



COMUNE DI PIEVE VERGONTE

Provincia del VERBANO - CUSIO - OSSOLA
Via Dr. Cicoletti n.35 – 28886 PIEVE VERGONTE
c.f. 00421700030
Tel. 0324/86122 - Fax 0324/86265
Indirizzo e-mail : segreteria@comunepievevergonte.it

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Nell'anno _____ (_____) il giorno _____ (_____) del mese di _____ in Pieve Vergonte (VB), nella residenza municipale posta in Via Dr. G. Cicoletti n. 35, con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge, tra i signori:

- _____, nat _____ a _____ il _____, il quale agisce nel presente atto per conto e nell'interesse del Comune di Pieve Vergonte (codice fiscale e partita IVA n. 00421700030), in virtù dei poteri conferitigli con deliberazione di Giunta comunale n. _____ del _____ ed onde dare esecuzione alla deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, esecutiva;

e

- _____ in qualità di _____ con sede in _____ via _____ n. _____, partita IVA n. _____

PREMESSO

che a seguito di gara, indetta con deliberazione n. _____ della Giunta Comunale, si concedeva in locazione alla ditta _____, porzione dell'immobile di proprietà comunale sito in Via Mario Massari n. 23, destinato ad uso pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande (bar ristorante), identificato al N.C.T. del Comune di Pieve Vergonte (VB) al foglio 23, particella 122 parte, avente superficie lorda complessiva pari a circa mq. 446,15 comprensiva della quota percentuale dei vani posti al piano seminterrato.

Si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO

1.1. Il Comune di Pieve Vergonte (di seguito, il *locatore*), come sopra rappresentato, concede in locazione al _____ (di seguito, il *conduttore*), che accetta, porzione dell'immobile di proprietà comunale ubicato in Via Mario Massari n. 23, avente superficie lorda complessiva pari a circa mq. 446,15 comprensiva della quota percentuale dei vani posti al piano seminterrato e meglio individuata nelle planimetrie, allegate al presente contratto, a formarne parte integrante e sostanziale.

1.2. La locazione ha ad oggetto i locali nel quale è consentita attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande (bar-ristorante) e relativo piano seminterrato.

1.3. Il bene locato sarà adibito esclusivamente all'uso sopra indicato (bar-ristorante) e, pertanto, il contratto si intenderà risolto, ai sensi degli artt. 1456 e seguenti del codice civile, qualora il conduttore, o eventuali aventi causa, modifichi l'uso senza il preventivo assenso scritto del locatore.

ART. 2 – DURATA

Il contratto di locazione ha durata di anni 14 (quattordici), decorrenti dalla stipulazione del presente contratto, fatto salvo quanto previsto in tema di recesso del locatore dagli articoli 27, 28 e 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392

ART. 3 – CANONE DI LOCAZIONE

3.1. Il canone di locazione è stabilito in € (\00) mensili per i primi 7 anni; a decorrere dall'ottavo anno il canone in essere sarà aumentato di € 200,00 mensili.

Il canone annuo sarà soggetto a rivalutazione ISTAT a partire dal secondo anno di locazione.

L'adeguamento avverrà automaticamente senza necessità di formale richiesta.

3.2. Il canone sarà pagato anticipatamente in rate mensili entro il giorno cinque di ogni mese.

3.3. Il conduttore non potrà, in alcun caso, ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione o azione, se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Il conduttore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche.

ART. 4 – STATO DELL'IMMOBILE

4.1. L'immobile è ceduto in locazione nello stato di fatto in cui si trova.

4.2. Restano a carico del conduttore le spese necessarie per gli allacciamenti di luce, acqua e gas e per l'arredamento dei locali;

4.3. Il locatore dichiara che l'immobile è conforme alle norme edilizie ed urbanistiche per l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande; sono fatti salvi i provvedimenti e gli adeguamenti previsti dalla normativa urbanistica vigente nel tempo.

ART 5 - ONERI DEL CONDUTTORE

5.1. Sono, in ogni caso, a carico del conduttore i seguenti oneri:

a) spese di gestione, ivi compresa la fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento;

b) la tassa sui rifiuti solidi urbani;

5.2. Sono a carico del conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione. Non provvedendovi il conduttore vi provvederà il locatore richiedendone la spesa.

5.3. Rimane a carico del locatore la manutenzione straordinaria dell'immobile. Sono, nondimeno, a carico del conduttore tutti gli interventi a carattere straordinario che si rendessero necessari a ripristinare l'uso dell'immobile qualora siano al medesimo imputabili per dolo o colpa.

ART. 6 – CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

6.1. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali dell'immobile e di averli trovati idonei al proprio uso, in buono stato di conservazione e manutenzione ed esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge l'attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

6.2. Ogni addizione che non possa togliersi in qualunque momento senza danneggiare l'immobile e qualsiasi altra innovazione, non potranno farsi senza il preventivo consenso scritto del locatore. Al termine della validità del contratto ogni addizione e/o miglioria dovrà essere eliminata a spese del conduttore se non di interesse del locatore, da trattenere senza onere alcuno.

6.3. L'amministrazione si riserva, tuttavia, la facoltà di stipulare accordi specifici scritti col gestore in merito all'esecuzione di lavori mediante scomputo sul canone. Qualsiasi spesa eseguita dal conduttore al di fuori dei suddetti accordi scritti sarà ad esclusivo carico del suddetto, senza che questi possa vantare alcun diritto.

ART. 7 – GARANZIE E RESPONSABILITA'

7.1. La custodia e la responsabilità dell'immobile sono affidati al conduttore che prima della firma del presente contratto ha stipulato un'assicurazione per rischi incendio (rischi normali del fabbricato) furto e responsabilità civile verso terzi (intendendosi terzo anche il Comune) con l'Assicurazione _____ Agenzia di _____ polizza n. _____ in data _____ per il massimale di € 2.000.000,00 (Duemilioni).

Dette polizze dovranno essere mantenute sino alla scadenza del contratto.

7.2. Il conduttore è tenuto a far rispettare il patrimonio comunale ed ha l'obbligo di risarcire il locatore di ogni eventuale danno prodotto anche da terzi, salvo naturalmente il diritto di rivalersi nei confronti degli stessi.

7.3. Le parti stabiliscono di comune accordo che il locatore è esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni, diretti o indiretti, alle cose o persone che possono derivare, in qualsiasi momento, dall'uso dell'immobile, degli impianti e delle attrezzature o, comunque, da fatto o omissione del conduttore o di terzi.

7.4. Il locatore, a mezzo del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, può in qualsiasi momento, provvedere ad ispezioni dell'immobile per verificare che sia disposto ed organizzato un corretto e regolare uso dello stesso, nonché provvedere a sopralluoghi di carattere tecnico-manutentivo o al complesso in genere. E' fatto obbligo al conduttore ed al suo personale di attenersi alle disposizioni del predetto incaricato al fine di prevenire eventuali danni.

ART. 8 – DIVIETI

8.1. E' proibita la cessione del presente contratto, il comodato e la sublocazione dell'immobile, senza l'autorizzazione del locatore.

8.2. Con riferimento esplicito all'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392, in caso di cessione del contratto se il locatore non libererà espressamente e per iscritto il conduttore cedente, quest'ultimo dovrà rispondere nei confronti del locatore di eventuali inadempimenti del conduttore-cessionario.

ART. 9 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

9.1. Il locatore ha facoltà di risolvere il contratto nei seguenti casi:

a) ripetute violazioni della normativa in materia di commercio;

b) cessione del contratto o sublocazione, non previamente autorizzati dal locatore;

c) uso dell'immobile per scopi diversi da quelli previsti dal contratto;

d) mancato inizio dell'attività entro il termine di sei mesi dall'aggiudicazione.

9.2. La risoluzione dovrà essere esercitata mediante comunicazione, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, con raccomandata A/R.

ART. 10 – RIFERIMENTI DI LEGGE

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno riferimento alle norme del codice civile e alla legislazione vigenti in materia di locazione.

ART. 11 - CAUZIONE

Il conduttore ha prestato una cauzione di € _____, pari a tre mensilità del canone annuo.

ART. 12 - CONTROVERSIE

Per ogni controversia, le parti eleggono entrambe domicilio nel Comune di Pieve Vergonte (VB), in Via Dr. G. Cicoletti n. 35.

ART. 13 – SPESE CONTRATTUALI

Le spese conseguenti alla stipulazione del presente contratto (bolli, diritti e varie) sono a carico del conduttore.

Le spese per la registrazione sono a carico del conduttore e locatore in parti uguali.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Le parti ai sensi degli artt.1341 e ss. del codice civile approvano espressamente le clausole di cui agli artt. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Rep. n.

AUTENTICAZIONE DI FIRMA

Io sottoscritto Dr. Mauro BIGLIERI, Segretario Comunale del Comune di Pieve Vergonte, autorizzato a rogare tutti i contratti nei quali il Comune è parte ed autenticare scrittura privata ed atti unilaterali nell'interesse dell'Ente ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 97, c. 4, lettera c), del D.Lgs. 267 del 18.08.2000

CERTIFICO

che i Sigg.

....., nato a (.....), il, Responsabile del Servizio, c.f., giusto decreto Sindacale n. del che agisce e si obbliga esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Pieve Vergonte che rappresenta, c.f. 00421700030, esclusa ogni sua personale responsabilità identificato mediante conoscenza diretta;

E

_____ nato\ a _____ (____), il _____ residente a _____ (____), Via _____ n. _____ (in qualità di _____ della _____ c.f. _____, CCIAA di _____ iscritta al REA n. _____), persona della cui identità io sono certo

previa espressa rinuncia da loro fatta di comune accordo e con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni, HANNO ALLA MIA PRESENZA E VISTA SOTTOSCRITTO IL PRESENTE ATTO, facendomi espressa richiesta che il detto documento venga conservato in raccolta tra i miei.

Dalla residenza Municipale, lì

Il Segretario Comunale
Dr. Mauro BIGLIERI