



COMUNE DI VILLORBA

Provincia di Treviso

Scrittura Privata del __/__/__

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO
DENOMINATO "BARCHESSA DI VILLA GIOVANNINA" PER LA GESTIONE
DI UN LOCALE RISTORANTE - BAR.

L'anno 2022 (duemilaventidue) addì ____ (_____) del mese di _____,

Con la presente scrittura privata non autenticata tra i signori:

1) _____, nato a _____ (____) il __/__/__, Responsabile del Settore II del **Comune di Villorba** (C.F.: 80007530266) il quale dichiara di intervenire nel presente atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Villorba che nel contesto dell'atto verrà chiamato "**Locatore**", in forza del Decreto del Sindaco n. 24225 del 06/06/2022;

2) _____, nato a _____ (____) il __/__/__ il quale dichiara di intervenire nel presente atto in qualità di _____ della **Ditta** _____, con sede a _____ in Via _____ (P.IVA e Codice Fiscale _____), iscritta all'Ufficio del Registro delle Imprese di _____ come risulta da visura ordinaria rilasciata dall'Ufficio Registro delle Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di _____ in data _____, acquisita agli atti, d'ora in poi chiamato "**Conduttore**".

PREMESSO:

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 78 in data 24/05/2022 sono stati approvati gli indirizzi in base ai quali attivare una nuova procedura per

l'affidamento in locazione di una porzione di fabbricato denominato "Barchessa di Villa Giovannina" per la gestione di un locale ristorante / bar;

- che con determinazione n. _____ del _____ il Responsabile del Settore II "Lavori Pubblici, Impianti, Assetto e Utilizzo del territorio" disponeva di attivare la procedura per l'affidamento in locazione, a scopo specifico, per esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, di una porzione di fabbricato denominato "Barchessa di Villa Giovannina";

- che con determinazione n. _____ del _____, eseguibile nelle forme di legge, si provvedeva a disporre, in esito ai risultati della procedura, l'aggiudicazione della locazione in parola in favore della ditta _____, come sopra identificata, a far tempo dalla data di effettiva stipula del contratto di locazione contro il canone annuale pari a _____, ridotto del 30% per primi tre anni;

CIO' PREMESSO

Tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1

La premessa narrativa è parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ARTICOLO 2 - OGGETTO

Il Locatore, come sopra rappresentato, concede in locazione al Conduttore, che accetta, una porzione del fabbricato denominato "Barchessa di Villa Giovannina", appartenente al patrimonio disponibile comunale, ubicata a Carità di Villorba, in Via della Libertà 2/A, per la gestione di un locale ristorante - bar per la somministrazione di alimenti e bevande al pubblico.

La porzione di edificio è individuata come da planimetrie (allegato sub 1), ed è di seguito descritta: Catasto Fabbricati del Comune di Villorba; Foglio C, Sez. 8,

mappale 3, sub 5. Categoria C1, Classe 3. Censita al C.T. del Comune medesimo al Fg. 27 Mapp. 3. Porzione di immobile di superficie interna utile complessiva di mq 260,90 calpestabili, oltre ad area scoperta pavimentata di pertinenza mq 135.

Tale immobile è inserito nel parco di Villa Giovannina di circa 15.000 mq di superficie alberata, non oggetto della presente locazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva l'utilizzo esclusivo degli spazi esterni (area scoperta pavimentata) per un massimo di tre eventi per ogni anno solare, della durata massima di 48 ore ciascuno, nel periodo compreso tra il 1 giugno e il 30 settembre, da comunicarsi al conduttore con un preavviso di almeno 15 giorni. In tali occasioni, rimane a carico del conduttore la rimozione e la successiva ricollocazione degli arredi esterni eventualmente installati.

L'edificio è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) ai sensi della Legge 3 agosto 2013, n. 90, con prestazione energetica globale A1, documento che il Conduttore, con la sottoscrizione del presente contratto, dichiara di aver ricevuto.

L'edificio, nella sua interezza, costituisce bene culturale ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004, così come l'adiacente parco.

Con nota del 31/01/2017 prot. 2157, in atti prot. 3414 del 01/02/2017, la "Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per l'area Metropolitana di Venezia, e la Province di Belluno, Padova e Treviso" ha autorizzato, ai sensi dell'art. 106, comma 2-bis, del D.Lgs. n. 42/2004, la locazione in uso a terzi di parte dell'edificio in oggetto, di proprietà dell'Amministrazione comunale di Villorba (allegato sub 2).

Con la medesima nota, la predetta Soprintendenza ha prescritto, "per la

migliore conservazione del bene", quanto segue:

- le strutture funzionali alla destinazione d'uso prevista, non dovranno comportare la manomissione delle pareti e degli intonaci antichi eventualmente presenti per i quali, prima di qualsiasi lavoro, dovranno essere effettuate idonee indagini-stratigrafiche propedeutiche alla valutazione e all'approvazione dei progetti di intervento anche con eventuali saggi atti ad individuare lacerti sotto scialbo;

- dovrà essere mantenuto l'impianto degli spazi originari e degli elementi strutturali primigeni.

Inoltre, la Soprintendenza ha precisato che "L'immobile non potrà essere assoggettato ad alcun intervento senza che il relativo progetto sia preventivamente autorizzato ai sensi dell'art. 21, comma 4, del suddetto D.Lgs.".

ARTICOLO 3 – DESTINAZIONE DEGLI SPAZI E DELL'AREA

Gli spazi locati, come sopra descritti, dovranno essere destinati esclusivamente ad attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, così come disciplinato dalla Legge Regionale 29/2007.

Sarà cura del conduttore richiedere l'eventuale parere preventivo al S.I.A.N. dell'A.U.L.S.S. n. 2 "Marca Trevigiana", specificatamente riferito all'attività di ristorazione con la tipologia e la disposizione delle attrezzature, il lay-out cucina e i necessari aspetti organizzativi e gestionali specifici.

Dovranno comunque essere osservate tutte le prescrizioni già impartite con precedenti pareri dell'AULSS.

La presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività per l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e gli ulteriori adempimenti

ad essa connessi è in capo al conduttore ivi inclusi gli eventuali adeguamenti od innovazioni imposte dalla vigente normativa per lo svolgimento dell'attività.

Il conduttore dovrà attenersi a tutte le disposizioni in materia di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle relative all'ordine pubblico, alle norme igienico - sanitarie vigenti in materia e a tutte le norme in materia di inquinamento acustico--non potrà modificare l'uso per il quale l'immobile è locato e lo stesso dovrà essere sempre tenuto nel massimo decoro.

ARTICOLO 4 – ARREDI INTERNI

Il conduttore dovrà farsi carico della realizzazione di arredi ed apparecchiature interni del bar, del ristorante, della cucina e dei servizi igienici e di quanto altro necessario per il suo funzionamento compresa l'istallazione di centralina di rivelazione incendio con combinatore telefonico al fine di rendere autonomo l'impianto, nonché della fornitura e posa dei corpi illuminanti, tendaggi, e di quanto altro necessario al funzionamento degli impianti negli ambienti concessi.

Al fine di garantire il rispetto della coerenza formale con quanto già realizzato, i corpi illuminanti dovranno essere conformi a quelli già installati in biblioteca e nel salone della Barchessa, e gli arredi dovranno armonizzarsi con il contesto, ed essere stati preventivamente approvati dal Comune di Villorba.

Relativamente alle attrezzature della cucina, si precisa che i bruciatori alimentati a gas non dovranno superare la potenzialità di 35 kW.

Al termine della locazione, o in caso di recesso o di risoluzione anticipata, tutti i corpi illuminanti nonché la centralina antincendio rimarranno di proprietà del Comune di Villorba. Gli arredi, il bancone, il bar, le attrezzature da cucina e quant'altro installato dal locatario rimarranno, invece, di proprietà dello stesso,

che dovrà rimuoverli alla scadenza del presente contratto.

ARTICOLO 5 – ARREDI ESTERNI

Nell'area esterna pavimentata in ghiaio lavato afferente agli spazi concessi, è consentita la collocazione di ombrelloni, corpi illuminanti o scaldanti, sedie e tavolini, in legno e/o metallo, coerenti con la specificità dei luoghi e con le caratteristiche dell'immobile adibito a bar-ristorante.

E' vietata la collocazione di elementi di recinzione, di qualsiasi tipologia di giochi (giostre per bambini, calcetto, spettacoli viaggianti, ecc.).

Tavoli, sedie, ombrelloni, eventuali corpi illuminanti o scaldanti dovranno comunque garantire il rispetto della coerenza formale con quanto già realizzato, e dovranno preventivamente essere stati approvati dal Comune di Villorba e dalla competente Soprintendenza, previa domanda da presentarsi a cura e spese del conduttore.

Tutti gli arredi interni ed esterni inoltre dovranno essere collocati in modo da lasciare uno spazio per il transito dei pedoni e non ingombrare le vie di esodo.

Al termine della locazione, gli arredi esterni dovranno essere smaltiti a cura e spese del conduttore.

ARTICOLO 6 – DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione viene fissata in anni 6 (sei), decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente contratto, rinnovabili espressamente per eventuali altri 6 (sei) anni, ai sensi dell'art 28 della Legge 27/07/1978, n. 392,

Si applica comunque quanto stabilito dall'art. 29 della citata norma.

Alla scadenza naturale del contratto, decorsi i 6+6 anni sopradescritti, il locatore ha facoltà di diniego della rinnovazione previa comunicazione al conduttore a mezzo lettera raccomandata o PEC almeno 12 mesi prima della scadenza.

ARTICOLO 7 – CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Il conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto, fatto salvo quanto riportato al precedente articolo 4. Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso. Verrà comunque redatto apposito verbale di consegna, in contraddittorio tra le parti, attestante le condizioni dell'immobile, immediatamente dopo la firma del presente contratto.

ARTICOLO 8 – CANONE E MODALITÀ DI PAGAMENTO

L'uso dell'immobile è assegnato sulla base del canone annuo convenuto e fissato in € _____, oltre all'IVA se dovuta ai sensi di legge.

Per i primi 3 anni di contratto il canone sarà ridotto del 30%.

Il pagamento del canone avverrà in rate mensili anticipate entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese.

Il pagamento del canone dovrà essere effettuato esclusivamente a mezzo versamento alla Tesoreria Comunale. Sarà comunque cura dell'ufficio comunale competente comunicare al conduttore le coordinate bancarie ed ogni eventuale modifica alle modalità di pagamento.

A decorrere dall'inizio del 2° anno, a partire dal giorno successivo alla decorrenza del canone, e con riferimento ai dodici mesi precedenti alla scadenza annuale, il canone annuo sarà aggiornato nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, senza necessità di apposita richiesta da parte del locatore. Non si effettuerà alcun aggiornamento del canone in caso di variazione ISTAT pari o minore a zero.

Il conduttore non potrà, per nessun motivo, ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute, anche in caso di giudizio pendente.

Il parziale o mancato pagamento del canone alle scadenze convenute costituisce sempre, automaticamente, qualunque ne sia la causa, morosità del locatario, senza necessità di messa in mora; da tali date saranno dovuti sugli importi non corrisposti, gli interessi legali di mora determinati come stabilito dall'art. 5 del D.Lgs. n. 231/2002, senza che questo comporti per il concedente la rinuncia all'esercizio di ogni altra azione per la verificata o persistente inadempienza.

Il mancato pagamento di tre canoni mensili dà facoltà al Comune concedente di avvalersi della cauzione definitiva per la riscossione di quanto dovuto.

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone e degli oneri accessori, entro i termini e con le modalità di cui sopra, produrrà ipso iure, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, la risoluzione del contratto per fatto e colpa del locatario ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione del dovuto.

ARTICOLO 9 – NORME IN MATERIA DI SICUREZZA

Essendo le aree concesse una porzione di fabbricato utilizzato anche per altri scopi, il Conduttore si impegna a garantire il coordinamento delle azioni finalizzate alla sicurezza degli occupanti dell'immobile.

A tale fine il conduttore si impegna a redigere uno specifico protocollo operativo e coordinato con il concedente per la gestione delle emergenze.

Per quanto riguarda la sicurezza degli impianti, il conduttore si impegna a garantire la manutenzione ed il perfetto funzionamento degli impianti stessi (elettrico, rivelazione e segnalazione incendi, antintrusione ecc.), presidi

antincendio (naspi, idranti, estintori, porte REI, lampade di sicurezza ecc.), centrale termica, impianti di riscaldamento e condizionamento, impianti di scarico e quant'altro, in conformità alla normativa vigente.

Considerata la promiscuità con gli impianti di climatizzazione a servizio dell'intero edificio, nonché la collocazione della centrale termica, e di refrigerazione, la conduzione e manutenzione ordinaria di questi sarà effettuata dalla ditta, incaricata dal Comune, che gestisce gli impianti comunali, con relativa spesa a carico del conduttore. Al fine di garantire la sicurezza sui luoghi di lavoro, il conduttore dovrà comunque attenersi strettamente a quanto previsto dalla normativa in materia e specificamente dal D.Lgs. 81/2008.

ARTICOLO 10 – OBBLIGHI, ONERI E SPESE DEL CONDUTTORE

Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. È onere del conduttore, oltre a quanto indicato agli articoli 3, 4, 5 e 9 del presente contratto:

- garantire la custodia, il controllo, la gestione e la pulizia dell'immobile e dell'area affidata in locazione, prevedendo obbligatoriamente il servizio di telesorveglianza svolto da ditta specializzata;
- garantire la cura, la manutenzione, il controllo e la pulizia almeno settimanale o al bisogno dell'area limitrofa all'edificio in locazione, nonché la pulizia del marciapiede per l'intero perimetro del fabbricato;
- esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa regionale e dalle disposizioni comunali in materia;
- rimuovere le attrezzature, arredi, impianti non conformi o per i quali il Comune disponga ciò a suo insindacabile giudizio;
- attivare e/o subentrare a suo nome e a sue spese tutte le utenze necessarie al

funzionamento (acqua potabile, fognature, gas metano, energia elettrica, telefonia, telesorveglianza, asporto rifiuti), nonché assumersi tutte le spese dei consumi inerenti e conseguenti;

- rendere autonomo l'impianto di rivelazione e segnalazione incendi mediante l'installazione di apposita centralina approvata dal Comune;
- effettuare periodicamente la pulizia dell'impianto di smaltimento delle acque reflue;

Gli oneri degli interventi relativi alla manutenzione ordinaria ed alle riparazioni ordinarie sono assunti dal conduttore in via esclusiva. Tutti gli interventi di manutenzione degli impianti dovranno essere annotati su apposito registro alle scadenze di legge. Tale registro dovrà essere poi messo a disposizione del locatore per eventuali controlli.

ARTICOLO 11 – VICENDE SOGGETTIVE DEL CONDUTTORE

Le vicende soggettive del titolare dell'attività di somministrazione alimenti e bevande sono disciplinate dalla legge regionale n. 29/2007 in materia di somministrazione e pertanto tutte le variazioni societarie (cessioni di azienda, atti di trasformazione, fusione e scissione, modifica della compagine dei soci, del legale rappresentante, del soggetto in possesso dei requisiti professionali, ecc.) dovranno essere comunicate al Suap del Comune di Villorba tramite il portale Unipass.

ARTICOLO 12 – DIVIETI DEL CONDUTTORE

Al conduttore è fatto espresso divieto di:

- mutare l'uso esclusivo della struttura;
- concedere a terzi, sublocare a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte, la struttura e/o l'uso della stessa, salvo che venga insieme ceduta o locata l'azienda;

- apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile concesso e relative pertinenze e impianti, senza il preventivo consenso dell'Amministrazione comunale (e senza la previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni). In deroga agli artt. 1592 e 1593 C.C., i miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati resteranno, al termine del rapporto, a favore del locatore, senza che da questi sia dovuto compenso alcuno, ovvero potranno essere rimossi a cura e spese del conduttore purché senza nocumento all'immobile;

- installare distributori automatici in genere;

- installare apparecchi o congegni automatici, semiautomatici ed elettronici da trattenimento e gioco;

Il mancato rispetto anche di uno solo dei divieti comporterà la decadenza e conseguente risoluzione del presente contratto con l'obbligo del ripristino dei luoghi.

ARTICOLO 13 – RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE

Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e/o eventuali terzi dei danni causati per sua colpa da incendio, perdite d'acqua, cortocircuito e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso del bene concesso.

Il conduttore sarà responsabile dell'uso dell'immobile concesso e relative pertinenze, con conseguente esonero di qualsiasi responsabilità presente e futura in capo al locatore.

Qualora dall'immobile locato e relative pertinenze, per fatto doloso o colposo, o per guasti o per mancata manutenzione, o anche per sola causa di forza maggiore, causa naturale o qualsiasi altra causa, dovessero derivare danni a cose e persone, compresi personale o patrimonio comunale, il conduttore resta

l'unico responsabile nei confronti di terzi e si impegna a sollevare il locatore da qualunque controversia giudiziale o stragiudiziale che dovesse sorgere per danni causati.

Il conduttore libera, pertanto, il locatore da ogni e qualsiasi onere e rischio assumendosi ogni responsabilità in ordine ai danni diretti o indiretti che potessero derivare dall'uso e gestione dell'immobile locato e relative pertinenze e dal contratto in genere, per azioni od omissioni proprie, e/o dei suoi dipendenti e/o di terzi.

La sorveglianza ed i controlli da parte del locatore di cui all'art. 9 non diminuiscono o sostituiscono la responsabilità del conduttore e/o di terzi in relazione agli obblighi nascenti dal contratto.

Il locatore resta, comunque, sollevato da responsabilità di qualsiasi genere conseguenti ad eventuali inadempienze del conduttore nei confronti di terzi che nel corso del contratto saranno incaricati dallo stesso di determinati servizi connessi alla locazione e gestione dell'immobile e sue pertinenze.

ARTICOLO 14 – GARANZIE

A) POLIZZE ASSICURATIVE

Il conduttore ha stipulato a propria cura e spese ed a mantenere fino alla data di scadenza del contratto, idonee polizze assicurative:

- per la responsabilità civile verso terzi per eventi dannosi o comunque riconducibili all'utilizzo dell'unità immobiliare locata, con massimale non inferiore ad Euro 1.000.000,00 (unmilione/00);
- per la copertura del rischio incendio e rischi collegati, a copertura sia del danno al fabbricato di proprietà del Comune di Villorba, che dei danni al "contenuto", sia esso di proprietà del Comune o di terzi. Tale polizza dovrà

essere stipulata in favore del Comune di Villorba per quanto concerne la liquidazione dei danni subiti dall'immobile e dal contenuto di proprietà della stessa e dovrà contenere la clausola in forza della quale l'assicuratore si impegna a non esercitare nei confronti dei proprietari dell'immobile la "rivalsa" prevista, a favore dello stesso, dall'art. 1916 C.C. Tale polizza dovrà avere un massimale pari al valore di ricostruzione dell'immobile e comunque non inferiore a € 3.000.000,00 (tre milioni /00) con clausola ricorso terzi.

Si precisa, inoltre, che resteranno a carico del conduttore stesso tutte le franchigie o gli eventuali scoperti presenti nella polizza di assicurazione, così come lo stesso provvederà direttamente al risarcimento dei danni per qualsiasi motivo non messi a liquidazione dalla Compagnia di Assicurazione per mancato pagamento dei premi, per restrittive interpretazioni delle condizioni contrattuali ecc.

Qualora i contratti di assicurazione stipulati fossero di durata inferiore a quella del contratto di locazione, ad ogni scadenza il conduttore dovrà provvedere al rinnovo ed al deposito presso il Comune di Villorba dei nuovi contratti regolarmente quietanzati, in segno d'attestazione di vigenza.

In ipotesi di contratti assicurativi poliennali, ad ogni scadenza dei premi dovrà essere depositata presso il locatore copia della quietanza dei pagamenti.

In caso di ritardo nel produrre le polizze, il locatore si rivarrà sulla cauzione definitiva.

B) FIDEIUSSIONE

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore, a titolo di deposito cauzionale, rilascia a favore del locatore, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, idonea fideiussione

bancaria o assicurativa espressamente prevista “a prima richiesta” per un importo di Euro _____ (in lettere _____)

pari a 3 mensilità del canone di locazione. La fideiussione sarà valida fino a 30 giorni dopo la scadenza del contratto). Entro tale data le parti verificheranno lo stato dei locali e l’osservanza delle obbligazioni contrattuali

Il locatore potrà avvalersi della garanzia, parzialmente o totalmente per le spese dallo stesso sostenute in sostituzione del conduttore inadempiente o a titolo di penale. L’incameramento della garanzia avviene con atto unilaterale del Comune di Villorba senza necessità di dichiarazione giudiziale, fermo restando il diritto del conduttore di proporre azione innanzi l’Autorità giudiziaria ordinaria.

La garanzia deve essere rinnovata ad ogni scadenza intermedia e tempestivamente reintegrata qualora, in corso di svolgimento della locazione, essa sia stata incamerata, parzialmente o totalmente, dal locatore.

La garanzia sarà svincolata con le modalità di cui al successivo art. 18.

ARTICOLO 15 – VIGILANZA E CONTROLLI

Sul rispetto delle previsioni contrattuali ed in generale sull’attività svolta dal locatario in riferimento all’uso dell’immobile dato in locazione, al Comune di Villorba, alla Soprintendenza ed altri Enti e Forze dell’Ordine spetta comunque un generico potere di vigilanza e controllo.

ARTICOLO 16 – RECESSO

Al conduttore è riconosciuta la facoltà di recedere unilateralmente dal contratto per gravi motivi, con preavviso da comunicare al locatore mediante lettera raccomandata A.R. o PEC, almeno 6 (sei) mesi prima della data fissata per il recesso. In tale caso al conduttore non è dovuta l’indennità di avviamento di cui all’art. 34 della L. 391/1978.

ARTICOLO 17 – RISOLUZIONE E PENALI

Il locatore potrà far valere la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno nei seguenti casi:

- a) fallimento, concordato preventivo o altra procedura concorsuale del conduttore;
 - b) mancato pagamento del canone dovuto secondo quanto stabilito all'art. 8;
 - c) mancato rispetto degli obblighi a carico del conduttore stabiliti all'art. 10, contestati e non eseguiti per almeno tre volte, o comunque per più di sei mesi;
 - d) destinazione dell'immobile ad uso diverso da quello oggetto del contratto;
 - e) mancato rispetto delle disposizioni d'ordine pubblico, delle norme igienico-sanitarie vigenti in materia di esercizi pubblici, delle norme regolamentari in materia di inquinamento acustico e per gravi motivi di ordine morale e di decoro;
 - f) mancato rispetto degli obblighi di manutenzione e conduzione degli impianti;
 - g) qualora siano accertati danni derivanti da lavori non autorizzati o realizzati in difformità a progetti approvati;
 - h) per condanne per le quali sia prevista l'inibizione della possibilità di condurre l'attività di pubblico esercizio di somministrazione ovvero sia prevista l'interdizione dai pubblici uffici e dall'impiego pubblico;
 - i) mancata ricostituzione della cauzione definitiva entro 30 giorni dall'escussione della stessa;
 - j) mancata sussistenza dei requisiti di qualificazione, morali e professionali
-

previsti nel bando di gara e/o in caso di irregolarità riscontrate nel Casellario Giudiziale e nelle comunicazioni antimafia, nell/i soggetto/i subentrante/i a seguito di cessione d'azienda, atti di trasformazione, fusione, scissione, variazione della compagine dei soci e modifica del legale rappresentante;

k) violazione dei divieti di cui all'art. 12;

l) altri gravi inadempimenti da parte del conduttore che precludano la possibilità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

In caso di risoluzione, il Locatore tratterrà, a titolo definitivo, quale penale, la cauzione definitiva prestata dal conduttore; in ogni caso non sarà dovuto al conduttore alcun indennizzo e/o rimborso.

ARTICOLO 18 – RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Al termine della locazione, o entro 20 giorni dalla pronuncia di risoluzione del contratto, il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile locato, libero da persone e cose (fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 4) e in buono stato, sia di manutenzione che di pulizia, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

All'atto della riconsegna verrà redatto e firmato apposito verbale, in contraddittorio tra le parti, e consegnati anche i libretti e registri di manutenzione.

In caso di mancato rilascio dell'immobile nei termini suindicati il locatore potrà avvalersi di tutti i mezzi consentiti dall'ordinamento per rientrare in possesso dell'immobile stesso, rinunciando fin da ora il conduttore ad opporre eccezioni di qualsiasi genere.

Il conduttore potrà far valere solo successivamente alla riconsegna

dell'immobile le proprie ragioni avanti all'Autorità di cui al successivo art. 21.

La cauzione verrà svincolata solo successivamente alla riconsegna dell'immobile e dopo l'accertamento relativo all'assenza di danni attestata da apposito verbale firmato in contraddittorio dalle parti.

ARTICOLO 19 – DANNI PER RITARDATA RESTITUZIONE E PENALE

Il conduttore, in caso di ritardo nella riconsegna dell'immobile locato, è tenuto a corrispondere al locatore fino alla riconsegna effettiva, senza necessità di messa in mora, un'indennità d'occupazione precaria pari al canone di locazione aggiornato secondo gli indici ISTAT intervenuti anche successivamente alla scadenza contrattuale, rapportato agli effettivi giorni di occupazione e maggiorato del 10% a titolo di penale. Queste somme potranno essere attinte dalla cauzione definitiva.

ARTICOLO 20 – ELEZIONE DI DOMICILIO E RAPPRESENTANZA DEL CONDUTTORE

Il conduttore dovrà eleggere ed indicare, per ogni effetto del presente contratto, il proprio domicilio e dovrà essere rappresentato in qualsiasi momento da persona idonea e regolarmente delegata.

ARTICOLO 21 – CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia, relativa al rapporto di locazione di bene pubblico, insorta tra le parti – ove la giurisdizione non spetti al giudice amministrativo – è competente in via esclusiva il Foro di Treviso;

ARTICOLO 22 – SPESE CONTRATTUALI E DI REGISTRAZIONE

È a carico del conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto, nonché l'imposta di bollo per le ricevute di pagamento (quietanze), se dovuta.

L'imposta di registro è a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. Per

gli anni successivi, il locatore provvederà al pagamento dell'imposta di registro richiedendo il 50% dell'imposta pagata al conduttore, il quale si impegna ad effettuare il rimborso entro 30 giorni dalla richiesta.

ARTICOLO 23 – NORME FINALI E DI RINVIO

Qualunque modifica al contratto non potrà essere approvata che mediante atto scritto. Per tutto quanto non previsto nel contratto, si applicano le norme di legge vigenti in materia in quanto compatibili, nonché le norme regolamentari e le disposizioni impartite dalla Pubblica Amministrazione.

È esclusa la corresponsione al conduttore dell'indennità per la perdita dell'avviamento di cui all'art. 34 della Legge 27/07/1978, n. 392, fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 17.

Il Comune si riserva la facoltà di utilizzare in proprio o concedere a terzi l'uso delle sale dell'immobile non concesse in locazione, senza che per questo il conduttore abbia nulla da eccepire, anche con eventuale impiego di servizi di ristorazione o catering esterni e diversi dal conduttore.

Il Responsabile del Settore, il quale interviene in questo atto in rappresentanza del Comune, ed il conduttore dichiarano, sotto la propria diretta responsabilità, che non sono intercorsi tra di loro, nell'ultimo biennio, rapporti contrattuali a titolo privato, né che il suddetto Responsabile ha ricevuto altre utilità di qualsivoglia genere dal contraente, fatti salvi gli usi nei termini del Codice di Comportamento ovvero conclusi ai sensi dell'art. 1342 del Codice Civile.

Il conduttore dichiara di non essere incorso, negli ultimi tre anni, nella violazione dell'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. n. 165/2001, così come interpretato dall'art. 21 del D.Lgs. n. 39/2013 e si impegna altresì a non effettuare assunzioni di personale tra i soggetti indicati dalla citata norma, ai sensi di

quanto disposto dall'art. 14, comma 2 del D.P.R. n. 62 del 16.4.2013.

ARTICOLO 25 – INFORMATIVA D.LGS. N. 196 DEL 30/06/2003

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, nonché ai sensi del Regolamento 2016/679/UE

(General Data Protection Regulation – GDPR) il Comune di Villorba tratterà i

dati contenuti nel presente contratto esclusivamente nello svolgimento delle

attività ivi previste e per l'assolvimento degli obblighi di legge.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente dalle parti ai sensi del D.Lgs n.

82/2005.

Villorba, data firma digitale

COGNOME NOME

COGNOME NOME

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C. le parti, previa lettura delle clausole

contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente gli

articoli n. 3 (Destinazione d'uso degli spazi e dell'area) n. 9 (Norme in materia di

sicurezza) n. 10 (obblighi e spese a carico del conduttore) n. 12 (Divieti del

conduttore) n. 13 (Responsabilità del conduttore) n. 14 (Garanzie) n. 16

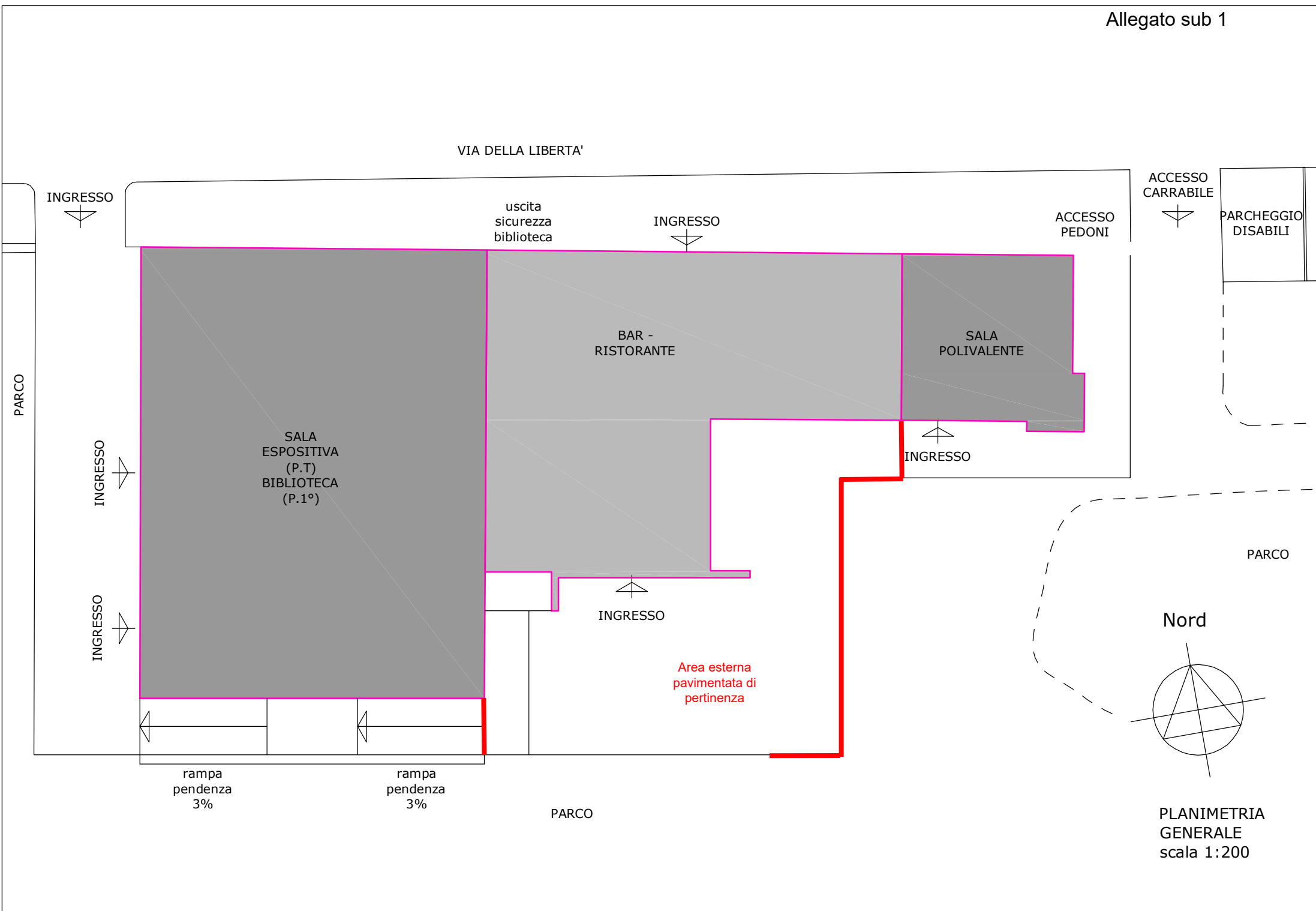
(Recesso) n. 17 (Risoluzione e penali) e n. 19 (Danni per ritardata restituzione e

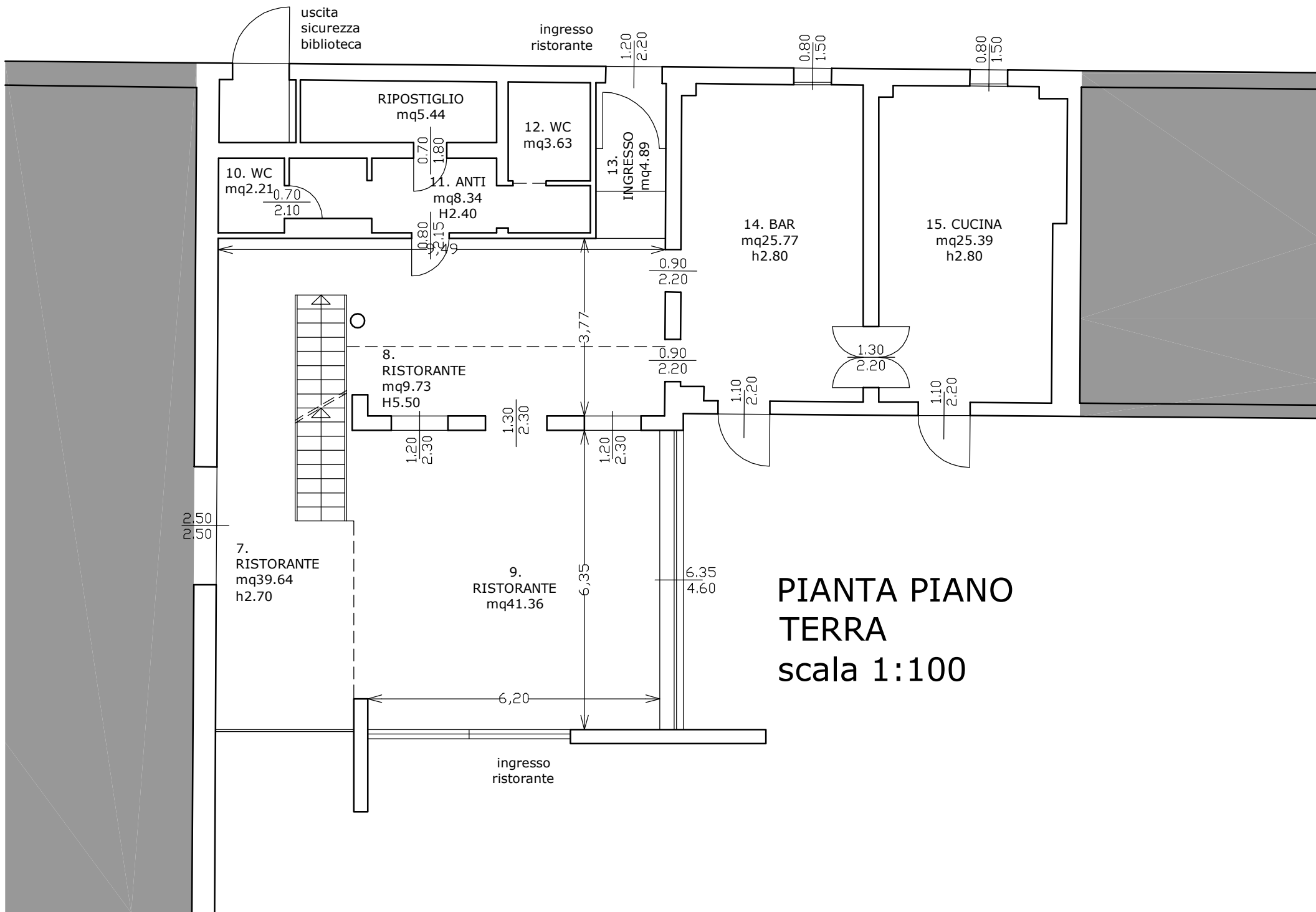
penale).

Villorba, data firma digitale

COGNOME NOME

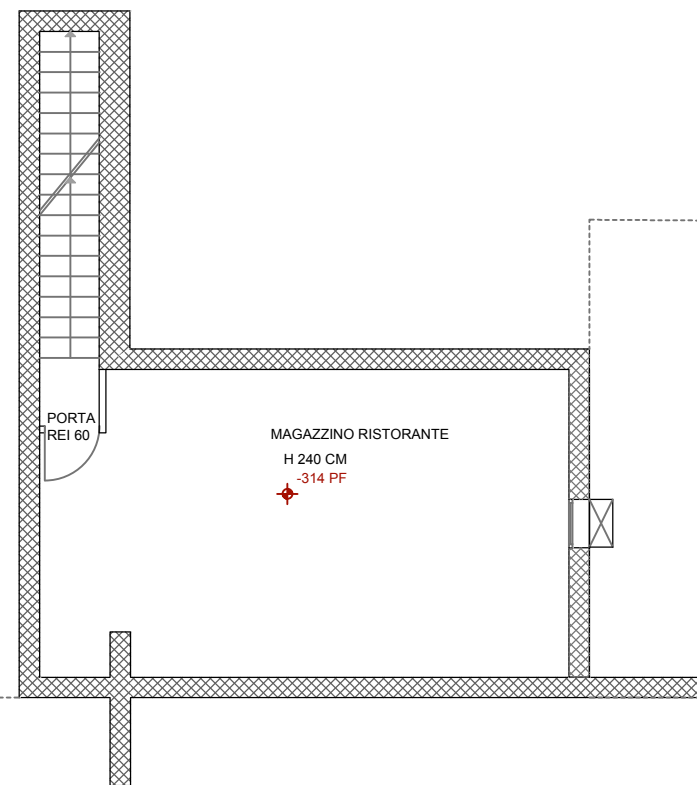
COGNOME NOME







PIANTA PIANO
MEZZANINO
scala 1:100



PIANO INTERRATO



Venexia 31..... gennaio 2017

Ministero dei beni e delle attività
culturali e del turismo

Al

Comune di Villorba
protocollo.comune.villorba.tv@pecveneto.it

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER L'AREA METROPOLITANA DI VENEZIA,
E LE PROVINCE DI BELLUNO, PADOVA E TREVISO

Invio solo tramite posta elettronica ai sensi
del D.lgs. 7 marzo 2005, n° 82

e p.c. Alla

Commissione regionale per il patrimonio culturale del Veneto
c/o Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle
attività culturali e del turismo per il Veneto
Palazzo Ca' Michiel Dalle Colonne
Cannaregio, Calle del Duca
4314, 30121 Venezia (VE)

Prot. n. RE-VE
2157

Cl.

Allegati n.

Risposta al foglio del

N.

OGGETTO: Comune di VILLORBA (TV) - porzione dell' immobile denominato "Barchessa di Villa Giovannina" individuata catastalmente al Foglio 27, particella 3 del Catasto Terreni e al Foglio 8, Sezione C, particella 3, subb. 3, 4, 5 del Catasto Fabbricati - Autorizzazione alla concessione in uso terzi, ai sensi dell'art. 106, comma 2-bis del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" -

Il bene denominato "Barchessa di Villa Giovannina" - dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 del D.lgs 42/2004 con provvedimento dichiarativo del 19 gennaio 2017 - è censito catastalmente al Foglio 27, particella 3 del Catasto Terreni e al Foglio 8, Sezione C, particella 3, subb. 3, 4, 5 del Catasto Fabbricati.

Vista la richiesta di autorizzazione alla concessione di parte dell'immobile ad uso bar/ristorante quale attività correlata agli spazi culturali a cui è adibito il complesso (biblioteca / centro espositivo / sale polivalenti) e che la concessione in argomento non si configura come cessione a lungo termine avendo una durata prevista pari ad anni 9 (nove);

Esamate le destinazioni d'uso dichiarate dall'Ente proprietario con nota integrativa pervenuta a questa Soprintendenza in data 11 novembre 2016 (n° 25825);

Considerato che la concessione in argomento è finalizzata ad un uso prevalentemente culturale del bene in quanto attività accessoria all'attività culturale-divulgativa e alla fruizione pubblica del bene, e che tale concessione prevederà l'obbligo per il concessionario della "cura ordinaria del parco pubblico"; visto che la concessione medesima non viene a comprometterne "la conservazione e la fruizione pubblica" e che la destinazione d'uso prevista risulta compatibile "con il carattere storico-artistico del bene medesimo", questo Ufficio, ai sensi dell'art. 106, comma 2-bis del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42, **autorizza la concessione in uso terzi della porzione di bene denominato "Barchessa di Villa Giovannina" di proprietà dell'Amministrazione comunale di Villorba (TV).**

AA / EL_Villorba_barchessa_villa_giovannina



Ministero
dei beni e delle
attività culturali
e del turismo

SEDE DI PADOVA: Palazzo Folco - Via Aquileia 7 - 35139 Padova - Tel. 049/8243811 - Fax 049/8754647
SEDE DI VENEZIA: Palazzo Soranzo Cappello - S.Croce 770 - 30135 Venezia - Tel. 041/2574011 - Fax 041/2750288
e-mail: sabap-ve-met@beniculturali.it - pec: mbac-sabap-ve-met@mailcert.beniculturali.it

*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI VENEZIA,
E PER LE PROVINCE DI BELLUNO, PADOVA E TREVISO

Si prescrive, altresì, "per la migliore conservazione del bene", quanto segue:

- le strutture funzionali alla destinazione d'uso prevista non dovranno comportare la manomissione delle pareti e degli intonaci antichi eventualmente presenti per i quali, prima di qualsiasi lavoro, dovranno essere effettuate idonee indagini-stratigrafiche propedeutiche alla valutazione e all'approvazione dei progetti di intervento anche con eventuali saggi atti ad individuare lacerti sotto scialbo.
- dovrà essere mantenuto l'impianto degli spazi originari e degli elementi strutturali primigeni.

L'immobile non potrà essere assoggettato ad alcun intervento senza che il relativo progetto sia preventivamente autorizzato ai sensi dell'art. 21, comma 4 del suddetto Decreto legislativo.

Si rimane a disposizione.



IL SOPRINTENDENTE
Arch. Andrea Alberti

Istruttoria: Dott.ssa Elisa Longo
AA / EL_Villorba_barchessa_villa_giovannina



SEDE DI PADOVA: Palazzo Folco - Via Aquileia 7 - 35139 Padova - Tel. 049/8243811 - Fax 049/8754647
SEDE DI VENEZIA: Palazzo Soranzo Cappello - S.Croce 770 - 30135 Venezia - Tel. 041/2574011 - Fax 041/2750288
e-mail: sabap-ve-met@beniculturali.it - pec: mbac-sabap-ve-met@mailcert.beniculturali.it