

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI RIOMAGGIORE

Cinque Terre

(Provincia della Spezia)

Rep.n. 2986

OGGETTO: Contratto di locazione bar "Punta Bonfiglio" sito in Riomaggiore

L'anno duemilaquattordici addi ventiquattro (24) del mese di marzo, in Riomaggiore (SP) e nella Casa Comunale, avanti a me Dr. Ciriaco Di Talia Segretario comunale, autorizzato a rogare gli atti nella forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune ai sensi dell'art. 97 del tuel D. Lgs. 267/2000, sono personalmente comparsi i signori:

1) Sig.ra Franca Cantrigliani [redacted] qualità di sindaco pro tempore del Comune di Riomaggiore, che dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse esclusivo del Comune di Riomaggiore p. iva 00215200114 con sede in Via Signorini n. 118; =====

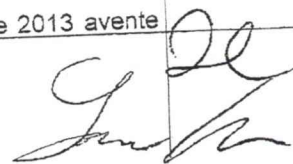
2) Sig. Simone Livadoti, [redacted] qualità di aggiudicatario e riconosciuto attraverso cart. [redacted] rilasciata [redacted] Comune di [redacted] =====

I suddetti componenti, della cui identità personale io Ufficiale rogante sono certo, rinunciano all'assistenza di testimoni al presente atto, =====

=====E PREMETTONO =====

VISTE:

- la Deliberazione della Giunta Comunale, n. 80 del 9 dicembre 2013 avente



ad oggetto "Indizione gara per immobile comunale - provvedimenti";=====

- la determina del Responsabile del Servizio Tecnico del 12 dicembre 2013, n.

38, avente ad oggetto "avviso d'asta pubblica per locazione immobile -
approvazione bando";=====

- la determina del Responsabile del Servizio Tecnico n. 31 del 3 marzo 2014

con la quale è stata dichiarata l'aggiudicazione definitiva a favore del sig.

Simone Livadoti della locazione dell'immobile per la somministrazione di

alimenti e bevande di proprietà comunale all'interno dell'area verde di "Punta

Bonfiglio";=====

- che è ora intenzione delle parti far ciò risultare da apposito atto formale che

disciplini la locazione del bar. =====

Tutto ciò premesso, di comune accordo, le parti convengono e stipulano quanto

segue: =====

1) La presente narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente

contratto. =====

2) Il Comune di Riomaggiore, a mezzo del Sindaco, Dott.ssa Franca

Cantrigliani, concede in locazione al Sig. Simone Livadoti, che accetta

l'immobile sito in Riomaggiore, loc.tà Manarola, all'interno dell'area verde di

Punta Bonfiglio, consistente in un locale destinato a bar ricavato in fabbricato

contraddistinto al NCEU al Fg.15 mapp. 1173, avente superficie di circa mq.

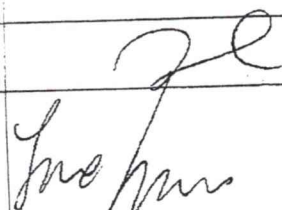
9, dotato di porticato quale dipendenza esclusiva e porzione di area verde

quale pertinenza scoperta esclusiva di circa mq. 110, oltre a locale adibito a

servizi in fabbricato contraddistinto al NCEU al Fg. 15 mapp. 1171, avente

superficie di circa mq. 13. La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto

della locazione per svolgere l'attività di somministrazione di alimenti e



bevande, così come previsto dal bando di gara, o in forma individuale o nella forma di società di persone, a condizione che risulti comunque titolare del 51% delle quote.=====

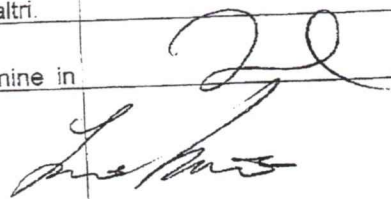
3) Il signor Simone Livadoti dichiara fin da questo momento che l'attività sarà gestita dalla società denominata "NESSUN DORMA SNC DI SIMONE LIVADOTI E ELIA BELLINGIERI", di cui è titolare del [REDACTED]

4) Come evidenziato in sede di gara, il conduttore, per venire incontro alle esigenze della popolazione, garantirà nel periodo da dicembre a marzo di ogni anno l'apertura per almeno ottanta (80) giorni per un minimo di sette ore giornaliere. Sarà onere del conduttore comunicare al Comune i giorni di apertura. Il mancato rispetto di tale adempimento potrà comportare, a scelta del locatore, o la risoluzione del contratto o l'obbligo del conduttore di corrispondere un importo di euro cento (100) per ogni giorno di mancata apertura.=====

5) In ottemperanza a quanto dichiarato in sede di offerta, il conduttore si impegna a utilizzare l'ottanta per cento (80%) dei prodotti provenienti dalle Cinque Terre e a svolgere almeno tredici (13) attività promozionali all'anno. Il mancato rispetto di tale clausola potrà importare l'applicazione di una penale pari a euro cento (€ 100) per ogni manifestazione non svolta e dello stesso importo per ogni dieci punti percentuali di minor utilizzo dei prodotti provenienti dal territorio delle Cinque Terre.=====

6) La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'utilizzo del bene locato o cedere il contratto o parte di esso ad altri.

7) La locazione ha durata di sei anni con inizio in data 01/05/14 e termine in



data 30/4/2020 In caso di mancata disdetta di una delle parti, a mezzo di

lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, da comunicare entro sei mesi prima della scadenza, la locazione si intenderà tacitamente rinnovata per altri sei anni.=====

8) La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.=====

9) Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati a persona designata dal Comune. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.=====

10) Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessive euro sedicimilaottocento/00 (€ 16.800,00) annue, da pagarsi in rate mensili da versare il primo giorno non festivo di ciascun mese per euro millequattrocento (€ 1400,00) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario del Comune di Riomaggiore. In ottemperanza alle regole stabilite al momento dell'asta, il conduttore verserà, contestualmente alla stipula, il corrispettivo di tre mensilità anticipate e verserà il corrispettivo di due mensilità a titolo di caparra penitenziale.=====

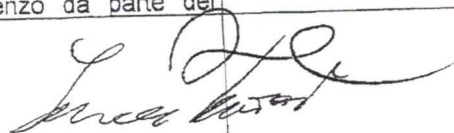
11) Il canone così corrisposto sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta



scritta, aggiornato in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima consentita dalla legge. Successivamente, il canone sarà aggiornato annualmente, in relazione alla variazione ISTAT intervenuta nell'anno precedente. In ogni caso, laddove, dovesse venire a mutare l'indice di riferimento in relazione ad inderogabili disposizioni legislative, sia nazionali che comunitarie, verrà applicata, comunque, quella più favorevole alla parte locatrice. Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas, corrente industriale. In ogni caso tutte le somme che la parte locatrice avesse ad anticipare per conto della parte conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno essergli da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il pagamento della rata del secondo mese successivo al momento di sostenimento della spesa.=====

12) Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.==

13) La parte conduttrice dichiara, come prescritto nel bando di gara, di accettare il bene immobile nello stato in cui si trova, assumendosi l'onere di sostenere il costo di qualsiasi opera di manutenzione ordinaria e di quella straordinaria solo nei casi in cui comporti ampliamento dell'immobile per esigenze esclusive del conduttore, previo ottenimento dell'assenso da parte del



locatore, nonché di tutte le autorizzazioni di legge. Tutte le altre spese di manutenzione straordinaria saranno anticipate dal conduttore e scomputate dal canone di locazione con modalità pattuite con il locatore e, comunque, a rivalere sul primo canone relativo al mese successivo a quello in cui è stato effettuato l'intervento.=====

14) Sono altresì a carico del conduttore il conseguimento delle autorizzazioni per l'esercizio delle attività di somministrazione alimenti e bevande, nonché tutti gli adeguamenti alla vigente normativa in materia.=====

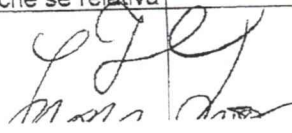
15) Il conduttore anticiperà le spese per la definizione catastale dei locali ad uso servizi, che gli verranno rimborsate attraverso la compensazione dei canoni di locazione dovuti.=====

16) La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.=====

17) Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.=====

18) Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà ipso iure automaticamente risolto. Pertanto - salvo ogni altro diritto - il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.=====

19) A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa



a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa
(compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza
giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile a lei locato.===

20) Le spese tutte del presente contratto, nonché quelle successive e dipendenti,
nessuna esclusa ed eccettuata, come diritti di segreteria, spese di
registrazione, di bollo e copia, vengono espressamente assunte dalla parte
conduttrice, senza possibilità di rivalsa.=====

21) Per quanto non previsto dal presente contratto e capitolato d'oneri, le parti
dichiarano applicabili le norme vigenti in materia.=====

22) Le parti dichiarano agli effetti fiscali che i rispettivi codici fiscali sono i
seguenti: a) Simone Livadoti: [REDACTED] b) Comune di
Riomaggiore 00215200114.=====

E richiesto, io Segretario comunale, Ufficiale rogante del Comune di
Riomaggiore, ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai
contraenti a chiara e intelligibile voce ed Essi, dietro mia richiesta, lo hanno
dichiarato conforme alla loro volontà.=====

Dopodichè i contraenti hanno sottoscritto con firma autografa il presente atto
nel testo e la relativa riproduzione in formato elettronico è firmata da me
Segretario rogante, con firma digitale.=====

Questo contratto è stato redatto con mezzo elettronico e occupa pagine 6 e
parte della pagina 7 fin qui.=====

IL COMUNE DI RIOMAGGIORE

IL CONDUTTORE

FRANCA CANTRIGLIANI

SIMONE LIVADOTI

IL SEGRETARIO COMUNALE

CIRIACO DI TALIA