



CITTÀ DI ATRIPALDA
PROVINCIA DI AVELLINO

ESTRATTO DETERMINAZIONE DEL 2° SETTORE

N. 97

DEL 25/11/11

OGGETTO

**AVVISO PUBBLICO AFFIDAMENTO LOCALE COMMERCIALE PARCO DELLE
ACACIE-AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA**

Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria.

Dal Municipio, li

**Il Responsabile del Servizio Finanziario
F.to Dott. Paolo De Giuseppe**

	Numero	Data
Impegno		
Liquidazione		
Mandato		

**Il Responsabile del Servizio Finanziario
F.to Dott. Paolo De Giuseppe**

IL RESPONSABILE II SETTORE

Premesso:

- che con delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 24/03/2009 veniva approvato un piano di alienazione e valorizzazione dei beni comunali nell'ambito del quale è prevista la locazione del locale commerciale adibito a Bar ubicato nel Parco delle Acacie di via Ferrovia;
- che con determinazione n° 20 del 09/03/2011 ad oggetto “ Gara ufficiosa affidamento bar in locazione Parco Acacie-approvazione verbale asta deserta “si prendeva atto che nessuna offerta veniva presentata a seguito delle lettere di invito recapitate;
- che a seguito di procedure di gara ad esito infruttuoso, veniva assunta la deliberazione di G.C. N° 41/2011, con la quale si approvava uno schema di avviso di gara ufficiosa per la gestione del locale commerciale, per la somministrazione di alimenti e bevande nel parco delle Acacie di via Ferrovia;
- che a seguito di procedura di gara espletata in data 21/06/2011 il Responsabile del II Settore emanava la determina n° 57 del 23/06/2011 con la quale aggiudicava in via provvisoria la gara medesima per la gestione di un locale al piano terra composto da 1 vano principale servizi e bagni di complessivi mq.63,00 (circa) nel parco delle Acacie di Atripalda, all' Associazione Culturale Donne in Arte con sede legale in Via Pianodardine 21 del Comune appaltante, condizionando l'aggiudicazione definitiva all'accertamento, previa documentazione da rendere all' Ente, attestante il possesso dei requisiti di ammissione alla gara e l'insussistenza delle cause di esclusione;

Rilevato:che l'associazione provvisoriamente aggiudicataria ha regolarmente prodotto i documenti richiesti e pertanto è risultata nel possesso dei requisiti di cui al precedente comma;

Visto l'allegato schema di contratto da stipularsi in forma pubblico amministrativa e rilevato che lo schema medesimo è conforme ai dettami di legge in materia e a quanto previsto nel bando di gara in merito alle condizioni della locazione;

Rilevata la coerenza del presente atto di aggiudicazione ad ogni attività amministrativa inerente il bene in appalto e le condizioni logistiche del medesimo;

Ritenuto dover procedere in merito;

Attesa la propria competenza ai sensi del Decreto Sindacale n° 166 del 7/1/2009;

DETERMINA

La premessa motivata è parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

Di aggiudicare in via definitiva la gara per la gestione di un locale commerciale (bar) per la somministrazione di alimenti e bevande previo canone di locazione nel parco delle Acacie di Atripalda all' “ Associazione Culturale Donne in Arte “ e pertanto, concedere in locazione l'immobile comunale situato nel parco delle Acacie così descritto: locale al piano terra composto da 1 vano principale servizi e bagni di complessivi mq 63,00 (circa) con giardino recintato di mq.320 (circa) con il canone di locazione offerto pari ad € 560,00 mensili per anni sei rinnovabili;

Di approvare l'allegato schema contrattuale da stipulare in forma pubblico-amministrativa e, per esso, ogni condizione e clausola ivi contenuta, con decorrenza 01/01/2012.

CO M U N E D I A T R I P A L D A

Provincia di Avellino



rep. n.

Cotratto di locazione di immobile ad uso commerciale ubicato nel Parco delle Acacie.

L'anno duemilaundici il giorno _____ del mese di _____ in Atripalda presso la Casa comunale, avanti a me Dott.ssa Clara Curto, Segretario Generale in servizio presso l'Ente, abilitato a ricevere e rogare i contratti nella forma pubblico-amministrativa nell'interesse dell'Ente, a norma dell'art.97 comma 4 lett. "c" del d.lgs. n.267/00, previa rinuncia ai testi, col mio consenso, si sono costituiti

1) Il Dott. Paolo De Giuseppe, nato a Napoli il 5 aprile 1967, domiciliato per la carica in Atripalda (AV), presso la Casa Comunale, responsabile pro-tempore del II Settore: Bilancio, Tributi e Patrimonio del Comune di Atripalda, codice fiscale **00095990644**, in nome e per conto del quale agisce in esecuzione del Provvedimento Sindacale n° 166 del 7/1/2009 in seguito, per brevità, indicata come "LOCATORE"

e

2) la dott.ssa Carmela Cipriano nata a _____, il _____

c.f. n° _____ residente in Via _____, in qualità di Rappresentante Legale dell'Associazione Culturale Donne in Arte C.F./P.I. _____, con sede legale in Atripalda alla Via Pianodardine in seguito, per brevità, indicata come "CONDUTTORE", si conviene e si stipula quanto segue:

PREMESSO

Che il Comune di Atripalda, con delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 24/03/2009 approvava un piano di alienazione e valorizzazione dei beni comunali nell'ambito del quale è prevista la locazione del locale commerciale adibito a Bar per la somministrazione di alimenti e bevande, ubicato nel Parco delle Acacie di Via Ferrovia

che con determina n° 8 del 27/01/2011 veniva indetta "gara ufficiosa per l'affidamento in locazione del bar sito nel parco acacie di via ferrovia " ;

- che, in esito a tale procedura, è stato individuata l'Associazione Culturale Donne in Arte, quale soggetto migliore offerente;

- che l'Associazione aggiudicataria, a mezzo del legale rappresentante dott.ssa Carmela Cipriani, ha adempiuto all'obbligo di trasmissione della documentazione richiesta a seguito dell'aggiudicazione provvisoria;;

- che con determina n°__ del _____ del Responsabile del 2° Settore è stata accertata l'esistenza dei requisiti intesta al richiedente ed approvato lo schema del presente atto:

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue :

ARTICOLO 1

Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale del presente contratto e sono qui richiamate e approvate dalle parti.

ARTICOLO 2

Il Comune di Atripalda concede in locazione, ai patti ed alle condizioni di cui agli articoli seguenti, all' Associazione Culturale Donne in Arte, in persona del rappresentante legale dott.ssa Carmela Cipriano, conduttore che accetta, i locali appresso descritti ubicati nel Parco delle Acacie di Via Ferrovia;

Il locale è catastalmente individuato alla particella N.C.E.U. n°_____ ha una superficie complessiva di mq. 63,00 (sessantatre/00) la cui planimetria costituente l'Allegato A, firmata dai contraenti, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ARTICOLO 3

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 01/01/2012 e sarà rinnovabile per uguale periodo alla scadenza, salvo disdetta da spedirsi con raccomandata, almeno dodici mesi prima della scadenza e salva l'applicabilità dell'Art. 29, della legge n° 392/1978.

ARTICOLO 4

In caso di recesso anticipato del Comune, ai sensi dell'art. 3 del presente contratto, al conduttore, è dovuta a titolo d'indennizzo, la somma pari al residuo da ammortizzare, del valore complessivo dell'investimento pari a € 45.000,00, realizzato come da avviso pubblico, da ripartire su un periodo di ammortamento convenuto in anni 12. Nulla è dovuto dall'Ente in caso di recesso anticipato del conduttore.

ARTICOLO 5

Il canone annuo di locazione è stabilito in € 6.720,00 (euro seimilasettecentoventi/00) da corrispondere in rate mensili, anticipate ed uguali, di € 560,00 (euro cinquecentosessanta/00), entro e non oltre il giorno 7 di ciascun mese, mediante versamento su c/c postale, n° 11212834 intestato a Comune di Atripalda- Servizio Tesoreria

ARTICOLO 6

Ai sensi dell'art. 1 - comma 9 sexies - della legge 118/85, sostitutivo dell'art. 32 della legge 392/78 e successive modificazioni, le parti concordano che il canone di locazione venga aggiornato annualmente, su richiesta del Locatore, a far data dall'inizio del secondo anno di locazione, in misura pari al 75% (settantacinque per cento) delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati su base annuale.

ARTICOLO 7

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle disposizioni di cui al presente atto, e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento dei canoni scaduti.

ARTICOLO 8

Il locale si concede per uso commerciale con divieto assoluto di sublocazione e cessione, anche parziale, pena la immediata risoluzione del presente contratto. In caso di ritardato pagamento del canone, sono dovuti gli interessi di mora al tasso legale vigente maggiorato di 5 punti, ed anche senza costituzione in mora, a decorrere dal giorno successivo a quello indicato al precedente art. 4 e fino al giorno di effettivo pagamento. Il mancato pagamento, anche parziale, di una sola rata del canone e degli oneri accessori costituirà grave inadempimento comportante la risoluzione del contratto ipso-jure.

ARTICOLO 9

All'atto della consegna del locale sarà redatto apposito verbale in contraddittorio, alla sottoscrizione del quale saranno consegnate le chiavi del locale al Conduttore, il quale all'atto di tale consegna lo accetterà nello stato di fatto, con l'impegno previsto da avviso pubblico di effettuare gli interventi necessari a renderlo idoneo all'esercizio di bar con somministrazione di alimenti e bevande.

ARTICOLO 10

Il Conduttore si obbliga ad eseguire gli interventi di valorizzazione come previsto nel bando di cui risulta aggiudicatario ed a mantenere il locale di cui trattasi in condizioni di massimo decoro, funzionalità ed igiene, attenendosi a tutte le prescrizioni che al riguardo venissero impartite dal Locatore, dalle Autorità Sanitarie o altre competenti.

Il Conduttore è tenuto a dotarsi di proprio allacciamento elettrico, gas ed acqua.

In ogni caso tutti i lavori e le installazioni a carattere di manutenzione straordinaria potranno aver luogo solo previa autorizzazione da parte del Locatore. L'esecuzione, anche parziale, di tale tipologia di lavori, senza l'autorizzazione formale del Locatore, comporterà l'immediato ripristino dello status quo ante a cura e spese del Conduttore. Resta salvo il diritto del Locatore alla richiesta di risarcimento dell'eventuale maggior danno e, in ogni caso, la facoltà di risolvere il presente contratto. Restano a carico del Conduttore le riparazioni e le operazioni di manutenzione ordinaria che si rendessero necessarie per il corretto utilizzo dell'immobile.

ARTICOLO 11

Il Conduttore si obbliga a restituire il locale, allo scadere del contratto, con i miglioramenti previsti dal bando e comunque in buone condizioni locative, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. La riconsegna dell'immobile si intenderà avvenuta dietro redazione in contraddittorio di apposito verbale sullo stato del locale.

ARTICOLO 12

Il Locatore potrà, previo preavviso, in qualsiasi momento, far ispezionare il locale affittato. Qualora si rendesse necessaria la chiusura provvisoria dello stesso per improrogabili esigenze connesse con l'esercizio del Parco delle Acacie, ivi compresi eventuali interventi di straordinaria manutenzione, il Conduttore potrà richiedere la riduzione del canone in proporzione al periodo di effettiva chiusura e al canone mensile pagato.

ARTICOLO 13

Il Conduttore si impegna ad osservare le leggi ed i regolamenti, per quanto lo riguardano, disciplinanti per l'uso del Parco delle Acacie e terrà indenne il Locatore per i danni diretti ed indiretti alle persone ed alle cose che fossero causati per fatto o colpa propria o del suo dipendente personale. Il Conduttore è, altresì, responsabile del deterioramento del locale che si verificasse nel periodo di validità del contratto, nonché dei danni nei confronti di chiunque, gli uni e gli altri anche se derivanti da incendi, qualora non provi che si siano verificati per caso fortuito o di forza maggiore. Tale responsabilità permane anche per i danni cagionati dalle persone che in qualunque modo e per qualsiasi scopo frequentino il locale. Il Conduttore resta, infine, obbligato verso il Locatore a dare subito avviso, per gli opportuni provvedimenti, di tutti i guasti o deterioramenti interessanti le strutture e/o i servizi comuni che si verificano nel locale.

ARTICOLO 14

Rimane esclusivo onere del Conduttore dotarsi di tutte le autorizzazioni e licenze richieste dalle leggi e dai regolamenti vigenti per l'esercizio dell'attività che svolge nel locale affittato. Egli, pertanto, è direttamente responsabile verso le competenti Autorità per l'esatta osservanza di tutte le disposizioni che regolano l'esercizio della sua attività rispondendo in proprio di ogni e qualsiasi contravvenzione per irregolarità ed abusi che commettesse o lasciasse commettere dal personale dipendente.

ARTICOLO 15

Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, comma 8, della legge 392/78, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni e licenze di esercizio di cui al precedente articolo 14.

ARTICOLO 16

In relazione al disposto dell'art. 35 della legge 392/78, in caso di cessazione del rapporto di locazione da qualsiasi causa determinata, estranea all'Ente, il Locatore è esonerato dalla corresponsione al Conduttore di indennità.

ARTICOLO 17

Il Conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 3 (tre) mesi prima della data del recesso.

ARTICOLO 18

Il Locatore non si costituisce in alcun modo depositario di quanto verrà a trovarsi nel locale, rimanendo la custodia e la conservazione a totale carico, rischio e pericolo del Conduttore senza responsabilità per il Locatore per mancanze, sottrazioni, furti, distruzioni dovuti a qualsiasi causa, non esclusi gli incendi.

ARTICOLO 19

Il Conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare ogni disposizione in vigore per la sicurezza, la prevenzione per danni, infortuni, incendi, l'igiene, la sanità e quanto altro attiene all'uso e al godimento del locale, impegnandosi a mantenere sempre efficienti gli impianti relativi e ad ottemperare, a proprie cure e spese, a tutte le prescrizioni comunque impartite al riguardo dalle Pubbliche Autorità, esonerando il Locatore da ogni obbligo e responsabilità.

Il Conduttore si obbliga, altresì, ove richiesto dal Locatore, a comprovare, mediante documentazione rilasciata dalla competente Autorità, l'adempimento a quanto disposto dalle summenzionate norme, ferma restando ogni sua esclusiva responsabilità.

ARTICOLO 20

Qualsiasi interruzione nell'uso del locale per motivi non addebitabili al Locatore, senza distinzione di sorta, e/o i maggiori oneri che comunque dovessero sopraggiungere a carico del Conduttore, non daranno diritto ad alcun esonero del pagamento del canone pattuito o alla riduzione dello stesso.

ARTICOLO 21

In caso di ritardato pagamento del canone, sono dovuti gli interessi di mora in base al tasso vigente all'atto della costituzione in mora e a decorrere dal giorno successivo a quello indicato al precedente articolo tre e fino al giorno di effettivo pagamento. Il tasso di detti interessi è stabilito al valore del prime-rate A.B.I. riferito al giorno 6 (sei) del mese di pagamento maggiorato di 4 (quattro) punti percentuali.

ARTICOLO 22

L'inadempienza, da parte del Conduttore, di uno solo dei patti contenuti nel presente contratto produrrà, ipso iure, la sua risoluzione che avverrà attraverso formale comunicazione del Comune di Atripalda con decorrenza 90 giorni successivi alla data della comunicazione stessa.

Il contratto, in particolare, si intenderà risolto, con semplice comunicazione da parte di Comune di Atripalda e senza necessità di preventiva diffida, allorquando, il Conduttore non dimostri, entro il termine perentorio di 180 giorni dall'ultimazione dei lavori previsti nell'offerta prodotta in sede di gara, il possesso di tutti i titoli abilitativi, comunque denominati, necessari per l'espletamento della sua attività.

ARTICOLO 23

A garanzia della esatta osservanza degli obblighi assunti con il presente contratto, nessuno escluso ed eccettuato, il Conduttore costituirà entro 30 giorni dalla data di registrazione del presente contratto una cauzione in numerario di importo pari a 3 mensilità o polizza fideiussoria, rilasciata da primario soggetto a ciò autorizzato, di pari importo. La garanzia ha durata di 5 anni, ed è valida fino al 01./01./2016. In caso di rinnovo del contratto il Conduttore è obbligato a rilasciare analoga garanzia, pena la risoluzione del contratto.

ARTICOLO 24

Le clausole di cui al presente contratto sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate e modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

ARTICOLO 25

Il Conduttore accetta in maniera piena ed incondizionata tutte le clausole e condizioni contenute nel presente Contratto. Ogni rapporto legato al presente Contratto, sarà tenuto in aderenza ai principi di trasparenza e correttezza.

Per quant'altro non espressamente pattuito nei precedenti articoli, le parti contraenti intendono riportarsi alle disposizioni del vigente Codice Civile e della vigente normativa in materia di locazioni commerciali.

ARTICOLO 26

Agli effetti amministrativi e giudiziari, in relazione al presente atto, il Conduttore dichiara il proprio domicilio in Atripalda alla Via Pianodardine 21/1, con l'intesa che ove questo venisse a mancare, il domicilio stesso, si intenderà trasferito presso il locale commerciale oggetto del presente contratto. Le parti contraenti convengono che le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite, in via esclusiva, alla cognizione del tribunale di Avellino.

Il Conduttore dichiara che il proprio domicilio fiscale è analogo a quello anagrafico. Il Locatore dichiara il proprio domicilio fiscale in Atripalda.

ARTICOLO 27

Ai fini fiscali ed amministrativi, si dichiara che il valore del presente contratto ammonta a complessive € 6.720,00 (euro seimilasettecentoventi/00)

ARTICOLO 28

È allegata al presente contratto come Allegato A, costituendone parte integrante e sostanziale, la planimetria del locale in locazione.

ARTICOLO 29

Nell'espletamento dell'attività il Conduttore potrà venire a conoscenza di dati/informazioni la cui titolarità del trattamento, ai sensi del decreto legislativo 196/2003 sul trattamento dei dati personali, è in capo al Comune di Atripalda. In tal caso dovrà "trattare" i su indicati dati personali nel rispetto integrale della normativa 196/2003 ed in particolare della parte relativa alle misure di sicurezza. E' fatto pertanto assoluto divieto di divulgare a terzi le informazioni personali acquisite se non in adempimento di obblighi di legge o a seguito di adempimento contrattuale con il Comune di Atripalda ed è altresì fatto obbligo di effettuare ogni "trattamento" nel rispetto dei diritti dell'interessato e quindi permettere a cura del titolare del trattamento, la cancellazione, il blocco, l'aggiornamento, la rettifica o la modifica dei dati.

ARTICOLO 30

Le spese di registrazione sono a carico delle Parti in pari misura. I diritti di rogito ed i bolli sono a carico del conduttore. I tributi fiscali, inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico delle parti contraenti, secondo legge. Le eventuali variazioni di regime fiscale non danno luogo, in nessun caso, a modifica dei corrispettivi pattuiti.

Il presente atto, dattiloscritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia su facciate in n° di 7 fin qui, viene letto alle parti costituite, le quali a mia richiesta, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà ed approvato; pertanto le parti costituite, unitamente a me Ufficiale rogante, lo sottoscrivono anche a margine dei fogli intermedi unitamente allegati..

Atripalda,

COMUNE DI ATRIPALDA -Locatore

Dott.Paolo De Giuseppe

Il Conduttore

Dott.ssa Carmela Cipriano

L' Ufficiale Rogante

Il Segretario Generale- Dott.ssa Clara Curto

Letto, approvato e sottoscritto

**Il Responsabile del 2° Settore
F.to Dott. Paolo De Giuseppe**

Certificato di Pubblicazione

Certificasi dal sottoscritto Responsabile che, giusta relazione dell'Istruttore addetto alle pubblicazioni, copia della presente determinazione è stata affissa all'Albo Pretorio, ai sensi dell'art.124, comma 1, del D.lgs n.267 del 18/08/2000, per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi.

Dal Municipio, li 28/11/11

**Il Responsabile del 2° Settore
F.to Dott. Paolo De Giuseppe**

Per copia conforme al suo originale.

**Il Responsabile del 2° Settore
F.to Dott. Paolo De Giuseppe**