

COMUNE DI ALPIGNANO

PROVINCIA DI TORINO

AREA TECNICA

UFFICIO PATRIMONIO

Viale Vittoria n. 14 . tel. 011.966.66.76

Modello C

Schema di contratto di Locazione di locali ad uso commerciale/esercizio pubblico, siti nel Movicentro di Alpignano, piazza Robotti.

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE tra il COMUNE DI ALPIGNANO, con sede in Alpignano, viale Vittoria 14, codice fiscale _____, partita IVA _____ di seguito denominato "LOCATORE", qui rappresentato dal Sig. _____ nato a _____ (.....) il _____, codice fiscale _____, domiciliato per questo atto presso la sede municipale del Comune di Alpignano, viale Vittoria 14 - 10091 Alpignano (TO), che rappresenta nella sua qualità di Dirigente del Servizio;

e il sig./la sig.ra _____, nat_ a _____ (____) il _____, codice fiscale _____, partita IVA _____, residente in _____ (____), Via/Piazza _____ n. _____, in proprio oppure titolare della Ditta/Società/Consorzio _____, iscritta/o al registro Imprese di _____ al n° _____ di seguito denominata "CONDUTTORE".

PREMESSO

- ✓ che il Comune di Alpignano con deliberazione di G.C. n..... dele determinazione n..... del..... ha approvato gli atti di gara per l'affidamento in locazione commerciale dell'unità immobiliare di seguito descritta sito presso il Movicentro di Alpignano;
- ✓ che con determinazione n..... ..del..... è stato disposto l'affidamento a favore.....;
- ✓ che, il COMUNE DI ALPIGNANO possiede titolo di disponibilità dell'unità immobiliare sita in ALPIGNANO, NELL'EDIFICIO DENOMINATO "MOVICENTRO" IN PIAZZA ROBOTTI, consistente in:
(BREVE DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE CHE SI VUOLE LOCARE)
.....
.....
.....
.....
- ✓ Denunciata ed identificata al catasto fabbricati del Comune di ALPIGNANO:
(DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE)
.....
.....
.....
- ✓ che il CONDUTTORE a seguito di procedura di affidamento per PROCEDURA pubblica e dopo aver preso visione del succitato immobile ed averlo ritenuto idoneo alle proprie esigenze, ha espresso l'intendimento di prendere in locazione tale immobile identificato con la lettera nella planimetria allegata al presente contratto;

- ✓ che l'immobile come sopra identificato non necessita di opere di ristrutturazione interna essendo stato messo a norma per tutti gli impianti elettrici, idrici e di riscaldamento/condizionamento al fine di poter svolgere, in totale conformità alle vigenti normative in materia igienico/sanitaria e sicurezza, le attività di ristorazione o commerciali come previsto;
- ✓ Il CONDUTTORE dovrà inoltre dotare i locali di tutti gli arredi e attrezzature necessari per l'esercizio dell'attività, e in conformità alla normativa vigente che regola il settore e assumere la relativa manutenzione degli stessi locali, a proprio ed esclusivo onere, senza alcun diritto a rimborsi, compensi di qualsiasi natura, neanche al termine della gestione. Alla scadenza del contratto, i locali dovranno essere liberati da tutti i beni di proprietà del conduttore, salvo gli eventuali arredi fissi e gli abbellimenti e le migliorie in genere che non sono asportabili che diverranno di proprietà comunale alla scadenza del contratto senza alcun rimborso o compenso di qualsivoglia natura.
- ✓ Qualora il CONDUTTORE apporti modifiche di qualsiasi natura e specie senza il consenso dell'Amministrazione Comunale, quest'ultima avrà il diritto di richiedere il ripristino a spese del conduttore, nonché il risarcimento dei danni. A tal fine l'Amministrazione Comunale potrà rivalersi sulla cauzione definitiva.
- ✓ Resta inteso che l'uso della struttura è concesso secondo l'agibilità accertata e riconosciuta dagli organi preposti. Pertanto il gestore deve attenersi alle condizioni di agibilità, controllando i limiti d'uso e di capienza.
- ✓ Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine di prestazione energetica.
- ✓ che le costituite parti, raggiunto un pieno accordo su modalità e condizioni dell'instaurando rapporto, sono addivenute alla sottoscrizione della presente privata scrittura regolata dai seguenti:

PATTI CONTRATTUALI

1. La premessa che precede, costituisce il logico e necessario presupposto della presente privata scrittura e le costituite parti, d'accordo, le attribuiscono la valenza del patto primo.
2. Il COMUNE DI ALPIGNANO concede in locazione a _____ l'unità immobiliare sita in Alpignano, Piazza Robotti nel "Movicentro" così come meglio identificato in premessa e nella planimetria sottoscritta dalle costituite parti, che viene allegata al presente contratto costituendone parte integrante ed essenziale.
3. La durata della locazione è fissata d'accordo tra le parti per un periodo **di anni sei**, con inizio dal/....../..... al/...../....., **con possibilità di rinnovo per altri sei anni** (fino al/...../.....).
4. Le costituite parti concordano che il canone di locazione mensile sia fissato in euro oltre IVA di Legge (cioè euro/anno oltre IVA), da versarsi con cadenza mensile entro il giorno 5 del mese di riferimento, mediante versamento diretto al Tesoriere comunale o tramite bonifico bancario.
5. Si dà la possibilità di pagare per i mesi di aggiudicazione fino all'apertura del sottopasso un canone ridotto del 30%.
6. L'omesso o ritardato pagamento di tre rate del canone mensile di locazione pattuito, anche non consecutive, comporterà la risoluzione ipso iure del presente contratto in danno dal conduttore che si obbliga, in tali ipotesi, a corrispondere, in favore del locatore, oltre al canone pattuito, anche gli interessi moratori pari agli interessi legali di cui all'art. 1284 c.c., maggiorati di 4 punti, sulle somme dovute a far data dal momento in cui avrebbe dovuto essere effettuato il pagamento fino all'effettivo ed integrale soddisfo. I pagamenti del canone di locazione dovranno risultare esclusivamente da ricevute a firma del locatore o ricevuta del bonifico bancario e rimane escluso ogni altro mezzo di prova compreso il giuramento.

7. Le costituite parti convengono che il canone contrattuale stabilito dal presente contratto, sarà annualmente aggiornato, dopo i primi 6 anni, secondo il 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatesi nell'anno precedente, a semplice richiesta del locatore.
8. La manutenzione ordinaria degli immobili e dei locali di pertinenza, compresi i relativi servizi, l'eventuale area adibita a dehors con eventuali piante verdi ed il piazzale antistante sono a carico del conduttore.
9. Tutte le spese di esercizio, di contratto, le imposte, le tasse ed i canoni per: fognatura, luce, acqua, gas, riscaldamento/raffrescamento, utenze telefoniche e telematiche, ecc. nessuna esclusa, e le spese di manutenzione e riparazione ordinaria sono a totale carico del conduttore. Si precisa che rientrano tra le manutenzioni ordinarie: la tinteggiatura dei locali, idraulico, elettricista, falegname, muratore, vetraio, sanitari, serrature e chiavi, cardini degli infissi, superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, tutti gli interventi sulle attrezzature ed arredi, nessuno escluso, tutti gli interventi su eventuali dehors compresa la potatura e sfalcio delle piante e fiori dell'eventuale verde di pertinenza.
10. Verrà invece contabilizzata secondo il regolamento di gestione la quota relativa a: pulizia, riscaldamento ed energia elettrica delle parti comuni e dell'impianto ascensori che saranno addebitate al conduttore in base alla quota percentuale abbinata all'unità immobiliare in affitto.
11. L'unità immobiliare verrà utilizzata per lo svolgimento di una attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande che comporta contatti diretti con il pubblico. Oppure: L'unità immobiliare verrà utilizzata per lo svolgimento di una attività commerciale di (negozio di
.....) che comporta contatti diretti con il pubblico.
12. E' fatto divieto espresso ed assoluto alla parte conduttrice di cedere o sublocare in tutto o in parte, sia a titolo oneroso che gratuito l'immobile, di immettervi persone estranee o comunque mutarne la destinazione, anche parziale, rispetto a quella contrattualmente stabilita, salvo quanto previsto dall'art. 36 Legge 392/1978. E' inoltre fatto divieto apportare modifiche strutturali, impiantistiche e di utilizzo dei locali senza avere ottenuto opportuna autorizzazione dal locatore.
13. Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato idoneo alla destinazione pattuita e di accettarlo nello stato di fatto in cui si trova.
14. Il conduttore è costituito custode dell'immobile locato e dovrà mantenerlo con la diligenza del buon padre di famiglia.
15. Il conduttore si accolla tutti gli oneri e le spese necessarie e occorrenti per la predisposizione dell'immobile allo svolgimento dell'attività e per l'ottenimento delle licenze. Il conduttore si accolla altresì l'onere, a sua cura e spese, delle opere eventualmente imposte nel corso della locazione, dalla natura dell'attività esercitata in relazione ai requisiti della stessa e alle modificazioni ed adattamenti imposti dall'autorità per l'esercizio delle stesse.
16. Alla scadenza del contratto, tutte le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal conduttore, compresi tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, resteranno acquisite al locatore senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il suo consenso, e ciò ad espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 cod. civ., fatto salvo il diritto del locatore di pretendere la rimessione in pristino dell'immobile. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico edilizie produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore rispetto ad un mutamento d'uso, a lavori non autorizzati, alla cessione del contratto, che eventualmente avvengano, non ne importano implicita accettazione, ma avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

17. Il locatore potrà visitare l'immobile locato concordando l'accesso con il conduttore, al fine di verificare sia lo stato locativo sia quello di manutenzione, con congruo preavviso. Inoltre il conduttore, verificatesi le condizioni di scadenza contrattuale, si impegna a consentire la visita dell'immobile da parte di aspiranti nuovi conduttori una volta alla settimana per almeno due ore in orari e giorni da concordarsi, a pena di risarcimento dei danni.
18. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto colposo o doloso od omissioni di terzi, da responsabilità in caso di interruzione dei servizi, delle forniture e da qualsiasi altra responsabilità e specificatamente in caso di furti che dovesse subire con o senza scasso.
19. Sono a totale carico del conduttore tutte le manutenzioni ordinarie finalizzate al buon mantenimento del bene, come peraltro, anche se causati da vetustà o da forza maggiore, tutti gli accomodi di cui all'art. 1609 c.c.
20. Nel malaugurato caso di fallimento il presente contratto rimane risolto ipso jure facto per effetto della sola pubblicazione della sentenza, anche se venisse proposta opposizione nei termini. Il curatore non avrà alcun diritto a continuare o subentrare nella locazione nonostante l'eventuale autorizzazione all'esercizio provvisorio.
21. E' facoltà del conduttore recedere anticipatamente dal presente contratto, con preavviso al locatore di almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avvenire, da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata A.R.. E' fermo ed impregiudicato comunque l'obbligo di corrispondere il canone dovuto e gli oneri accessori per l'intero periodo di preavviso.
22. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.
23. La manutenzione straordinaria dell'immobile e pertinenze è a carico dell'Amministrazione Comunale, salvo che i relativi interventi siano determinati da incuria o colpa del conduttore.
24. E' fatto divieto di effettuare serate di musica dal vivo all'interno e all'esterno dei locali senza preventiva autorizzazione scritta da parte del Comune che dovrà essere obbligatoriamente richiesta (almeno) entro 15 giorni dall'evento.
25. Il conduttore potrà diffondere nei locali soltanto musica proveniente da impianto stereo e/o juke-box, con regolazione del volume in modo da non arrecare disturbo a terzi.
26. Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi per i danni derivanti da sua colpa e omissione degli obblighi negoziali di manutenzione.
27. Il conduttore manleva il locatore contro i danni che a questo possano derivare da fatto, omissione o colpa, propri, dei propri collaboratori o di terzi in genere e lo solleva da ogni responsabilità nei confronti propri e di terzi per eventuali danni derivanti dall'immobile in oggetto. Il locatore è inoltre esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza d'acqua, del gas o dell'energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio afferente all'immobile stesso, ivi compreso il riscaldamento/condizionamento, e l'impianto citofonico.
28. Il conduttore è costituito custode della cosa locata ed è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.
29. I conduttore si impegna a provvedere a tutti gli oneri assicurativi che derivano dall'esecuzione del presente contratto, con esclusione di ogni diritto di rivalsa nei confronti del Comune per i danni a cose o persone. A tal fine, ha prodotto polizza prima della stipula del contratto, rilasciata da Compagnia di

Assicurazione di primaria importanza a copertura dei rischi derivanti da responsabilità civile, furto, incendio, perimento fortuito e rischi specifici inerenti l'attività aziendale per un massimale non inferiore ad € 1.000.000,00. A tal fine il conduttore dovrà produrre polizza specifica per il presente affidamento e per tutta la durata contrattuale. Non verranno accettate polizze di cui l'aggiudicatario sia già eventuale titolare.

30. L'Amministrazione comunale non si assume nessuna responsabilità per furti di materiali di proprietà del gestore o di terzi custoditi nei locali e così pure degli effetti personali lasciati nei locali stessi e, comunque, per danni a qualsiasi titolo.
31. **A garanzia degli obblighi derivanti dal presente contratto la parte conduttrice ha versato alla stipula del contratto un deposito cauzionale pari a DUE mensilità del canone e pertanto stabilito in €.....(Euro.....) Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, salvo quanto disciplinato espressamente nelle singole clausole, questa perderà a titolo di penale la cauzione versata, salvo il diritto della parte conduttrice al risarcimento di tutti i maggiori danni subiti, subenti o comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice.**
32. A norma del D. Legge 69/2012, il conduttore e il locatore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.
33. Tutte le spese del presente atto ed accessorie, comprese le spese di registrazione, anche per le successive rinnovazioni, sono interamente a carico del conduttore.
34. Ogni modifica al presente contratto potrà avere luogo solo con atto scritto.
35. Per quanto non contemplato nel presente contratto si fa riferimento alle norme del Codice Civile e delle altre leggi in vigore.
36. Le eventuali controversie insorgenti tra le parti circa l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto e in particolare, quelle relative al canone, agli oneri accessori e al contenuto economico del presente contratto, sono devolute dalle parti alla competenza esclusiva del Foro di Torino.

Alpignano, il

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

ALLEGATI AL CONTRATTO

- 1. Piantina unità immobiliare**
- 2. Visura catastale**
- 3. Regolamento di gestione**
- 4. Certificazione energetica (ACE)**

- 5. Fotocopia Carta di identità Conduttore e documentazione Locatore**