

	ALLEGATO I	Rep. n°..... del
	COMUNE di ASSEMINI - PROVINCIA di CAGLIARI	
	SCHEMA di CONTRATTO	
	OGGETTO: Locazione in uso della struttura di ristoro denominata “IL TEMPIO” sita	
	presso il Parco delle Terre Cotte, da adibire ad attività di somministrazione e/o vendita di	
	alimenti e bevande ed attività ludico/ricreative.	
	REPUBBLICA ITALIANA	
	L’anno Due mila addì del mese di il Comune	
	di Assemini, i sottoscritti:	
	da una parte: Geom. Carlo Barletta, nato a Carbonia (SU) il 29/03/1960, domiciliato per la	
	carica che riveste presso la sede municipale del Comune di Assemini, il quale dichiara di	
	intervenire in quest'atto non in proprio, ma in nome, per conto e nell’esclusivo interesse del	
	Comune di Assemini (P.IVA 00544230923 e CF 80004870921), sito in Piazza Repubblica	
	n° 1 ad Assemini – C.a.p. 09032 in Provincia Cagliari, che nel proseguo del presente atto	
	verrà chiamato per brevità “Comune”, che egli qui rappresenta in qualità di Responsabile	
	dell’Area VII Urbanistica, Edilizia, Suape, Sviluppo Economico in forza del Decreto del	
	Sindaco n° 20 del 14/10/2024;	
	dall’altra parte: Sig., nato a (.....) il	
	residente a in via n° - C.a.p. in	
	Provincia di (.....) - c.f., il quale intervenire nel presente atto in	
	qualità di legale rappresentante della Impresa denominata –	
	P.IVA e n° REA d’annotazione al registro delle imprese di	
	, con sede legale in (.....), via n°	
	impresa che nel prosieguo dell’Atto verrà chiamata per brevità “Locatario”. ----	

	PREMESSO	
	- che con la Deliberazione G.C. n° 204 del 19/11/2025 esecutiva ai sensi di legge, si davano	
	gli indirizzi al Responsabile dell’Area VII Urbanistica, Edilizia, Suape, Sviluppo	
	Economico per l’affidamento in locazione in uso della struttura di ristoro denominata “IL	
	TEMPIO” sita presso il Parco delle Terre Cotte, da adibire ad attività di somministrazione	
	e/o vendita di alimenti e bevande ed attività ludico/ricreative.	
	- che a seguito di affidamento della locazione, in esecuzione della gara d’appalto espletata	
	ai sensi degli articoli 64,73 e 76 del R.D. n° 827 del 23.05.1924, con Determinazione del	
	Responsabile dell’Area VII Urbanistica, Edilizia, Suape, Sviluppo Economico registro	
	generale n° e registro servizio n° del è stato assegnato al	
	“locatario”, la locazione in uso della struttura di ristoro denominata “IL TEMPIO” sita	
	presso il Parco delle Terre Cotte, da adibire ad attività di somministrazione e/o vendita di	
	alimenti e bevande ed attività ludico/ricreative;	
	- che con la sottoscrizione del presente contratto , si riceve titolo per la presentazione delle	
	relative pratiche presso la Piattaforma Regionale SUAPE del bacino Comune di Assemini,	
	CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE	
	Articolo 1 – Oggetto - Il Comune in esecuzione della Determinazione del Responsabile	
	dell’Area VII Urbanistica, Edilizia, Suape, Sviluppo Economico registro generale n°	
	 e registro servizio n° del, affida al Locatario per la durata di 9	
	(nove) anni a decorrere dal fino al, la	
	locazione in uso della struttura di ristoro denominata “IL TEMPIO” sita presso il Parco	
	delle Terre Cotte, da adibire ad attività di somministrazione e/o vendita di alimenti e	
	bevande ed attività ludico/ricreative, dietro la corresponsione del canone annuale così	
	articolato:	
	- € 12.000,00 per il 1°/ 2°/3°/4°/5° anno,	

	- € 16.000,00 per il 6° anno,	
	- € 16.500,00 per il 7° anno,	
	- € 17.000,00 per l'8° anno,	
	- € 17.500,00 per il 9° anno,	
	da versarsi sul c.c.p. n°PAGOPA, oppure tramite bonificoIBAN:	
	intestato al servizio di tesoreria del comune di Assemini.	
	Articolo 2 – Finalità - Attraverso la presente locazione il Comune intende consentire	
	l'attivazione di una iniziativa finalizzata al perseguimento della valorizzazione della	
	struttura, anche al fine di contribuire a realizzare un'iniziativa di sviluppo economico e	
	occupazionale nell'ambito del proprio territorio.	
	Articolo 3 - Beni concessi - Il fabbricato è ubicato fra corso Europa e Piazza Repubblica.	
	Il Locatario lo prende in consegna nello stato in cui si trova all'atto del verbale di	
	consegna, deve disporre di quanto concesso con la massima diligenza e cura, dovrà	
	restituire lo stesso, nelle condizioni risultanti dal verbale di consegna stilato dal	
	Responsabile dell'Area VII Urbanistica, Edilizia, Suape, Sviluppo Economico all'atto della	
	stipula del presente contratto. Qualora il fabbricato venisse danneggiato, il locatario dovrà	
	ripristinare a regola d'arte a cura e spese del medesimo.	
	Articolo 4 - Durata di gestione - L'esercizio della gestione avrà durata di 9 anni,	
	comincerà il e terminerà il -----	
	Articolo 5 - Obblighi ed oneri di gestione - Nell'ambito delle finalità e degli obiettivi che	
	si intende perseguire con la presente locazione in uso, al Locatario è fatto obbligo di:	
	Presentare la S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) al S.U.A.P. (Sportello	
	Unico per le Attività Produttive) per l'inizio dell'attività di somministrazione di alimenti e	
	bevande;	

	1. Il Pagamento delle spese di gestione al punto di ristoro di tutte le utenze e in particolare all'utilizzo di acqua, energia elettrica, fognature ed ogni altro servizio	
	connesso all'utilizzo della struttura.	
	2. Eseguire a proprie spese i lavori di messa a norma degli impianti.	
	3. Ottenere tutte le licenze necessarie per lo svolgimento dell'attività entro 15 giorni dalla stipula.	
	4. Mantenere il bene in buono stato di conservazione e provvedere alla manutenzione ordinaria; resta a carico del Comune la manutenzione straordinaria, salvo che gli interventi si rendano necessari per danni imputabili al Locatario.	
	Articolo 6 – Responsabilità - Il Locatario è tenuto a custodire e conservare con normale diligenza le strutture e quanto ad esse pertinenti. Esso esercita in proprio l'attività di utilizzo degli impianti e ad esso competono, integralmente, le responsabilità e i rischi connessi con la gestione, in particolare, sono di competenza le responsabilità di tipo civilistico, contabile, fiscale, assicurativo e previdenziale, per il personale impiegato. In funzione di quanto esposto sopra, il Locatario solleva il Comune, da qualsiasi azione o pretesa che possa essere intentata da terzi per qualunque danno a persone o cose, derivato dall'uso proprio o improprio delle strutture o da violazione delle norme di sicurezza ed igieniche. Il Comune è sollevato da qualsiasi responsabilità che dovesse derivare dall'attività svolta dal Locatario, in relazione all'attività svolta nel fabbricato e nelle aree di pertinenza.	
	Articolo 7 - Corrispettivo di gestione - Il Comune concede l'uso e la gestione della struttura a fronte del versamento del canone annuale così articolato:	
	- € 12.000,00 per il 1°/ 2°/3°/4°/5° anno,	
	- € 16.000,00 per il 6° anno,	
	- € 16.500,00 per il 7° anno,	
	- € 17.000,00 per l'8° anno,	

			- € 17.500,00 per il 9° anno,	
			incrementato della percentuale offerta in sede di selezione. Il primo canone dovrà essere	
			versato all'atto della firma della convezione e i successivi dovranno essere versati	
			anticipatamente con decorrenza dalla data di consegna della struttura.	
			Articolo 8 – Servizi pubblici - Le utenze ENEL e di ABBANOA, per lo smaltimento dei	
			rifiuti e ogni altra utenza dovranno essere intestate all'affidatario entro 15 giorni dalla	
			stipula del contratto.	
			Articolo 9 – Garanzie - A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla	
			Locazione in uso, nonché del rimborso delle spese che il Comune dovesse eventualmente	
			sostenere a causa di inadempimenti o negligenza del Locatario nella gestione dell'impianto,	
			quest'ultimo dovrà prestare una cauzione definitiva pari al 10% dell'importo complessivo	
			del canone di locazione, sotto forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa emessa	
			da compagnie regolarmente autorizzate.	
			Inoltre, il Locatario dovrà fornire:	
			1. Una polizza assicurativa che copra i danni subiti dall'Amministrazione Comunale	
			per danneggiamenti o distruzione, totale o parziale, di impianti e opere (anche	
			preesistenti) verificatisi durante il periodo di locazione, come previsto dall'articolo	
			117, comma 10, del D.Lgs. n. 36 del 31.03.2023 e successive modifiche, con un	
			massimale non inferiore a € 1.000.000,00.	
			2. Una polizza di responsabilità civile verso terzi, operatori, persone e cose, derivante	
			dalle attività connesse alla proposta progettuale, con un massimale non inferiore a	
			€ 1.000.000,00 per sinistro, per persona e per cose.	
			Le suddette coperture assicurative dovranno essere efficaci per l'intera durata del rapporto	
			contrattuale.	
			Articolo 10 - Impiego di personale - Per la gestione della struttura, il Locatario dovrà	

		garantire la presenza di personale idoneo ad assicurarne un impiego economico ottimale e	
		la migliore fruizione da parte dell'utenza. È fatto obbligo di osservare tutte le prescrizioni	
		in materia di sicurezza sul lavoro e sulla prevenzione degli infortuni. Tutti gli obblighi ed	
		oneri assicurativi antinfortunistici assistenziali e previdenziali del personale sono a carico	
		del Locatario, il quale ne è il solo responsabile. Il Locatario risponderà direttamente ed in	
		solido dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esecuzione del servizio.	
		Articolo 11 – Penali in caso di violazione degli obblighi - L'operatore economico	
		affidatario della struttura è responsabile dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali	
		e della perfetta riuscita del servizio offerto.	
		In caso di accertato inadempimento, di ritardo nello svolgimento del servizio o di	
		prestazione resa in modo insoddisfacente, l'Amministrazione Comunale potrà applicare,	
		previa diffida scritta, le penalità sotto elencate.	
		Rimane in ogni caso riservato all'Amministrazione Comunale, il diritto di pretendere il	
		risarcimento del maggior danno eventualmente subito, potendosi in tal caso rivalere sul	
		deposito cauzionale.	
		L'applicazione di un numero di penali superiore a 5 (cinque) nello stesso anno potrà dar	
		luogo alla risoluzione del contratto.	
		Qualora il locatario esegua il servizio in modo non conforme a quanto descritto nell'offerta	
		tecnica o in caso di negligenza, l'Amministrazione Comunale, applicherà una penale in	
		ragione della gravità della inadempienza come di seguito indicato:	
		• € 100,00 (cento/00 euro) per il ritardo negli orari di apertura;	
		• € 150,00 (centocinquanta/00 euro) per ogni giornata di mancata effettuazione o	
		interruzione del servizio;	
		• da € 50,00 (cinquanta/00 euro) a € 500,00 (cinquecento/00 euro) a seconda della	
		gravità dell'infrazione, per ogni altro inadempimento delle obbligazioni previste	

	nel contratto e nell'avviso pubblico e disciplinare di partecipazione non	
	comportante la risoluzione del contratto.	
	Il pagamento della penale dovrà essere effettuato entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal	
	ricevimento della contestazione scritta, effettuata dall'Amministrazione Comunale e in caso	
	di mancato pagamento, si riserva di procedere all'escussione del deposito cauzionale	
	definitivo.	
	Nel caso di inadempienze gravi e/o reiterate, e nel caso in cui il locatario non fosse più	
	nelle condizioni di garantire l'espletamento totale o parziale del servizio secondo quanto	
	prescritto nel contratto e nell'avviso pubblico e disciplinare di partecipazione, è fatta salva	
	per l'Amministrazione Comunale, la facoltà di risolvere il contratto incamerando il	
	deposito cauzionale, salvo l'ulteriore risarcimento del danno.	
	Articolo 12 – Recesso - L'Amministrazione Comunale si riserva in ogni momento e a suo	
	insindacabile giudizio la facoltà di recedere dal contratto di locazione ai sensi dell'articolo	
	123 del D.Lgs. n. 36 del 31.03.2023 e s.m.i. e dell'articolo 2237 del codice civile, anche per	
	sopravvenuti motivi di interesse pubblico. Essa ne dovrà semplicemente dare	
	comunicazione all'operatore economico locatario con un congruo preavviso.	
	In caso di recesso il locatario ha diritto al pagamento delle somme previste ai sensi	
	dell'articolo 123 e dell'articolo 11 dell'allegato II.14 del D.Lgs. n. 36 del 31.03.2023 e	
	s.m.i., ma non saranno assolutamente riconosciute ulteriori somme a qualsiasi titolo in	
	favore dell'operatore economico locatario.	
	È fatto esplicito divieto all'operatore economico locatario di recedere dal contratto.	
	Articolo 13 – Clausola della manleva - L'operatore economico locatario assume ogni	
	responsabilità per l'organizzazione di tutte le attività previste nella proposta progettuale,	
	per quanto previsto dalla legge, per danni a persone o cose nei confronti di terzi e del	
	Comune, lasciando completamente indenne l'Amministrazione Comunale.	

	Inoltre l'Amministrazione Comunale rimane comunque estranea nei confronti di ogni	
	rapporto od obbligazione che si costituisca fra il soggetto locatario e i soggetti terzi per	
	forniture di beni e prestazioni di servizi, o per collaborazioni professionali o per ogni altra	
	prestazione a qualsiasi altro titolo connessa all'utilizzo dell'immobile e delle attività che	
	verranno svolte.	
	Articolo 14 – Relazione su attività e interventi di manutenzione - L'operatore	
	economico locatario ha l'obbligo di trasmettere all'Amministrazione Comunale, con	
	cadenza almeno semestrale una:	
	• Relazione dettagliata su tutte le attività e manifestazioni svolte in conformità anche	
	a quanto previsto nell'offerta tecnica;	
	• Relazione dettagliata sugli interventi manutentivi eseguiti, accompagnata dalla	
	documentazione fotografica ante intervento e post intervento.	
	L'Amministrazione Comunale si riserva la più ampia facoltà di controllo in qualsiasi	
	momento sull'attività svolta dall'operatore economico locatario.	
	Inoltre verificherà periodicamente la regolarità del servizio e la sua corrispondenza, del	
	contratto e dell'offerta tecnica presentata in sede di gara e, a tal fine, attiverà un sistema di	
	controllo delle prestazioni erogate.	
	L'operatore economico locatario, onde facilitare il controllo, dovrà fornire	
	all'Amministrazione Comunale, ogni qualvolta venissero richieste, tutte le informazioni e	
	documenti atti a verificare il corretto svolgimento del servizio svolto.	
	Articolo 15 – Risoluzione del contratto - In caso di persistenti inadempimenti, violazioni	
	degli obblighi contrattuali o comportamenti colposi o dolosi imputabili al Locatario, il	
	Comune si riserva la facoltà di dichiarare la risoluzione unilaterale del contratto di	
	locazione, senza che il Locatario possa avanzare pretese o richieste risarcitorie a qualsiasi	

	titolo. Resta in ogni caso ferma la responsabilità diretta del Locatario per tutti i danni	
	arrecati a persone o cose nell'esecuzione del servizio.	
	La risoluzione produrrà effetti a seguito di formale contestazione scritta delle violazioni e	
	decorrerà dal giorno successivo a quello in cui il Comune inviterà il Locatario alla	
	riconsegna della struttura. Il Comune potrà procedere alla redazione di apposito verbale di	
	consistenza dello stato dei luoghi anche in assenza di rappresentanti del Locatario.	
	Articolo 16 – Controversie – per le eventuali controversie, derivanti nella fase di	
	esecuzione della locazione della struttura di ristoro denominati IL TEMPIO è esclusa la	
	competenza arbitrale.	
	La presente procedura di locazione ai sensi dell'articolo 213, comma 2 del D.lgs n° 36 del	
	31/03/2023 e s.m.i., non prevede l'applicazione della clausola compromissoria.	
	Eventuale controversia nascente durante la fase esecutiva, non composta in via	
	amministrativa, comprese quelle conseguenti al mancato raggiungimento dell'accordo	
	bonario, sarà deferita al tribunale ordinario competente per territorio.	
	Articolo 17 - Divieto di sub locazione - Il locatario rimane l'unico interlocutore e	
	responsabile verso l'Amministrazione Comunale concedente.	
	È vietata la possibilità di cedere il contratto o sublocare la struttura a terzi senza	
	autorizzazione espressa.	
	Il mancato rispetto di quanto sopra, da parte del locatario produrrà l'immediata revoca del	
	contratto di locazione.	
	Articolo 18 - Modifiche del bene oggetto del contratto di locazione in uso, migliorie e	
	frutti - E' vietato apportare modifiche strutturali senza autorizzazione scritta del Comune.	
	Le migliorie autorizzate resteranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto di	
	indennizzo.	

	Articolo 19 – Spese - Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti alla presente	
	convenzione sono a carico del Locatario. La presente è soggetta a registrazione e le relative	
	spese sono poste a carico del Locatario.	
	Articolo 20 – Tracciabilità flussi finanziari - Ai sensi dell’articolo 3 della L. n°136 del	
	13.08.2010, il Locatario dichiara di assumere tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi	
	finanziari dalla stessa prescritti. Ai sensi della precitata L. n° 136/2010, la presente	
	convenzione è risolta di diritto in tutti i casi in cui le transazioni sono state eseguite senza	
	avvalersi di banche o della Società Poste Italiane S.p.A.. Il Locatario dovrà provvedere,	
	altresì, a comunicare ogni modifica relativa ai dati trasmessi. Sulle attestazioni relative ai	
	pagamenti dovrà essere riportato il CIG che verrà assegnato dall’ANAC, in riferimento alla	
	presente convenzione.	
	Articolo 21 – Codice di comportamento dei dipendenti pubblici - L’operatore	
	economico deve prendere visione e rispettare il codice di comportamento dei dipendenti	
	pubblici del Comune di Assemini, approvato con la Deliberazione della G.C. n. 61 del	
	30.10.2023 esecutiva ai sensi di legge, secondo il contenuto dell’ALLEGATO D, ai sensi	
	dell’articolo 54 del D.Lgs. n. 165 del 30.03.2001 e s.m.i. ed in attuazione del D.P.R. n. 62	
	del 16.04.2013 e s.m.i., la cui violazione comporta la revoca dell’affidamento in locazione	
	o del Contratto.	
	Articolo 22 – Patto di integrità - L’operatore economico deve prendere visione e	
	rispettare il patto di integrità del Comune di Assemini, approvato con la Deliberazione della	
	G.C. n. 99 del 24.06.2025 esecutiva ai sensi di legge, secondo il contenuto	
	dell’ALLEGATO C, la cui violazione comporta la revoca dell’affidamento in locazione o	
	del Contratto, anche ai sensi dell’articolo 83-bis del D.Lgs. n. 159 del 06.09.2011 e s.m.i.	
	Articolo 23 – Trattamento dei dati - Ai sensi dell’articolo 13 del D.Lgs. n° 196 del	
	30.06.2003 i dati personali forniti e raccolti in occasione del presente procedimento	

[illegible]