

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE DI UNITA' IMMOBILIARE POSTA AL PIANO TERRA DI EDIFICIO UBICATO IN PIAZZA DANTE DEL CAPOLUOGO AL CIVICO N. 4/A.

TRA

Il **Comune di Quattro Castella** con sede in Piazza Dante, 1, (Codice Fiscale: 00439250358), rappresentato nel presente atto dall'**Arch. Saverio Cioce**, nato a Bari il 23 marzo 1970, in qualità di Responsabile dell'Area Assetto ed uso del Territorio, domiciliato per la carica presso la sede comunale, di seguito denominato anche parte **locatrice**, in esecuzione della deliberazione di Giunta comunale n. 76 del 14 ottobre 2017, esecutiva a termini di legge;

E

la **Società/Ditta individuale/Sig.....** nat_ a e residente in, Via - C.F.: - di seguito denominata anche parte **conduttrice**.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART.1 – OGGETTO

La parte locatrice, in esecuzione della determinazione n. ___/C del __ _____ 2017 concede in locazione alla parte conduttrice, edotta delle condizioni di cui al bando di gara e dei relativi allegati, cui si fa espresso rinvio unitamente alle disposizioni del R.D. 23.05.1924 n. 827 s.m.i. e alle norme del Codice civile in materia di contratti, che accetta, l'unità immobiliare di sua proprietà sita in Quattro Castella (RE), in Piazza Dante, 1, di cui alla planimetria allegata (**Allegato 1**), distinto catastalmente al N.E.C.U del Comune di Quattro Castella al **Foglio** ____, **mapp.** ____, **sub.** ____, di **mq.** _____ al fine di destinarlo ad uso _____. La ragione ed il motivo rilevante essenziale del presente atto è che il bene locato sia adibito esclusivamente all'uso convenuto di cui sopra, ciò comporta che il contratto si intenderà risolto ex art. 1456 e ss del Cod. civile con ogni conseguenza, qualora la parte conduttrice, o eventuali aventi causa, senza il preventivo assenso scritto del locatore, modifichi l'utilizzo come sopra stabilito.

ART. 2 - DURATA

La locazione ha validità **dalla data odierna e per anni 6 (sei)**, ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/78 e, alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della Legge n. 392/78. La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento dandone avviso al locatore almeno 6 (dei) mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione mediante raccomandata A.R.

Alla scadenza i locali torneranno nella piena disponibilità del Comune, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano al momento della consegna, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni, salvo in normale uso.

La durata del contratto di locazione comprende il periodo di tempo necessario per l'esecuzione di lavori ulteriori, rispetto allo stato di fatto in cui si trova l'immobile al momento della consegna e comunque di tutti i lavori di recupero, di adeguamento, nonché di quelli necessitati dal particolare tipo di attività svolta dal conduttore.

ART. 3 - CANONE

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di **Euro** _____ annuali e a decorrere dal 2° anno e per gli anni successivi i canoni crescenti verranno aggiornati annualmente, nella misura massima prevista dalla legge, pari **al 75 %** della variazione in aumento dell'indice ISTAT – famiglie e operai – verificatasi nell'anno precedente.

Il canone offerto in sede di gara dovrà essere corrisposto dalla parte conduttrice in rate mensili anticipate da versarsi entro il giorno 10 di ciascun mese sul conto della Tesoreria Comunale; in caso di mancato pagamento di due mensilità la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art. 1453 Cod. civile senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

Per ogni eventuale ritardo nella corresponsione del suddetto canone saranno applicati gli interessi moratori in misura pari all'interesse legale (ai sensi dell'art. 1 comma 1 lett. e) D.lgs. 192/2012).

Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

A garanzia delle obbligazioni assunte con la presente locazione:

- il conduttore ha versato all'Amministrazione comunale (che con la firma della presente locazione ne rilascia quietanza di saldo) una somma di Euro _____ (pari a tre mensilità di canone di locazione), non imputabili in conto pigioni, come da ricevuta del Tesoriere comunale n. _____ del _____.

Il deposito cauzionale così costituito verrà restituito al termine della locazione, salvo compensazione a seguito di verifica sia dello stato dell'immobile sia dell'osservanza di ogni altra obbligazione prevista in capo al conduttore

oppure

- il conduttore ha costituito polizza fidejussoria con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, con la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1945, 2 comma del Codice civile, nonché con l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione, per Euro _____, (pari a tre mensilità del canone iniziale).

ART. 4 – USO DELL'IMMOBILE

La parte conduttrice dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato, salvo il normale uso.

Nessuna pretesa potrà pertanto essere avanzata dal locatario all'Ente per eventuali interventi di adeguamento tecnico, impiantistico e igienico sanitario e nel caso in cui l'attività proposta non possa essere avviata per ragioni legate alle caratteristiche dell'immobile.

ART. 5 – CESSIONE DEL CONTRATTO

E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere o sublocare, anche parzialmente e/o gratuitamente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del medesimo ex art. 1453 Cod. civile.

ART. 6 – MIGLIORAMENTI ED ADDIZIONI

E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni

altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanate dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

Ora per allora si conviene che, in ogni caso, tutti i miglioramenti, le addizioni, i mutamenti di fissi e infissi, compresi gli impianti elettrico, di riscaldamento, idrico ecc. rimangono, per patto espresso, a beneficio della parte locatrice, senza che il conduttore possa pretendere rimborso o indennizzo alcuno.

Questa eventualità si applica altresì, dopo 15 (quindici) giorni dal rilascio dell'immobile, all'eventuale mobilio o altro materiale lasciato nell'immobile dal conduttore, una volta formalizzata la riconsegna dello stesso al Comune tramite apposito verbale, in quanto tali beni sono ceduti in proprietà all'Amministrazione comunale a titolo di indennità di occupazione, fatti salvi i danni derivanti dalla mancata liberazione totale dell'immobile stesso al momento della riconsegna, comprensivi delle spese necessarie al loro eventuale smaltimento o loro trasferimento in altra sede.

ART. 7 – MANUTENZIONE ORDINARIA

I locali vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il conduttore s'impegna a custodire i locali con la diligenza del buon padre di famiglia e ad accollarsi i lavori di manutenzione ordinaria degli stessi, previo accordo con l'Amministrazione locataria.

Per **manutenzione ordinaria** s'intendono:

a) le opere che riguardano la riparazione delle finiture dell'immobile concesso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti quali a titolo esemplificativo:

b) pulitura, riparazione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini (senza alterazione dei materiali esistenti);

c) pulitura, ripresa parziale di intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti);

d) pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne, (senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);

f) riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);

g) riparazione di impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, del gas, ecc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici o tecnologici;

h) tinteggiatura degli intonaci interni;

i) riparazione di infissi interni;

l) riparazione di pavimenti interni.

Per manutenzione ordinaria s'intendono anche gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile locato ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utenti.

Rientrano, nella manutenzione ordinaria, tutte le riparazioni necessarie, comprese quelle necessarie a causa di tentativi di effrazione. La custodia e la pulizia dell'immobile sono a totale onere e cura del conduttore.

La gestione ordinaria (tecnica ed amministrativa) di tutti gli **impianti** installati nell'immobile, ivi compresa l'assunzione delle responsabilità previste dalle normative vigenti relativamente all'impianto termico, impianto elettrico, alla centrale termica ed ai presidi antincendio (estintori, idranti, ecc.) sono a carico del Conduttore.

In relazione all'obbligazione assunta dal Conduttore di effettuare una buona e confacente manutenzione ordinaria dell'immobile, il medesimo garantisce la libertà di accesso, dietro preventiva richiesta, a tutte le strutture da parte del personale tecnico del Comune per opportune ispezioni, verifiche e controlli in tal senso.

Il Comune effettuerà periodicamente ed a propria discrezione, sopralluoghi, ispezioni e controlli per la verifica della corretta gestione e manutenzione ordinaria.

Il conduttore assume l'obbligo e l'impegno a conservare l'immobile locato in perfetto stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza, così da poterlo riconsegnare al Comune, al termine della locazione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.

La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione.

ART. 8 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono a carico del conduttore tutti i lavori connessi e necessitati dal particolare tipo di attività svolta dallo stesso nei locali in locazione e dalle norme vigenti in materia, sempre compatibilmente con i vincoli riguardanti l'immobile.

Per eventuali lavori di straordinaria manutenzione diversi da quelli di cui al precedente capoverso di competenza dell'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 1577 del Codice civile, il conduttore è tenuto a darne avviso al competente Servizio del Settore Patrimonio del Comune.

Il conduttore potrà eseguire lavori di **manutenzione straordinaria** e miglioria solo a seguito di autorizzazione da parte dell'ente proprietario e conformemente alle norme di settore vigenti in materia. In particolare il conduttore dovrà presentare al Comune per l'approvazione da parte del competente Servizio comunale:

1) un **progetto di dettaglio** volto all'individuazione delle caratteristiche dimensionali, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare e le relative stime economiche, a firma di un tecnico abilitato, corredato almeno dei relativi **elaborati grafici**, che rappresentino lo stato di fatto e lo stato di progetto delle opere;

2) il **computo metrico estimativo** e la **relazione tecnica** (con espressa indicazione dei tempi necessari alla realizzazione delle opere e con espressa attestazione della conformità dell'intervento al DPR 503/1996 s.m.i. «Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici»).

Il conduttore è poi tenuto ad acquisire e presentare al Comune le certificazioni eventualmente prescritte dalla normativa vigente.

Il costo relativo ai suddetti lavori, con espressa esclusione delle migliorie, addizioni o adattamenti necessari per lo svolgimento delle attività svolta dal conduttore, potrà essere rimborsato direttamente alla parte conduttrice, solo previa verifica sull'effettuazione dei lavori e la rispondenza alla documentazione presentata precedentemente e a seguito della consegna delle certificazioni eventualmente prescritta dalla normativa vigente.

L'effettuazione di lavori non autorizzati dalla parte locatrice, comporta la risoluzione della presente locazione e l'obbligo di restituzione dei locali, salvo il risarcimento del danno arrecato.

ART.9 – CONFORMITA' IMPIANTI

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n.37 la parte conduttrice dichiara e prende atto, dichiarandosene edotto, che gli impianti tecnologici installati nell'immobile posti al servizio dello stesso oggetto del presente atto, essendo stati realizzati in data antecedente all'entrata in vigore della L.46/90, non sono dotati delle certificazioni di conformità rilasciate dai soggetti installatori e che quindi il Comune non ne garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento. Le parti, inoltre, convengono che sul Comune non grava alcun obbligo di adeguamento degli impianti di cui sopra alle normative in materia di sicurezza e che, pertanto, resterà ad esclusivo carico del conduttore ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari.

ART. 10 – ONERI ACCESSORI

Il conduttore assume a proprio carico gli oneri accessori (allacciamenti, consumi di acqua, luce, gas, riscaldamento, nella misura accertata a mezzo di contatori privati appositamente installati e volturati dallo stesso conduttore, nonché le spese condominiali comuni derivanti dalla presente locazione.

ART. 11 - ASSICURAZIONE

Il conduttore è costituito custode della cosa in locazione, ai sensi dell'articolo 2051 Cod. civile, ed è direttamente responsabile, sia verso la proprietà che verso i terzi, dell'utilizzo dell'immobile in uso, pertanto, dovrà assumere a proprio carico le spese di assicurazione contro i danni all'edificio di qualsiasi natura e gli eventuali danni arrecati a terzi nel corso degli interventi di adeguamento dei locali (intendendosi che gli stessi sono concessi in uso nello stato in cui si trovano), di manutenzione degli stessi, nonché nel corso dell'esercizio delle attività svolte nell'immobile in locazione.

A questo proposito il conduttore s'impegna a consegnare polizza assicurativa per "rischi locativi" in genere, ai sensi degli articoli 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile al momento della sottoscrizione della presente locazione, per un massimale non inferiore a **Euro 150.000,00 per danni al fabbricato** ed una partita per danni da incendio con massimale non inferiore ad **Euro 500.000,00** e per i danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché gli infortuni nell'attività commerciale con massimali non inferiori a **Euro 500.000,00** sia per la sezione RCT che per la sezione RCO. Le coperture assicurative dovranno essere valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

La suddetta polizza prodotta dal conduttore dovrà contenere la condizione esplicita che la Compagnia Assicuratrice si obbliga a notificare tempestivamente al Comune, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'eventuale mancato pagamento dei premi, nonché l'eventuale mancato rinnovo della polizza alla loro naturale scadenza e, comunque, a considerare valida ed operante la copertura assicurativa fino a quando non siano trascorsi 20 giorni dalla data di ricevimento della lettera raccomandata di cui sopra.

ART. 12 - OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Il conduttore s'impegna nei confronti del Comune:

- a) a mantenere sui locali, per tutta la durata della locazione, una destinazione per attività commerciale e/o artigianale;
- b) a pagare il canone di locazione di cui all'art. 3 nonché le spese condominiali comuni derivanti dalla presente locazione;
- c) a sostenere, in particolare, i costi per i consumi di acqua, gas, energia elettrica e telefonia, ecc., provvedendo, a tal fine, nel caso d'impianti autonomi, all'intestazione e/o voltura delle relative utenze, così come sono a suo carico, alla scadenza della concessione, la chiusura delle stesse utenze e la risoluzione dei rispettivi contratti di allacciamento; nel caso siano attive utenze centralizzate o condivise, i costi sostenuti dal Comune saranno posti in capo al concessionario come indicato nell'apposita scheda tecnica, che sarà sottoscritta separatamente dal medesimo e che potrà essere soggetta a modifiche qualora l'Amministrazione comunale esegua variazioni nei suddetti impianti;
- d) ad eseguire i lavori di manutenzione di cui agli articoli 7 e 8;
- g) ad adottare ogni misura atta a garantire la salvaguardia dei locali concessi e gli eventuali danni a persone e cose che possano derivarne, tramite la sottoscrizione di adeguata polizza assicurativa inerente l'attività esercitata negli stessi;
- h) a non svolgere nell'immobile in locazione, attività:
 - illegittime o illegali o comunque contrarie alla Legge ed ai Regolamenti o che comunque possa recare pregiudizio o danno all'immagine dell'Ente o alle proprie iniziative;
 - implicanti messaggi offensivi o espressione di fanatismo, razzismo, minaccia, o a sfondo sessuale, compresa la produzione e distribuzione di materiale pornografico e armi;
 - ritenute non accettabili per motivi d'opportunità generale (a titolo esemplificativo, non esaustivo: sexy shop, phone-center, centri scommesse e sale giochi; attività inerenti all'utilizzo di slot macchine e altri giochi d'azzardo elettronici di qualsiasi tipo; money transfer, agenzie ippiche);

i) a rispettare le disposizioni comunali riguardanti gli orari di apertura dell'attività a pena di decadenza, salvo quanto offerto in sede di gara;

l) nessuna pretesa potrà pertanto essere avanzata dal locatario all'Ente per eventuali interventi di adeguamento tecnico, impiantistico e igienico sanitario e nel caso in cui l'attività proposta non possa essere avviata/esercitata per ragioni legate alle caratteristiche dell'immobile.

Il locatario, conformemente alla dichiarazione resa in sede di gara, si impegna altresì a rispettare tutte le modalità di esecuzione della proposta stessa, il cui mancato, parziale o ritardato adempimento potrà esser valutato da parte dell'Amministrazione come causa di risoluzione del contratto.

ART. 13 – RAPPORTI CON IL VICINATO

La parte conduttrice si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose, pulito in ogni sua parte.

La parte conduttrice si obbliga altresì, a proprie spese, a porre in essere tutti gli accorgimenti tecnici e pratici idonei ad evitare le emissioni di fumo, rumori, effluvi maleodoranti e/o qualsiasi altra attività che possa arrecare disturbo.

ART. 14 – ONERI SICUREZZA

Il locatario deve altresì garantire un'utilizzazione dell'immobile compatibile con le disposizioni del DM 37/2008 e del D.Lgs 81/2008, adeguando e rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

Il locatario è tenuto a rispettare sia la normativa vigente riguardante la sicurezza sul lavoro, di cui al D.Lgs. 9/04/2008, n. 81 s.m.i., in attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123 (riassetto e riforma delle norme vigenti in materia di salute e sicurezza delle lavoratrici e dei lavoratori nei luoghi di lavoro) sia le disposizioni normative del Decreto Ministeriale 10/03/1998 (criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione delle emergenze nei luoghi).

ART. 15 – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di **A.P.E.** (Attestazione di Prestazione Energetica) N. _____ - _____ rilasciato in data ___/___/20__ e valido fino al ___/___/20__; il conduttore, dichiara di essere edotto della classe energetica, dell'indice di prestazione energetica e di avere ricevuto la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione di prestazione energetica (APE).

ART. 16 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Le clausole di cui agli art. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14 e 17 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 Codice civile senza necessità di costituzione in mora.

ART. 17 – SPESE DI REGISTRAZIONE

Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto, assolta in modo virtuale ai sensi del D. Lgs. 9 luglio 1977 n. 241 e le quietanze, nella misura del **100%**. L'imposta di registro sarà a carico metà per Parte.

In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da essa esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice civile.

ART. 18- PRIVACY

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione – D. Lgs. 196/2003.

ART. 19 – DIRITTO DI PRELAZIONE

La parte conduttrice ha diritto di prelazione in caso di vendita e di nuova locazione dell'immobile da esercitarsi secondo quanto previsto dagli artt. 38, 39 e 40 della legge n. 392/78.

ART 20 – RINVIO

Il presente contratto è disciplinato altresì dalle norme del presente bando di gara, dal Codice civile e dalle Legge 392/1978 e s.m.i., per quanto compatibili.

ART 21 – MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole del presente contratto, e sottoscrivono esplicitamente, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 Codice civile, le clausole di cui ai seguenti artt. 1, 3, 7, 8, 10, 11, 14, 16 e 17.

La Parte Locatrice

La Parte Condittrice
