



Občina Ankarano
Comune di Ancarano

OBČINSKA UPRAVA | AMMINISTRAZIONE COMUNALE

ODDELEK ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI
DIPARTIMENTO solo ATTIVITÀ ECONOMICHE

Odsek za upravljanje con viri
Settore gestione delle risorse economiche

1. **COMUNE DI ANCARANO**, Strada dell'Adriatico 66, 6280 Ancarano, numero di registrazione: 2482851000, codice fiscale: SI71620176:
(di seguito: beneficiario)

e

2. Denominazione del locatario: _____, indirizzo: _____,
rappresentante legale: _____, codice matricola: _____,
partita IVA : _____, (di seguito: il locatario),

stipulano il seguente

CONTRATTO **di locazione per esercizio di ristorazione** **nell'ambito del festival Dicembre ad Ancarano 2025**

I Disposizioni preliminari articolo 1

In via preliminare le parti contraenti stabiliscono e concordano:

- il locatore è il proprietario del lotto, intavolato nel libro fondiario al n. 752/3 e 1047, c.c. 2593 Oltra, sul quale verrà allestito un punto di ristoro per l'evento Dicembre ad Ancarano 2025, con un edificio annesso adibito alla ristorazione;
- si tratta di beni immobili descritti al precedente capoverso, non necessari ad alcun amministratore o utente del Comune di Ancarano e pertanto vengono concessi in locazione dal locatore, per garantirne un utilizzo efficiente;
- il locatario ai sensi del presente contratto è risultato essere l'offerente più vantaggioso nella procedura ad evidenza pubblica tramite bando n. 321-0002/2025(42) del 24. 10. 2025;
- ai fini della procedura di cui all'alinea precedente, il valore iniziale del canone di locazione è stato determinato, ai sensi della normativa vigente nel settore, dalla persona delegata ovvero dal CTU, esperto estimatore: Sebastjan Rozman s.p., CTU e perito forense;
- il locatore dichiara che gli spazi destinati all'attività di ristorazione sono liberi da ogni gravame, che eventuali imposte ed altre obbligazioni sono state corrisposte alle autorità fiscali competenti e che in relazione all'immobile non vi sono rivendicazioni da parte di terzi. Inoltre, il locatore si impegna a non iscrivere, fino all'inizio della locazione, alcun nuovo gravame sull'oggetto del contratto con diritti di terzi.

II Oggetto del contratto articolo 2

Con il presente contratto il locatore concede e il locatario prende in locazione degli spazi adibiti ad attività di ristorazione nell'ambito dell'evento Dicembre ad Ancarano 2025 ubicato sui lotti di terreno n. 752/3 e 1047, c.c. 2593 Oltra, con le seguenti superfici, caratteristiche e attrezzature:



a. Descrizione della posizione e dell'area:

- **Padiglione** (25 m²),
- **Spazio davanti al bancone** (25 m²),
- **Angolo fumatori** (in comune).

b. Attrezzature (le seguenti attrezzature sono disponibili come parte della locazione degli spazi per l'attività di ristorazione):

- **Padiglione:**

- 2 x bancone bar 2,5m,
- 2 x pedana rialzata,
- tavolo da lavoro inox,
- lavello con ripiano 120x70 cm + bollitore,
- armadio per il personale con quattro scomparti separati,
- 3 x scaffalatura in metallo con cinque ripiani 180x90x40 cm,
- macchina zucchero filato e
- 4X pentolone per vin brulè (25l).

- **Area di fronte al bancone:**

- 7x tavoli alti da bar.

c. **Angolo fumatori** (in comune):

- 6x tavoli alti da bar.

d. **Bagno chimico esterno**

Il contratto di locazione viene stipulato per lo svolgimento di attività di ristorazione nell'ambito del festival Dicembre ad Ancarani 2025 per un periodo che va dal 4 dicembre 2025 al 4 gennaio 2026.

In casi eccezionali in cui, nonostante i solleciti scritti, il locatario dovesse proseguire con le violazioni delle disposizioni del presente negozio giuridico, il locatore recederà dal contratto senza preavviso e senza penali.

Il sollecito deve essere inviato al locatario per posta raccomandata o tramite una persona fisica o giuridica che svolga il servizio di notificazione quale attività d'impresa registrata, affinché la data di notifica della rescissione inviata per iscritto sia ben visibile. Il termine di preavviso decorre dalla data di notifica della rescissione per iscritto.

III Locazione, spese contrattuali e altre disposizioni in materia di locazione

articolo 3

Le parti contraenti convengono che il canone di locazione mensile per gli spazi di cui all'articolo 2 del presente contratto ammonta a

_____ **EUR**
(in lettere: _____ euro 00/100).

Sull'importo del canone di locazione viene imputata l'IVA. La disposizione precedentemente indicata viene considerata quale dichiarazione scritta da entrambe le parti in materia di calcolo dell'IVA ai sensi dell'articolo 45 della Legge sull'IVA (ZDDV-1). Il locatario è un soggetto passivo con P. IVA valida (come indicato nell'istestazione del contratto) ed utilizzerà i locali per svolgere attività soggette ad imposta. Il locatario ha il diritto di detrarre tutta l'IVA a monte.



Il prezzo, in conformità alla normativa vigente e ai documenti peritali, rappresenta il canone complessivo da corrispondere al locatore per la locazione degli spazi, oggetto del presente contratto.

Il locatario è tenuto a pagare il canone di locazione in base di due fatture emesse dal comune entro il 9. 1. 2026 - per ogni mese di calendario sarà emessa una fattura con un importo proporzionale al numero di giorni. Il termine per il pagamento delle fatture è il 16. 1. 2026.

Il locatario paga il consumo effettivo di energia elettrica e acqua per gli spazi affittati in base al contatore, mentre il locatore paga i costi fissi per il consumo di energia elettrica e acqua. I costi effettivi del consumo di energia elettrica e acqua devono essere pagati in base alla fattura emessa, dal locatore entro il 9. 1. 2026. Il termine per il pagamento della fattura è il 16. 1. 2026.

Le parti concordano che la consegna dell'oggetto del contratto (consegna) avverrà per mezzo del verbale e avrà luogo entro e non oltre 3 giorni prima dell'inizio del festival Dicembre ad Ancarani 2025 e prima della data prevista dell'inizio dell'attività di ristorazione.

Il locatario deve provvedere all'ottenimento di tutte le autorizzazioni, i permessi ed altri eventuali documenti necessari per l'esercizio della sua attività, come definite nel presente contratto e relative agli spazi in locazione per l'attività di ristorazione. Nel caso, per l'ottenimento di eventuali autorizzazioni, dovesse essere necessaria l'intercessione del locatore, le parti provvederanno a concordare eventuali modalità, in ogni modo non imputando al locatore eventuali costi o doveri amministrativi eccessivi.

Il locatario s'impegna ad utilizzare e mantenere gli spazi per l'attività di ristorazione nell'ambito del festival Dicembre ad Ancarani 2025, alla stregua del buon padre di famiglia, senza arrecare disturbo agli altri utenti delle proprietà vicine ed altre e a rispettare le disposizioni di legge sul divieto di immissioni.

Il locatario dichiara espressamente che il locatore non sarà responsabile di eventuali danni causati in relazione all'uso degli spazi affittati per scopi di ristorazione. Il locatore non risponderà in alcun modo per eventuali danni derivanti dall'attività del locatario e dell'utilizzo dell'immobile nei confronti di terzi.

Il locatario ha facoltà di sublocare gli spazi o una parte di essi solo previo consenso del locatore.

Il locatore ha facoltà di recedere dal contratto di locazione in qualsiasi momento e senza preavviso nel caso il locatario utilizzasse il terreno in violazione del presente contratto, trascurasse la manutenzione o vi fosse il rischio che il locatore subisca sostanziali danni.

articolo 4

Il locatario si impegna ad utilizzare gli spazi locati esclusivamente ai fini dell'attività di ristorazione.

Il locatario si impegna inoltre a:

- collaborare attivamente con il Comune in quanto organizzatore di eventi culturali e di altra natura nelle immediate vicinanze dell'area ristorazione e, se necessario, adeguarne l'attività (la musica deve restare spenta durante spettacoli e concerti, ecc.)
- di adattare gli orari di apertura del punto ristorazione a quelli del tendone eventi che ospita il festival Dicembre ad Ancarani 2025,
- rispettare il regime di traffico nell'area eventi (l'accesso dei veicoli direttamente al locale non è consentito, l'utilizzo degli accessi di consegna più vicini è consentito solo per carico e scarico merci ed in ogni caso per un massimo di 30 minuti per ogni singola consegna),
- non utilizzare tavoli, sedie o altri oggetti con il marchio degli sponsor o utilizzare il locale e l'ambiente circostante per scopi pubblicitari,
- installare nei locali locati attrezzature destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività di ristorazione (è vietata l'introduzione di apparecchi da gioco, distributori automatici e simili) e non collocare alcuna attrezzatura al di fuori dei locali locati,
- svolgere l'attività nella comunità locale in cui si trovano gli spazi locati in modo responsabile ed impegnarsi ad essere considerato quale interlocutore corretto della comunità,
- partecipare in attività di ampia rilevanza sociale organizzate da altri soggetti della comunità locale,



- contribuire per mezzo della sua politica delle risorse umane al successo del mercato del lavoro nel comune in cui svolgerà l'attività,
- fornire un ambiente di lavoro stimolante ai dipendenti che lavorano nel locale locato e rispettare in tutti i suoi punti il diritto del lavoro (in caso di confermata violazione - decisione dell'autorità competente - il locatore ha diritto a rescindere dal contratto di locazione senza preavviso scritto).

articolo 5

Le parti contraenti riconoscono che i locali per l'attività di ristorazione che, insieme al terreno, sono oggetto del presente contratto di locazione, attualmente non sono ancora disponibili, saranno allestiti entro il 30 novembre 2025. Per tale motivo il locatore autorizza il locatario, previa approvazione del predetto e a spese di quest'ultimo, ad effettuare eventuali migliorie sul terreno al fine di creare le condizioni necessarie per l'esercizio dell'attività di ristorazione.

Tutti i miglioramenti che il locatore dovrà approvare anticipatamente, alla conclusione del contratto di locazione diventeranno di sua proprietà, ad eccezione di quelli che potranno essere rimossi alla scadenza del negozio giuridico senza causare danni all'edificio o al terreno.

Entro 3 giorni dalla scadenza del contratto di locazione, il locatario dovrà consegnare al locatore i locali di ristorazione puliti, ordinati e privi di tutti gli oggetti appartenenti al locatario. Al termine della locazione le parti redigeranno congiuntamente un verbale di consegna degli spazi.

La cauzione versata dal locatario durante la fase di selezione dell'offerente più vantaggioso (cauzione quale prova di serietà dell'offerta) viene trattenuta dal locatore fino alla restituzione dei locali e delle attrezzature al termine del periodo di locazione.

Nel caso in cui, durante l'effettivo periodo di locazione o al momento della restituzione dell'immobile al locatore, venga accertato che esso non è stato utilizzato in conformità al presente contratto, il locatore ha facoltà di trattenere a titolo di risarcimento dei danni la cauzione di cui al paragrafo precedente. Il locatore può fare lo stesso anche nel caso in cui il locatario, nonostante pervia ammonizione, non abbia pagato gli obblighi scaduti in termini di affitto, spese di utenza, ecc. In caso contrario, la caparra verrà conteggiata in parte o interamente nel pagamento del canone ovvero restituita con bonifico sul c/c del locatario.

articolo 6

Con la sottoscrizione del presente contratto, il locatario conferma di conoscere l'oggetto del contratto e di come si presenta in realtà, sia per quanto riguarda la qualità sia l'ubicazione e le altre caratteristiche, e che le proprietà oggetto del contratto in quanto tali vengono concesse in locazione al locatario nei termini ed alle condizioni stabiliti nel presente contratto, e che le parti in merito a quanto prima non potranno avanzare ulteriori pretese o obblighi reciproci.

Al presente contratto non si applicano imposte ed altri oneri, eventuali costi e responsabilità associati agli immobili di cui prima saranno a carico del locatario.

IV Clausola anticorruzione

articolo 7

Se nel contratto un soggetto a nome e per conto della controparte, dovesse promettere, offrire o concedere qualche beneficio illecito al rappresentante o al mediatore dell'organo o dell'organizzazione del settore pubblico per aggiudicarsi il negozio o al fine di stipulare il contratto a condizioni più favorevoli, evitando controlli sull'esecuzione degli obblighi contrattuali o per altro comportamento o cessazione, che potrebbe causare danno ad un organo o organizzazione del settore pubblico o se a questi venisse consentita l'acquisizione di favori illeciti da un rappresentante, intermediario o organizzazione del settore pubblico all'altra controparte oppure al suo rappresentante legale, intermediario il presente contratto risulta nullo.



V Disposizioni transitorie e finali

articolo 8

Il presente contratto ovvero il suo testo, è stato redatto e proposto dalle parti congiuntamente, di comune accordo e per consenso.

Eventuali modifiche ed integrazioni del presente contratto, come anche di questioni che si riferiscono all'oggetto del presente contratto, verranno regolamentate dalle parti con degli addenda al presente contratto.

Ciascuna parte contraente ha l'obbligo di informare l'altra parte contraente di eventuali cambiamenti riguardanti circostanze che sono importanti per l'esecuzione del presente contratto. Tutte le comunicazioni devono essere presentate in forma scritta e inviate tramite posta raccomandata.

articolo 9

Le parti contraenti convengono che eventuali liti, connesse con il presente contratto, verranno risolte in modo bonario, in quanto ciò non fosse possibile, verranno risolte innanzi al Tribunale di Capodistria.

Il firmatario del presente contratto da parte del locatore è un dipendente dell'amministrazione comunale (Dipartimento _____) Nome Cognome: _____, tel. _____, e-mail: _____.

Il firmatario del presente contratto da parte del locatario è Nome Cognome: _____, tel. _____, e-mail: _____.

articolo 10

Il contratto si ritiene stipulato con la firma di entrambe le parti e trova applicazione per la durata della locazione ai sensi del presente contratto e per le attività e per i rapporti direttamente derivanti dall'oggetto del contratto.

articolo 11

Il contratto è stato redatto in 4 (quattro) copie identiche, di cui 2 (due) saranno consegnate al locatore e le restanti 2 (due) al locatario.

NUMERO:
Luogo e data: _____

NUMERO:
Ancarani, _____

IL LOCATARIO:

NOME/DENOMINAZIONE: _____

IL LOCATORE:

Comune di Ancarani

Gregor Strmčnik
SINDACO