



Terni Reti

## ALLEGATO DETERMINA AU N. 13 DEL 27/03/2024

### CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata, da valersi nei migliori modi di legge

#### TRA

Il **Dott. Campi Alessandro**, nato a Terni il 21/07/1968, C.F. CMPLSN68L21L117K, in nome e per conto della società denominata Terni Reti Srl., con sede in Terni, Via Porta Spoletina 15, partita IVA e codice fiscale 01353750555, email [info@ternireti.it](mailto:info@ternireti.it), P.E.C. [ternireti@pec.it](mailto:ternireti@pec.it), in qualità di Amministratore unico (successivamente denominata "Locatore"),

#### E

Il Sig. **Tribulati Marco** nato a Terni il 26/07/1967, C.F. TRBMRC67L26L117V, in qualità di legale rapp.te della società La Diga SSD Srl, con sede legale in Terni, Str. S. Filomena 77/A, partita IVA e codice fiscale 01669000554, TEL. 333-6067677, email [marcotribbu@gmail.com](mailto:marcotribbu@gmail.com), PEC [ladigassd@pec.it](mailto:ladigassd@pec.it) (successivamente denominata "Locatario"),

#### Premesso che

- con Delibera di C.C. n. 4 dell'08/01/2024 il Comune di Terni ha definito un nuovo modello di affidamento a Terni Reti Srl del servizio di gestione del parco urbano "B. Galigani" in *house providing* e relativi immobili e impianti sportivi;
- il Comune di Terni con medesima Delibera n. 4 del 08/01/2024 ha ridefinito i termini dell'affidamento a Terni Reti, ampliando il periodo del servizio da 1 a 6 anni;
- in data 29/01/2024 è stato pubblicato un avviso di manifestazione di interesse a partecipare alla procedura negoziata relativa alla locazione degli spazi da adibire a servizio bar recependo i termini dell'affidamento a Terni Reti di cui al capo che precede;
- in data 21/02/2024 sono state inviate Lettere di invito a formulare offerta a tutti gli operatori economici che avevano risposto alla manifestazione d'interesse;
- con prot.TR 1149 del 08/03/2024 è stata recepita l'offerta della società La Diga SSD Srl per un importo di € 915,00 + iva a titolo di canone mensile di locazione;
- con Determina dell'AU n. 13 del 27/03/2024 la locazione degli spazi da adibire a bar all'interno del parco "B. Galigani" è stata affidata alla Società La Diga SSD Srl.

### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

#### 1. Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

#### 2. Oggetto del contratto

Oggetto del presente contratto è la locazione dell'immobile di circa 150 mq e degli spazi annessi di proprietà del Comune di Terni e gestiti da Terni Reti Srl, presenti all'interno del parco urbano "B. Galigani" siti in Terni in Via Giovanni Enrico Pestalozzi n. 1 censiti al Catasto del Comune di Terni al Foglio n. 105, Part. 930 come da planimetria allegata al presente atto (ALL.1), destinati esclusivamente ad attività di somministrazione di alimenti e bevande che dovrà essere svolta con l'ausilio di attrezzature di proprietà del locatario La Diga SSD Srl (codice ATECO 56.10.11) con consequenziale allestimento dei predetti spazi a totale cura e carico di quest'ultimo.



Terni Reti

### 3. Durata e restituzione del bene locato

La locazione avrà una durata di anni 6 con decorrenza dalla data del 01/04/2024 come da normativa di cui all'art. 29 della Legge 392/1978 in quanto applicabile e sarà eventualmente rinnovabile per ulteriori 6 anni, qualora una delle parti abbia comunicato richiesta di rinnovo all'altra a mezzo PEC, almeno un mese prima della scadenza, e la controparte abbia comunicato l'accettazione a mezzo PEC.

È escluso il rinnovo tacito.

Alla scadenza del termine convenuto, il Locatario si impegna a restituire i beni oggetto del presente contratto nelle medesime condizioni in cui li ha ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso.

Il locatario godrà, altresì, di un diritto di prelazione in merito all'affidamento in locazione degli ulteriori spazi, sempre destinati ad attività di bar/ristorazione, posti all'interno del parco B. Galigani di pertinenza dell'immobile in costruzione e in fase di ultimazione da parte del Comune di Terni, per la stessa durata di cui sopra allorquando l'Amministrazione Comunale procederà ad affidarlo in gestione a Terni Reti Srl.

Il Locatario dovrà esercitare il diritto di prelazione attraverso comunicazione da trasmettere al Locatore a mezzo Pec entro e non oltre il termine di giorni 7 decorrenti dalla comunicazione della proposta contrattuale avanzata da Terni Reti.

In caso di esercizio del diritto di prelazione, il contratto dovrà essere concluso entro e non oltre il termine di giorni 30, decorrenti dalla comunicazione del Locatario.

### 4. Diritto di recesso

È facoltà del locatario interrompere in maniera anticipata la durata del contratto con preavviso minimo di almeno 6 mesi da comunicare per iscritto mediante PEC o raccomandata.

### 5. Importo del contratto

L'importo del canone della locazione mensile, è fissato in € 915,00 + IVA; il suddetto importo verrà rivalutato annualmente al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo verificatesi nell'anno precedente e secondo la normativa vigente.

Per quanto riguarda il pagamento delle utenze relative ai consumi di acqua, energia elettrica, gas nonché la tassa per lo smaltimento rifiuti (TA.RI.), il locatario provvederà autonomamente alla sottoscrizione dei relativi contratti.

### 6. Condizioni essenziali della locazione

Il Locatario è tenuto al rispetto delle seguenti condizioni essenziali:

- gli spazi dovranno essere adibiti esclusivamente all'uso di ristorazione e somministrazione alimenti e bevande;
- si osserveranno i seguenti orari di apertura e chiusura dell'attività: ore 07.00-22.00; fermo restando che eventuali variazioni di apertura e chiusura dello stesso saranno eventualmente concordati tra le parti;
- l'apertura e la chiusura dei cancelli del parco sarà sempre effettuata da Terni Reti, che comunicherà eventuali variazioni di orario almeno 7 giorni prima;
- negli spazi oggetto della presente locazione potranno essere organizzate iniziative volte ad aumentare la fruizione del bar e, consequenzialmente, dell'intero parco da parte degli utenti; tali iniziative dovranno comunque svolgersi nel rispetto delle ordinanze comunali;
- il locatario dovrà presentare a Terni Reti un programma di massima annuale delle iniziative/manifestazioni che intenderà organizzare, chiedendo poi di volta in volta autorizzazione almeno 30gg prima dell'evento;
- a seguito delle iniziative/eventi organizzati, il locatario è tenuto al ripristino dei luoghi entro le ore 09.00 del giorno successivo;
- qualunque modifica degli spazi o allestimento degli stessi dovrà essere preventivamente concordato con Terni Reti;



Terni Reti

- dovranno essere stipulate polizze assicurative per responsabilità civile verso terzi (RCT/O) a copertura dei rischi attinenti la responsabilità civile per danni a persone, cose e verso i prestatori di lavoro; nonché una polizza contro i rischi da incendio ed eventi accessori, cd "polizza rischio locativo" che dovrà anche prevedere la garanzia "Ricorso Terzi";
- è vietata l'installazione sulle aree oggetto del presente contratto di locazione di gonfiabili in quanto vige esclusiva di altro operatore;
- è vietata la sublocazione;
- le imposte e le tasse strettamente connesse all'utilizzo del bene in locazione saranno a carico del locatario;
- il bene sarà concesso in locazione nello stato di fatto in cui si trova;
- le spese relative alle utenze (comprese le spese di allaccio) e la manutenzione ordinaria saranno a carico del Locatario.

Terni Reti si riserva di effettuare la verifica della regolarità fiscale del Locatario.

#### **7. Documentazione da allegare al presente contratto**

- Visura camerale aggiornata
- Iscrizione nel registro tenuto dalla Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura o altro registro ufficiale
- Licenze e requisiti di legge necessari per poter esercitare le attività consentite dal presente contratto
- Polizze assicurative

#### **8. Clausola risolutiva espressa**

Ai sensi dell'art. 1456 codice civile, le parti convengono espressamente che il contratto di locazione si risolverà di diritto nel caso in cui il Locatario violi gli accordi statuiti agli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 del presente contratto.

#### **9. Deposito cauzionale**

Il locatario sarà tenuto al pagamento di una cauzione mediante fideiussione bancaria "a prima richiesta" o mediante deposito, per un importo pari a due mensilità del canone di locazione IVA esclusa.

Tale somma viene richiesta, in conformità alle leggi vigenti, a garanzia di eventuali danni arrecati dal Locatario e verrà restituita, in caso di deposito, solo dopo regolare riconsegna dei beni oggetto del presente contratto.

#### **10. Fatturazione e pagamenti**

Il canone sarà corrisposto a Terni Reti in 4 rate trimestrali, cadauna di Euro 2.745,00 + IVA con scadenza il 05 del primo mese del trimestre; la prima rata sarà corrisposta alla sottoscrizione del contratto. Il pagamento sarà effettuato alle seguenti coordinate bancarie: Beneficiario: Terni Reti Srl - IBAN: IT71J0707514403000000623325.

#### **11. Migliorie e addizioni**

Le eventuali migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal Locatario resteranno acquisite dal Locatore senza che vi sia alcun obbligo di indennizzo. Il Locatore può in ogni caso pretendere che il Locatario ripristini lo spazio assegnato allo stato iniziale.

#### **12. Riparazioni di ordinaria manutenzione ed oneri accessori**

Sono a carico del Locatario le riparazioni di ordinaria manutenzione ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti dell'energia elettrica, di serrature, infissi, pareti, soffitti e pavimentazione. Sono altresì a carico del medesimo le spese per oneri accessori il cui obbligo sia legalmente imposto



Terni Reti

successivamente ad oggi e ogni altro onere inerente i beni concessi in godimento come la tassa per l'asporto rifiuti e l'energia elettrica.

### **13. Spese di registrazione**

Le spese di registrazione sono divise a metà fra le parti come per legge, con onere a carico del Locatore di provvedere alla relativa imposta. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura del Locatore.

### **14. Responsabilità del Locatario**

Il Locatario si impegna ad utilizzare i beni oggetto del presente contratto di locazione sotto la propria esclusiva responsabilità ed esclusivamente per le finalità indicate nell'articolo 6 esonerando espressamente il Locatore da ogni responsabilità civile e penale per danni diretti o indiretti, che potessero derivare a se stesso, ai propri beni, a suoi componenti, agli ospiti e visitatori e a qualunque persona o cosa per qualunque causa, per lo smaltimento di acque di ogni genere, cortocircuiti con incendi, etc., nulla escluso. La custodia dei beni oggetto del presente contratto di locazione viene, fin dalla data di inizio del presente contratto, affidata in via esclusiva al locatario La Diga SSD Srl.

### **15. Disciplina del contratto e Foro competente per le controversie.**

Per tutto quanto non è previsto nel presente atto si rimanda alle disposizioni contenute nella L. 392/1978.

Le Parti espressamente convengono che per ogni controversia che dovesse insorgere in merito alla interpretazione ed alla esecuzione del presente contratto, sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Terni.

### **16. Informativa sul trattamento dei dati personali**

Con la sottoscrizione del contratto il Locatario dichiara di essere stato informato sul trattamento dei dati personali, ai sensi degli artt. 13 e 14 Regolamento europeo 2016/679.

Luogo, \_\_\_\_\_ Data, \_\_\_\_\_

Il Locatore \_\_\_\_\_

Il Locatario \_\_\_\_\_