

## SCHEMA CONTRATTO CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI BENI COMUNALI

L'anno ..... addì ..... (.....) del mese di ..... presso la Residenza Comunale tra i Sigg.

1) ....., segretaria comunale presso il Comune di ....., giusta il decreto del Sindaco n. ..., che interviene in nome per conto e interesse del Comune di ....., C.F. n. ..., in esecuzione della determinazione n°..... del ..... domiciliata ai fini del presente contratto presso la sede comunale;

E

2) ..... con sede a ..... in Via n. ...., iscritta al registro delle imprese di ..... al numero ... ..... ed al REA presso la CCIAA di ..... al numero ....., P.IVA ....., nella persona del legale rappresentante pro tempore Sig....., (nato a ..... il ..... e domiciliato presso la sede della Società) in qualità di Amministratore unico, di seguito conduttrice;

### PREMESSO CHE

- il locatore è proprietario dell'unità immobiliare ad uso commerciale facente parte del patrimonio comunale disponibile e contraddistinta al catasto fabbricati al Foglio n. 6, particella n. 203, sub. 1, sita in via Vittorio Emanuele II, n. 58 a 11020 BARD (AO), così composta: due locali al piano terreno più una cantina semi interrata con servizi igienici per una superficie complessiva di mq. 75, non arredato (come da planimetria allegata).
- Il conduttore intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per esercitarvi propria attività di.....;
- all'atto della consegna il locatore attesta che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'art. 1578 C.C.;

### LE PARTI CONVENGONO QUANTO SEGUE:

#### Art. 1 – Premessa

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

#### Art. 2 – Oggetto del contratto

Il locatore cede in locazione all conduttore l'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo per attività commerciale prevalente di somministrazione alimenti e bevande (pubblico esercizio) ed attività secondaria di ..... Il conduttore a tale titolo accetta l'unità immobiliare contraddistinta al catasto fabbricati al Foglio n. 6, particella n. 203, sub. 1, sita in via Vittorio Emanuele II, n. 58 a 11020 BARD (AO), così composta: due locali al piano terreno più una cantina semi interrata con servizi igienici per una superficie complessiva di mq. 75, non arredata, come da planimetria allegata che forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il locatore si impegna a fissare data di consegna dei locali in oggetto alla Società conduttrice e dichiara che l'immobile in oggetto rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti.

#### Art. 3 – Durata del contratto

Le parti fissano la consegna dei locali per il giorno ..... Il contratto avrà durata di 6 anni a partire da questa data.

Ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori 6 anni, salvo disdetta espressa da parte dell conduttore con preavviso di almeno 12 mesi comunicato a mezzo nota PEC.

#### Art. 4 – Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro € 3.600,00 oltre I.V.A. ai sensi di legge da pagarsi in rate mensili anticipate di € 300,00 oltre all'I.V.A. ai sensi di legge a partire dal mese di ..... Il conduttore si impegna a versare detti canoni presso il domicilio del locatore entro e non oltre i primi 10 giorni di ogni trimestre. Decorso tale periodo il locatore si riserva di agire in tutela dei propri diritti.

Il canone non è da considerarsi comprensivo di spese relative alle utenze, imposte e tasse e ogni altro onere accessorio che restano a esclusivo e diretto carico del conduttore.

#### Art. 5 – Aggiornamento periodico del canone di locazione

Ai sensi dell'art. 32, Legge n. 392/1978 il canone di locazione dovuto dall conduttore verrà aggiornato annualmente in relazione alla variazione dell'indice ISTAT, ai sensi della vigente normativa. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo PEC a cura del locatore.

#### Art. 6 – Destinazione dei locali oggetto del contratto e altri oneri a carico del conduttore

Sottoscrivendo il presente contratto Il conduttore si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti, fatto salvo quanto al paragrafo successivo.

L'unità immobiliare è locata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. E' vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata da questo Ente.

Le spese per la realizzazione di eventuali lavori di carattere straordinario, allestimento di arredi e attrezzature in base alle esigenze dell'attività che si intende condurre sono ad esclusivo carico del conduttore;

Il conduttore deve farsi carico di acquisire tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività che intende intraprendere;

Il conduttore si assume qualsiasi responsabilità per danni causati a persone/cose, sollevando il Comune di Bard da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alla sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro

#### Art. 7 – Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione

la manutenzione ordinaria dell'immobile è posta a carico del conduttore. È quindi onere del conduttore provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. Il conduttore si impegna ad assumersi le relative spese economiche.

#### Art. 8 – Sublocazione dei locali oggetto del contratto

Non è consentita la sublocazione, anche se parziale.

#### Art. 9 – Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore

Eventuali lavori di adattamento dei locali o degli impianti, in relazione a particolari esigenze del locatario, sono a completo carico del locatario stesso, previa autorizzazione da parte del Comune.

Il conduttore si impegna quindi a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Al riguardo, vista la tipologia dell'immobile, lo stesso non può essere oggetto di intervento per l'eliminazione di barriere architettoniche. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo PEC. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta mediante corrispondenza a mezzo PEC in risposta alla parte conduttrice entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta.

#### Art. 10 – Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa

Il conduttore ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera a mezzo PEC inviata con un preavviso di almeno 12 mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'art. 27, Legge n. 392/1978, debba essere esplicitamente adottata dal conduttore (ad esempio per motivi imprenditoriali). Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

#### Art. 11 – Deposito cauzionale

All'atto di sottoscrizione del presente contratto il conduttore si impegna a versare, anche mediante polizza fidejussoria a prima richiesta, la somma di euro 600,00, pari al canone dovuto per due mensilità, a titolo di deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita al conduttore all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

#### Art. 12 – Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali

Il conduttore dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente il conduttore esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del conduttore. La stessa si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

#### Art. 13 – Spese di registrazione del contratto

Le spese contrattuali della locazione (diritti e marche) sono a carico del locatario. Le spese di registrazione del contratto (per l'intero periodo contrattuale) verranno divise per giusta metà tra le parti e versate in un'unica soluzione.

#### Art. 14 – Modifiche alle clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

#### Art. 15 – Attestato di prestazione energetica

Ai sensi delle vigenti normative nazionale e regionale in materia, la parte conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell'immobile in oggetto; si allega al presente contratto il relativo attestato (Codice xxxxxxxx, redatto dal Professionista xxxxxxxx, in data xxxxxxxx, in conformità a quanto previsto dalla L.R. 13/2015).

#### Art. 16 – Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

- il locatore, in Via ..... n. ...., ;
- Il conduttore presso la sua sede legale sita in Via ..... al n. ...., .....

#### Art. 17 – Foro competente

Ai sensi dell'art. 447-bis C.P.C. in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Aosta

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C. le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti:

- 3) Durata del contratto;
- 5) Aggiornamento periodico del canone di locazione;
- 7) Riparazioni ed interventi di ordinaria amministrazione;
- 11) Deposito cauzionale;
- 12) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali;
- 13) Spese di registrazione del contratto;
- 14) Modifiche alle clausole contrattuali;
- 16) Foro competente.

Letto, approvato e sottoscritto. Luogo, data .....

Il locatore

.....

Il conduttore

.....