

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata

Tra

il Comune di Castel del Piano con sede in Via G. Marconi n° 9 - 58033 - Castel del Piano (GR), C.F. e P.I. n° 00117250530, nella persona del Responsabile dei Servizi Amministrativi Generali, Dott. Simone Zacchini, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale che rappresenta ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, di seguito indicata come **"Locatore"** o **"Conduttore"**

e

_____ residente in _____ (ovvero con sede legale in _____), Via _____ Codice Fiscale / Partita IVA n° _____ (eventualmente: rappresentato in questo atto da _____ nato/a a _____ il _____ residente in Via _____ in qualità di _____), di seguito indicato come **"Locatario"**

Il/La _____ ed il Comune di Castel del Piano sono anche indicate di seguito collettivamente come le **"Parti"**.

Premesso che

- a) Il Locatore, con procedura ad evidenza pubblica esperita in data _____, ha aggiudicato la Locazione dell'immobile denominato "Centro Polifunzionale di Montegiovi" al Conduttore;
- b) Il Locatore mette a disposizione i locali nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta;
- c) il Conduttore è obbligato ad utilizzare la struttura per realizzarvi un punto commerciale di vendita e somministrazione di alimenti e bevande che provveda comunque alla valorizzazione ed all'utilizzo dei prodotti alimentari tipici locali;
- d) il Conduttore, con l'aggiudicazione della procedura ad evidenza pubblica, ha dimostrato di possedere i requisiti necessari per svolgere le attività di cui al precedente punto.

Tutto ciò premesso, le Parti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ART. 1 – RICHIAMI ALLE PREMESSE

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 2 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il Comune concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile di sua proprietà denominato "Centro Polifunzionale di Montegiovi" sito in Via del Ponte n° 28 nella frazione di Montegiovi, identificato al foglio 14, particella 409, del NCEU, così come evidenziato nell'apposita planimetria allegata al presente contratto (Allegato 2), da destinare esclusivamente agli usi di cui al successivo articolo 6.

Il Conduttore dichiara di aver preso visione dell'immobile, di averne constatato lo stato di conservazione e manutenzione e di averlo trovato del tutto idoneo all'uso pattuito nella presente

scrittura privata, nonché immune da qualsiasi vizio o imperfezione ed in tale stato si obbliga a restituirlo alla cessazione del presente contratto, salvo il normale deterioramento a seguito dell'uso.

ART. 3 – DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione è di anni 6 (sei) con inizio _____ e scadenza _____ e sarà rinnovabile secondo legge, salva disdetta da comunicare con preavviso di almeno 12 mesi a mezzo raccomandata, in base a quanto previsto dall'art. 28 della legge n. 392/78.

In caso di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza contrattualmente pattuita, il Conduttore è tenuto al pagamento di una penale pari a 5 (cinque) volte il canone giornaliero, aggiornabile in base agli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati dell'anno precedente, per ogni giorno di ritardo, oltre al canone annuo di locazione, salvo il risarcimento del danno.

ART. 4 – CANONE

Le Parti, richiamato l'art. 10, n. 8). del DPR n. 633/1972, optano per il regime di imponibilità IVA a norma di legge.

Pertanto il canone di locazione è stabilito in € _____ annui, oltre IVA a norma di legge.

A partire dal secondo anno il canone annuo, così come determinato in sede di aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice annuo dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, in ragione del 75%.

Il canone annuale deve essere versato in 12 (dodici) rate mensili anticipate entro 30 giorni dalla ricezione delle fatture emesse dal comune di Castel del Piano. In caso di mancato pagamento entro i termini prescritti, il Comune emetterà dichiarazione di messa in mora con l'applicazione degli interessi nella misura legale, unitamente all'ingiunzione di pagamento. Trascorso inutilmente il termine assegnato, il Comune procederà alla risoluzione del contratto, fatta salva ogni altra azione per la tutela dei propri interessi.

ART. 5 – CAUZIONE E POLIZZA INCENDIO

All'atto di stipula del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone annuo previsto, anche mediante fideiussione bancaria o assicurativa escutibile a prima richiesta e con l'obbligo di ricostituzione in caso di escussione della stessa nel corso del contratto, a garanzia del rispetto degli obblighi contrattuali e per risarcimento dei danni.

Poiché il Comune provvede alla copertura assicurativa per incendio del proprio patrimonio immobiliare, incluso il "Centro Polifunzionale di Montegiovi", si prescinde dal richiedere al conduttore una ulteriore polizza assicurativa a garanzia.

ART. 6 – ATTIVITA', DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E ULTERIORI CAUSE DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

L'immobile è concesso in locazione affinché vi venga realizzato un punto commerciale per la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande che provveda comunque alla valorizzazione ed all'utilizzo dei prodotti alimentari tipici locali.

I locali sono dotati dei beni e delle attrezzature elencate nell'allegato 1) al presente contratto.

È vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente. È fatto espresso divieto al conduttore di cedere in sub locazione o gestione l'immobile dato in uso, a pena di nullità. È inoltre fatto espresso divieto di cessione di azienda a pena di nullità. Tali divieti costituiscono interesse preminente dell'accordo ed assumono il valore di clausola risolutiva espressa in caso di inadempimento.

L'inosservanza del divieto assoluto di installazione di apparecchi da gioco di cui all'art. 110, commi 6 e 7, del RD n. 773/1931 (c.d. *slot machine*) produrrà ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa della parte conduttrice ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

ART. 7 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL’IMMOBILE

Tutti i lavori di manutenzione ordinaria dei locali sono a carico del Locatario mentre gli interventi di carattere straordinario sono a carico del Locatore.

Eventuali lavori di manutenzione straordinaria da realizzare, anche in attuazione di disposizioni normative e regolamentari, finalizzati a rendere i locali idonei all’esercizio dell’attività potranno essere eseguiti previa autorizzazione espressa dal parte del Locatore e sotto la vigilanza dell’Ufficio Tecnico comunale, con oneri a totale carico del Locatario.

Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del Locatario.

ART. 8 – ONERI ACCESSORI

Il Locatario è obbligato a volturare le utenze di acqua, energia elettrica e riscaldamento.

Analogamente alla voltura dell'utenza relativa all'energia elettrica sarà volturata anche l'utenza relativa all'impianto fotovoltaico di proprietà dell'ente esistente sull'immobile oggetto della locazione.

Le spese derivanti dalle volture saranno poste direttamente a carico del Locatario.

In alternativa, qualora per qualunque motivo non sia possibile procedere alla voltura delle utenze, il Locatario è obbligato a rimborsare integralmente al Comune le spese sostenute e debitamente rendicontate per tali utenze.

ART. 9 – OBBLIGHI

Il Locatario si impegna a richiedere tutte le autorizzazioni necessarie allo svolgimento dell’attività commerciale ed iniziare l’attività stessa entro il termine di sessanta giorni lavorativi (60) dalla stipula del contratto, salvo cause di forza maggiore non dipendenti dalla sua volontà che dovranno essere comunicate al Locatore il quale, riconosciute valide le ragioni addotte, potrà concedere una proroga del termine predetto.

ART. 10 – DANNI E RESPONSABILITA’

Il Locatario è costituito custode dell’immobile locato ed è responsabile per tutti i danni alla cosa locata, a persone o a cose che avvengono nel corso della locazione.

A tale scopo il Locatario è obbligato a contrarre polizza assicurativa adeguata alla copertura di tutti i rischi correlati all’esercizio dell’attività.

Il Conduttore è costituito altresì custode dei beni avuti in locazione ed è responsabile della buona conservazione e manutenzione degli stessi.

Alla scadenza della locazione, e comunque in tutti gli altri casi in cui, per qualsiasi motivo il Locatario cessi dal godimento dei locali avuti in locazione, gli stessi dovranno essere riconsegnati al Locatore liberi da persone e cose ed in buono stato di conservazione, entro e non oltre 30 (trenta) giorni.

Alla riconsegna sarà redatto in contraddittorio tra le parti apposito verbale con allegato lo stato dei locali. Per i danni che venissero eventualmente riscontrati sarà responsabile il Locatario, che sarà tenuto entro 30 (trenta) giorni dalla riconsegna a corrispondere al Locatore il relativo costo di riparazione. Qualora insorgessero contestazioni sui danni riscontrati e/o sulle cause degli stessi, ciascuna delle Parti avrà facoltà di farne determinare il valore e la causa attraverso una perizia arbitrale redatta da un perito unico scelto di comune accordo tra le Parti o, in caso di mancato accordo sullo stesso, dal Presidente della Camera Arbitrale di Grosseto. Le spese di perizia

saranno determinate dal perito e poste a carico della parte soccombente o, in relazione al rispettivo grado di responsabilità, a carico di entrambe nella percentuale stabilita dal medesimo perito. Il Locatario esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso e/o colposo di terzi ivi comprese le persone ospitate nell'immobile, incendi, inondazioni, scarsità o mancanza di energia elettrica, mancata fornitura di qualsiasi servizio non prestato dal Locatore.

Il Locatore resta indenne da ogni responsabilità in caso di furto, scomparsa e/o deperimento di merci, attrezzature, valori e altro, di proprietà del Locatario, delle persone ospitate nell'immobile o comunque ubicati nell'immobile locato, come pure in tutti i casi di saccheggio e scasso constatato.

ART. 11 – ADEMPIMENTI FISCALI E SPESE

Il Locatore dichiara che i canoni di locazione dovuti in base al contratto saranno quindi assoggettati ad IVA con l'aliquota prevista dalle disposizioni di legge.

Il presente contratto sarà soggetto a registrazione in termine fisso, ai sensi di legge, previo pagamento dell'imposta di registro dovuta. La registrazione sarà effettuata a cura del Locatore. L'imposta di registro è a carico di entrambe le Parti, nella misura del 50% ciascuna, come per legge. Tutte le altre spese del presente contratto (ivi incluse quelle di bollo) sono a carico del Locatario. Le somme anticipate dal Locatore saranno immediatamente rimborsate dal Locatario mediante rimessa bancaria su richiesta documentata del Locatore.

ART. 12 - RECESSO

Il Locatario ha facoltà di recedere anticipatamente soltanto in caso di cessazione dell'attività, salvi gravi motivi, ai sensi dell'art. 27, comma 7, della Legge 392/78, a mezzo raccomandata AR con preavviso di almeno 6 (sei) mesi. Non è consentito il recesso parziale.

ART. 13 CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere fra le parti in ordine alla esecuzione del contratto, sarà oggetto di giudizio da parte dell'Autorità giudiziaria competente per territorio.

Nessun diritto per avviamento commerciale potrà comunque essere rivendicato dal Locatario nei confronti del Comune all'atto della risoluzione o della scadenza del contratto.

CLAUSOLA PER ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Il Conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio.

Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica viene allegata al contratto di locazione.