

Rep. N.

COMUNE DI BUSCA

Provincia di Cuneo

LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD ATTIVITA' RICREATIVE E A
SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE PRESSO IL CENTRO DELLA
COMUNITA'

L'anno duemilaventisei, il giorno (.....) del mese di..... in

Busca, presso la sede comunale di Via Cavour n. 28, tra:

- Il comune di Busca Codice Fiscale 80003910041 rappresentato, da
....., nato a il, in qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Comunale, di seguito denominato " **locatore** ";
- il Sig./la Sig.ra, nato/a a (....) il,
residente a (.....) via n....., in qualità di titolare della
ditta individuale / società con sede a... , P.IVA ... , di seguito denominato
" **conduttore** ";

premessi:

- che con deliberazione di G.C. n. 42 del 18.03.2026 venivano approvati obiettivi,
criteri, obblighi, nonché il canone per
l'assegnazione in locazione dell'immobile in questione, ritenendo di procedere
mediante avviso pubblico e successivo affidamento;
- che con determinazione n..... venivano indicate le risultanze dell'avviso
pubblico e aggiudicata la locazione a alle condizioni contemplate;
- che si sono conclusi, con esito favorevole, tutti gli accertamenti prescritti dalla legge
nei confronti dell'aggiudicatario,

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

Premesso che l'immobile sito in Borgata Chiesa n. 18 – Municipio di Valmala - del capoluogo comunale, individuato catastalmente al Foglio n. 1, particella 500, sub 6 come da planimetria allegata e con dehor prospiciente il locale destinato ad attività di commercio di vicinato, attività di somministrazione di alimenti e bevande precisamente per bar e piccola ristorazione, aperto al pubblico e gestione Ufficio Turistico. La porzione di immobile concessa in locazione comprende i locali di ristoro/bar, un locale laboratorio, e bagno, con i mq. evidenziati nella planimetria catastale.

- 1) il Comune di Busca concede in locazione a, la parte dell'immobile sito in Borgata Chiesa n. 18 – Municipio di Valmala - del capoluogo comunale, individuato catastalmente al Foglio n. 1, particella 500, sub 6 come da planimetria allegata e con dehor prospiciente il locale destinato ad attività di commercio di vicinato, attività di somministrazione di alimenti e bevande precisamente per bar e piccola ristorazione, aperto al pubblico e gestione Ufficio Turistico
- 2) La locazione è destinata ad attività ricreative e all'esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, come meglio specificato nel prosieguo.
- 3) Ai sensi della L.R. n. 6 del 02.02.2010 e dell'art. 71 del D.Lgs n. 59 del 26.03.2010 e successive modificazioni ed integrazioni, il conduttore dovrà essere in possesso dei requisiti professionali e morali previsti in materia per l'esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.
- 4) La durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) a decorrere dalla data della stipula del presente contratto.
Il contratto si rinnova tacitamente di sei anni se non sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, con lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della scadenza, ai sensi dell'art. 28 legge 27.07.1978, n. 392.
- 5) Al conduttore è riconosciuta la facoltà di recesso, prevista dall'art. 27, ultimo comma, della legge 27.07.1978, n. 392; in caso di recesso dal contratto da parte del conduttore, per qualsivoglia motivazione, il locatore non si riterrà debitore nei confronti dello stesso per gli oneri economici e finanziari sostenuti.
- 6) Il canone annuo di locazione è determinato in euro 100,00, mensili, oltre all'IVA, da corrispondersi entro il giorno 15 del mese successivo. Il Comune emetterà fattura con cadenza semestrale.
Detto canone verrà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, assumendo quale base l'ultimo l'indice mensile pubblicato alla data della stipula del contratto.
- 7) Il conduttore, a garanzia degli obblighi contrattuali, versa al locatore n.

2 mensilità, quale deposito cauzionale, che saranno restituite al termine della locazione dopo la riconsegna dei locali e la verifica degli stessi.

- 8) In deroga all'art. 36 della legge 27.07.1978, n. 392 è espressamente esclusa la facoltà del conduttore di cedere a terzi, anche a titolo gratuito, i beni locati con il presente atto. E' fatta salva la successione del contratto, nel caso il conduttore modifichi la sua ragione sociale, ovvero, in caso di modifiche più radicali (di trasformazione, di estinzione, ecc.), la successione o la sublocazione, dovranno essere autorizzate dalla Giunta Comunale.
- 9) La gestione dell'attività e tutti gli elementi di arredo e i complementi, ivi compresi vasellame ed attrezzature di competenza del conduttore, dovranno avere un carattere e una connotazione senz'altro adeguata con l'importanza del complesso edilizio in cui l'attività è insediata ed in coerenza con l'impronta stilistica utilizzata per le parti pubbliche della struttura stessa.

Pertanto, in ragione di quanto sopra, tutte le forniture di rilievo ai fini di cui sopra, nonché il programma e le modalità di gestione, dovranno essere preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale, la quale potrà apportare le motivate modifiche che riterrà opportune. Eventuali attività e/o iniziative che possano causare disturbo o molestia potranno essere oggetto di specifiche e motivate limitazioni da parte dell'Amministrazione Comunale.

- 10) La gestione dell'attività dovrà rispettare le seguenti finalità:

- 1.1. offrire un punto di ritrovo stimolante finalizzato a valorizzare il tempo libero mediante l'attivazione di una attività di somministrazione alimenti a favore degli utenti, un servizio alla comunità mediante l'apertura di un'attività di commercio di vicinato (mini-market) e un Info-Point destinato ai turisti, il tutto caratterizzato da una buona qualità dell'attività svolta;
 - 1.1.1. svolgere la custodia dell'immobile, fornendo informazioni all'utenza circa l'uso e la disponibilità dell'immobile;
 - 1.1.2. garantire l'apertura del servizio per tutto l'anno per 6 giorni la settimana, con orario di apertura per almeno 8 ore al giorno dal mese di aprile al mese di settembre e per almeno 5 ore al giorno dal mese di ottobre al mese di marzo;
 - 1.1.3. garantire l'approntamento delle attrezzature necessarie per lo svolgimento delle attività svolte; le attrezzature necessarie per l'attività quali stoviglie, corredi da tavola, elettrodomestici da cucina e bar ecc... acquistate dal conduttore rimarranno di sua proprietà al termine della locazione;
 - 1.1.4. garantire il controllo della regolare efficienza degli spazi di servizio pubblico (servizi igienici);
 - 1.1.5. realizzare, con massimo tempismo, tutte le operazioni di pulizia, tinteggiatura e manutenzione di competenza e verificare lo stato di conservazione fisico-funzionale dell'immobile, segnalando tempestivamente al Comune gli interventi straordinari necessari e i correttivi e dispositivi di miglioria funzionale e gestionale ritenuti utili;
 - 1.1.6. Impegnarsi ad aprire l'attività entro il 1° giugno 2026;
 - 1.1.7. favorire la partecipazione/integrazione di persone con disabilità;
 - 1.1.8. favorire la conoscenza del territorio con particolare attenzione al mondo della natura e alla salvaguardia dell'ambiente in particolare relativamente alle tematiche del consumo idrico e del risparmio energetico;
 - 1.1.9. favorire il coinvolgimento delle realtà associative del territorio per creare occasioni di confronto intergenerazionale.

1.1.10. Pulire il bagno pubblico adiacente alla struttura

11) Sono posti a carico del conduttore i seguenti obblighi contrattuali:

1. La gestione dell'immobile dovrà essere svolta dal conduttore con propri capitali, mezzi tecnici e con proprio personale, mediante l'installazione delle attrezzature e degli arredi mancanti per l'esercizio di somministrazione alimenti e bevande, mediante la propria organizzazione ed a proprio rischio, e con le spese per utenze (energia, riscaldamento, telefono, internet, acqua ed eventuale altro quale ad esempio la manutenzione degli estintori), tasse o tributi dovuti per legge o regolamento a proprio carico e mediante volturazione delle stesse. Le spese di manutenzione ordinaria rimangono tassativamente a carico del conduttore. Previo assenso del Comune eventuali spese straordinarie, qualora siano finalizzate a migliorare o potenziare le attrezzature o l'immobile stesso e restino di proprietà del Comune, potranno essere detratte dal canone con presentazione di idonea documentazione attestante la spesa sostenuta.

La SCIA di avvio dell'attività sarà intestata al conduttore.

2. Le spese per la SCIA e le pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni sanitarie e di ogni altra eventuale autorizzazione o adempimento prescritto per l'esercizio dell'attività e la gestione dell'immobile saranno a carico del conduttore.
3. Viget per l'intero immobile il divieto assoluto di installazione di videogiochi slot-machine o altre apparecchiature legate al gioco d'azzardo.
4. Il conduttore dovrà impegnarsi a contrastare l'abuso di alcool all'interno del locale, con particolare riferimento all'identificazione dei minori e alla gestione di eventuali clienti in stato di ebbrezza o alterazione psicofisica.
5. Il conduttore dovrà garantire una decorosa pulizia, custodia e sorveglianza dell'area affidata in locazione, anche pertinenziale.
6. Il conduttore dovrà provvedere alla raccolta e allo smaltimento di qualsiasi rifiuto rinvenuto nell'area effettuando la raccolta differenziata.
7. Il conduttore dovrà provvedere a proprie spese anche alla manutenzione straordinaria di tutte le strutture date in concessione, nonché degli impianti presenti, che durante il periodo di concessione si danneggino per cause riconducibili all'attività di gestione.
8. Il conduttore dovrà garantire l'apertura minima dei locali per l'intero anno e per 6 giorni alla settimana per almeno 8 ore al giorno dal mese di aprile al mese di settembre e per almeno 5 ore al giorno dal mese di ottobre al mese di marzo.
9. Il conduttore utilizza l'impianto per le sole attività cui è destinato e che verranno dettagliate nel piano di gestione annuale. Ogni uso diverso dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale.
10. Il conduttore è direttamente responsabile per ogni eventuale danno nei confronti del Comune, anche per quelli commessi dagli utilizzatori, salvo quelli

inerenti alla normale usura degli impianti, il cui ripristino rientri nelle competenze del Comune e quelli derivanti da causa di forza maggiore.

11. Il conduttore si impegna altresì a non apportare modifiche, aggiunte e migliorie senza la preventiva autorizzazione del Comune e, in caso di autorizzazione, i lavori dovranno essere comunque eseguiti sotto la direzione del Comune. Le spese sostenute sono interamente a carico del conduttore e la proprietà di quanto eventualmente costruito è del Comune.
12. Il conduttore si impegna annualmente (entro il 31 marzo di ciascun anno a partire dal secondo) a presentare al Comune, affinché venga approvato dalla Giunta Comunale, il piano di gestione annuale ove tra il resto saranno precisati gli orari di apertura del locale di somministrazione alimenti e bevande, le giornate di messa a disposizione al Comune. Il Piano di gestione potrà comunque essere oggetto di modifiche / integrazioni durante l'anno di sua validità, sempreché preventivamente approvato dal Comune.
13. Il conduttore deve inoltre osservare e fare osservare le disposizioni stabilite dal Comune per l'uso dell'impianto; assicurare l'ingresso, in qualsiasi momento al personale del Comune comandato in servizio per i controlli d'istituto; mettere a disposizione del Comune gratuitamente l'impianto o parte di esso per lo svolgimento di manifestazioni pubbliche e/o patrocinate dal Comune stesso secondo il piano di gestione approvato.
14. L'ingresso al servizio di somministrazione alimenti e bevande è libero a tutti i cittadini. E' fatto divieto al gestore di privilegiare singole società, associazioni o squadre sportive.
15. Il conduttore si impegna in particolare a favorire, all'interno dei locali, il gioco lecito delle carte, degli scacchi e simili, la lettura di giornali e riviste, a promuovere attività sportive, ricreative, di animazione e sociali in genere, sia in occasioni straordinarie di particolari manifestazioni o festività che in situazioni ordinarie come normale routine quotidiana. Sarà a carico del conduttore l'adeguamento e l'integrazione delle attrezzature necessarie per il rispetto dei requisiti richiesti dal Regolamento approvato con DPGR 03 marzo 2008 n. n. 2/R.
16. Il conduttore dovrà inoltre rendere gratuitamente disponibili l'immobile al Comune di Rittana in occasione di eventi organizzati dallo stesso Comune, previ i necessari accordi e la tempestiva calendarizzazione degli stessi.
17. A copertura contro i rischi professionali per le attività oggetto della locazione in conduttore dovrà stipulare assicurazione di massimale almeno pari a euro 2.000.000,00 con rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Rittana e dei soggetti che per nome e per conto possono operare per il medesimo, compreso smercio e somministrazione alimenti e bevande intendendosi per terzi tutti gli utenti del servizio, personale e amministratori del comune. La polizza di responsabilità civile verso terzi dovrà inoltre contenere la clausola ricorso terzi da incendio con un capitale pari ad euro 250.000.
18. Il conduttore dovrà restituire l'immobile nelle condizioni in cui verrà ricevuto.

Il locatore è esonerato da qualsiasi responsabilità per danni derivanti dall'uso del bene locato.

19. I locali sono dati in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, che il conduttore dichiara di conoscere. Eventuali modifiche o aggiunte non potranno essere eseguiti senza il preventivo consenso scritto del locatore. Qualora tale consenso scritto venisse dato, le ulteriori opere aggiunte e/o modificate non daranno diritto ad alcun indennizzo. Il locatore si riserva la facoltà di acquistare ogni miglioramento e/o addizione alla fine della locazione senza rimborsi o indennità in deroga a quanto stabilito dagli artt. 1592 e 1593 c.c., ovvero di chiedere il ripristino dei locali a cura e spese del conduttore.
20. E' fatto obbligo al conduttore di provvedere alla manutenzione ordinaria dei locali in uso esclusivo, compresi gli arredi di proprietà del locatore, per il perfetto mantenimento del bene fino alla scadenza del contratto.
21. In caso di riparazioni urgenti, che sono a carico del locatore, il conduttore deve darne avviso al locatore ed in caso di rifiuto dello stesso può eseguirle a sue spese, salvo rimborso (art. 1577 c.c.).
22. L'inadempimento di una qualsiasi delle clausole stabilite nel presente contratto produrrà l'immediata risoluzione dello stesso, oltre al risarcimento dei danni e la corresponsione di quanto dovuto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.
23. A tal fine il locatore si riserva di effettuare verifiche ed ispezioni in qualsiasi momento per accertare la permanenza delle attività previste dall'offerta. In caso contrario si procederà all'immediata risoluzione del contratto.
24. Ai sensi del D.Lgs. n.196/03, il conduttore autorizza a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti riguardanti il rapporto di locazione o comunque ad esso collegati.
25. Le spese inerenti la stipulazione del presente atto (bollo, imposta di registro, ecc.) saranno a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna.
26. Per ogni controversia che dovesse insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto è competente il foro di Saronno, sezione distaccata del Tribunale di Busto Arsizio.
27. Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, si rinvia al codice civile e alle leggi vigenti in materia; in particolare si dà atto e si riconosce che il presente contratto è sottoposto alla disciplina di cui all'art. 42 della legge 27.07.1978, n. 392.
28. Si allega, quali parte integrante e sostanziale n. 1 planimetria. Letto, confermato e sottoscritto.
29. IL LOCATORE IL CONDUTTORE