locazione, con un preavviso di almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, a valere sulla cauzione di cui al precedente Art. 18, di un importo pari a 2 volte il canone annuo di locazione di cui al precedente Art. 12, comma 1 (eventuale, in caso di offerta di canone variabile) con riferimento al periodo in corso.

4) Nei casi di recesso di cui al presente articolo, il Locatario sarà tenuto alla restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabiliti al precedente Art. 21, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

Art. 25 - (CONTROVERSIE)

1) Tutte le eventuali controversie in merito alla presente locazione saranno deferite al Tribunale ordinario di Livorno.

Art. 26 - (SPESE ACCESSORIE ED ONERI PER LA STIPULA)

1) Tutte le spese, imposte, tasse ed obblighi comunque denominati inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Locatario.

Art. 27 - (CODICE DI COMPORTAMENTO)

1) Il Locatario, nell'espletamento della presente locazione, si impegna ad osservare il Codice di comportamento dei dipendenti pubblici (DPR 62/2013, aggiornato col DPR

81/2023 , reperibile sul sito web dell'Ente medesimo L'inosservanza di tale impegno costituirà grave inadempimento e sarà causa della risoluzione dalla locazione ai sensi del precedente art. 22.

Art. 28 - (COMUNICAZIONI)

1) Tutte le comunicazioni formali nella vigenza del Contratto dovranno essere eseguite per il tramite di posta elettronica certificata, agli indirizzi risultanti dai pubblici registri.

Art. 29 - (TRATTAMENTO DATI PERSONALI)

1) Il Comune di Riparbella dichiara che, in esecuzione degli obblighi imposti dal Regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, relativamente al presente contratto, potrà trattare i dati personali del contraente sia in formato cartaceo che elettronico, per il conseguimento di finalità di natura pubblicistica ed istituzionale, precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di legge. Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti impegnati alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la protezione dei dati. In qualsiasi momento è possibile esercitare i diritti di cui agli artt. 15 e ss. Del Regolamento UE 679/2016. Il titolare del trattamento è il Comune di Riparbella.

Art. 30 – (DISPOSIZIONI FINALI)

Nel rispetto dell'art. 18 co. 1 del d.lgs. n. 36/2023 e del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 codice dell'amministrazione digitale (CAD), le parti sottoscrivono il presente atto con modalità di firma digitale ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera s) del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 codice dell'amministrazione digitale (CAD), dichiarando che i certificati di firma utilizzati sono validi e conformi al disposto dell'art. 1, comma 1, lettera f) del citato D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e ss.mm.ii.