

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO

☐ COMMERCIALE ☐ .....

DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN .....

L'anno.....,addì ..... del mese di ..... nell'ufficio/sala ..... del Municipio, viene redatta la ☐ presente scrittura privata con sottoscrizione autenticata

tra

- Il COMUNE DI ..... (locatore) con sede in Via ..... n. .... C.F. e P. Iva ..... rappresentato dall'Arch./Ing./Dott..... nato/a .....il..... nella sua qualità di ☐ Dirigente ☐ ..... del Settore/Ufficio ..... , domiciliato/a per la carica presso la sede municipale, di seguito denominato per semplicità "**COMUNE**";

e

- Il Sig. .... (conduttore) nato a ..... il ..... ☐ n qualità di legale rappresentante di ..... con sede in ..... Codice Fiscale n. .... ☐ e P.I..... nel prosieguo del presente atto denominato "**CONDUTTORE**".

### PREMESSO

- che con Determina dirigenziale n. ... del ...../...../..... è stato approvato l'Avviso di Asta Pubblica con i criteri e le modalità per l'espletamento e la partecipazione alla gara ☐ nonché la Bozza del "Contratto di locazione dell'immobile ..... sito in ..... ad uso .....";

- che in data ..... è stata indetta, con Avviso d'Asta Pubblico, la gara per la locazione dell'immobile di proprietà comunale sito.;

- che in data..... si è svolta presso la sede comunale la gara per la locazione dell'immobile sopra identificato ed è risultato aggiudicatario ☐ il sig. .... ☐ la società .....

- che con Determina del Dirigente del Settore ..... n. .... del ...../...../..... esecutiva a termini di legge, si è preso atto delle risultanze del verbale di gara nel quale veniva definitivamente aggiudicata la locazione ☐ alla società ..... ☐ al Sig. ....;

- che l'aggiudicatario ha proposto la cifra di euro ..... per il canone annuo iniziale, soggetto ad adeguamento ISTAT per le successive annualità;

### TUTTO CIO' PREMESSO

Tutto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti come sopra intervenute e costituite, dichiarano di voler stipulare quanto segue:

### Art. 1 Oggetto

Il Comune di ....., in persona del Dirigente del Settore ..... concede a favore ☐ della Soc.....rappresentata dal sig....., ☐ dal Sig. .... che accetta, la locazione dell'immobile di proprietà del Comune di ..... - ubicato in ..... iscritto al

Catasto Fabbricati (NCEU) del Comune Censuario di ..... Foglio ..... map. .... sub. .... ed evidenziato nella planimetria All.sub. C);

### **Art. 2 Consegna**

L'immobile è consegnato al Conduttore, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti. Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato e tiene sollevato il Comune da qualsiasi responsabilità per danni a cose e/o persone derivanti dal suo utilizzo, da incuria o cattiva sorveglianza. Il Comune non è tenuto ad alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicare, in tutto o in parte, l'utilizzo, restando, quindi, esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del c.c.

### **Art. 3 Durata**

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di stipula del contratto di locazione. Alla scadenza, il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un ulteriore periodo di 6 (sei) anni, qualora una delle parti, ai sensi e nel rispetto degli artt. 28 e 29 della Legge 392/78 e s.m. ed i. non abbia comunicato disdetta all'altra, tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, almeno dodici mesi prima della scadenza.

Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art. 27, della Legge 392/78, dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. ☐ Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, comma 8, della Legge n. 392/78 si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del Conduttore qualora non conseguite nel termine massimo di ..... giorni dalla data della sottoscrizione del presente contratto.

### **art. 4 – Canone**

Il canone annuo è pari ad euro ..... per la prima annualità, da adeguare per le successive annualità, secondo l'indice ISTAT di legge e da versare in numero due (2) rate annuali, senza interessi, di cui la prima il giorno della stipula del contratto di locazione e la seconda dopo sei (6) mesi calcolati dalla data di stipula del contratto;

Il mancato pagamento degli importi dovuti determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge salvo le ulteriori conseguenze di legge e di contratto.

### **Art. 5 Riconsegna dell'immobile**

Alla scadenza, ovvero in caso di risoluzione, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune di Sassocorvaro Auditore nella persona di un incaricato, pulito e sgombero da persone e cose senza alcun obbligo di risarcimento o indennizzo a carico del Comune Locatore. Dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti. Il Comune di Sassocorvaro Auditore, si riserva la facoltà di mantenere le opere eventualmente realizzate dal Conduttore ancorché autorizzate, senza che il Comune stesso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 del c.c.

Al termine del contratto, il conduttore dovrà garantire l'immediato sgombero e pristino dello stato originario dei locali e rimuovere a propria cura e spese attrezzature ed arredi. Tale obbligo, nel caso di riconsegna dell'immobile a seguito di risoluzione dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla cessazione anticipata del contratto, salvo che il Comune, senza alcun obbligo di corrispondere rimborsi al conduttore uscente, eserciti la facoltà di ritenzione, anche parziale, degli stessi arredi od attrezzature.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza ovvero in caso di risoluzione alla cessazione del contratto, la parte conduttrice- oltre a quanto previsto nel presente contratto - dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari all'1% del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà del Comune di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

### **Art. 6 Manutenzione ed Obblighi dell'affidatario**

La manutenzione completa dell'immobile è a carico del Conduttore che è obbligato a mantenerlo in ordine e in buono stato di manutenzione.

Qualunque trasformazione, modifica, intervento edilizio anche di carattere provvisorio, ivi compresi impianti di ogni genere, ☐ compresi quelli pubblicitari, nonché l'eventuale installazione di servizi igienici a servizio del personale, dovranno essere preventivamente autorizzati per iscritto dal Comune. Il Conduttore dovrà svolgere l'attività nel pieno e completo rispetto della vigente normativa urbanistica, edilizia, igienico sanitaria, ambientale e di prevenzione incendi. Il Comune si riserva la facoltà di controllo, a mezzo incaricato, sullo stato di manutenzione e conservazione dell'area locata, con diritto di accesso ed ispezione della stessa.

Il conduttore ha l'obbligo di acquisire a propria cura e spese presso gli enti competenti, le certificazioni, i titoli amministrativi, le autorizzazioni, compreso quelle sanitarie, le licenze commerciali, che siano necessarie per attivare e mantenere la gestione dei locali.

Il conduttore dovrà volturare e/o stipulare a proprio nome tutti contratti per le utenze.

Il conduttore dovrà sopportare tutte le spese inerenti la conduzione, compresi eventuali lavori di manutenzione ordinaria, durante il periodo di locazione, rispettare le disposizioni legislative e regolamentari per la sicurezza e l'igiene del lavoro, compreso quelle per gli eventuali dipendenti.

Eventuali lavori di manutenzione straordinaria potranno essere eseguiti previa l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni, incluse quelle di competenza comunale. L'onere di tali lavori dovrà essere preventivamente concordato tra il conduttore ed il Comune, che si riserva comunque la facoltà di eseguirli direttamente.

#### **art. 7 Trasferimento di contratto a terzi**

Non è ammessa la sublocazione od il trasferimento del contratto a terzi. La sublocazione, anche parziale, dell'immobile senza la preventiva autorizzazione scritta da parte del Comune è da considerarsi grave inadempimento contrattuale e comporterà la risoluzione in danno del contratto di cui all'art. 8.

#### **art 8. Cause di risoluzione del contratto**

Ai sensi e per gli effetti del art. 1456 c.c. il presente contratto s'intenderà senz'altro risolto per fatto o colpa del Conduttore nel caso di:

- violazione del divieto di sublocazione anche parziale prescritto dall'art. 7 del presente contratto;
- mancato pagamento puntuale di una rata semestrale anticipata del canone di locazione (dal quarto anno di vigenza contrattuale) prescritto dall'art. 4 del presente contratto;
- mancata manutenzione dell'area;
- mancato rinnovo /aggiornamento delle polizze assicurative prescritte;
- violazione della destinazione d'uso del presente contratto;

I locali oggetto di locazione dovranno essere destinati per la realizzazione di un centro di promozione turistica – gastronomica per la promozione dei prodotti tipici del territorio nel rispetto del vincolo imposto con L.R. n.9/2006.

Non è consentito cambiare la destinazione d'uso dei locali, se non all'interno delle categorie ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti e previa autorizzazione scritta dell'Amministrazione locataria.

Con deliberazione di giunta municipale dell'ex Comune di Sassocorvara numero 53 in data 5 giugno 2015 è stato costituito vincolo di specifica destinazione d'uso relativo all'immobile di proprietà comunale sito in località Piangano in conformità a quanto riportato nella citata convenzione del 05.02.2014; tale vincolo decorre dal 16 dicembre 2015 e pertanto fino al 14 dicembre 2025.

Tale vincolo dovrà essere rispettato comunque per tutta la durata della locazione.

Sono **espressamente vietate**:

- a. tutte le attività non compatibili con l'attività istituzionale del Comune (locali notturni, sale giochi, attività esclusivamente commerciali e/o produttive, palestre e sanità, magazzino, deposito).
- b. cedere a terzi in tutto o in parte il contratto di locazione, salvo espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione concedente. E' altresì vietato procedere alla sublocazione o subappalto della gestione, salvo espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione concedente e sempreché sia dichiarato l'intento di subappaltare in sede di gara, al momento della presentazione dell'offerta, con l'espressa dichiarazione della tipologia di servizio che si intende subappaltare ed in misura comunque non superiore a quanto previsto dall'art. 118 del D.Lgs. 163/2006.

#### **art. 9 Clausola risolutiva espressa**

Il contratto verrà risolto automaticamente, senza diritto del conduttore ad alcun rimborso a qualsiasi titolo, per mancata acquisizione nel termine di 120 giorni dalla data di sottoscrizione del presente

contratto, dei titoli amministrativi necessari alla gestione ed all'esercizio delle attività previste nel contratto.

Il contratto di locazione potrà essere risolto unilateralmente dall'aggiudicatario, prima della scadenza, oltre che per i motivi riconosciuti dalla legislazione nazionale in materia di locazione, per fallimento o liquidazione volontaria ☐ [nel caso di impresa individuale] o per decesso, in tale ipotesi gli eredi, se in possesso dei requisiti previsti dall' Avviso d'Asta, potranno automaticamente subentrare nel contratto a semplice richiesta degli stessi da inoltrarsi al Comune, fermo restando il reperimento a carico degli stessi delle necessarie autorizzazioni per proseguire l'attività.

#### **art. 10 Controlli**

Il Comune potrà ispezionare i locali concessi, dandone preavviso all'aggiudicatario in forma scritta anche mezzo PEC / via mail, almeno 3 giorni prima della visita, ogni qual volta lo ritenga necessario. In caso di motivata urgenza sarà riconosciuta al locatore la possibilità di ispezionare i locali senza alcun preavviso.

#### **Art. 11 Cauzioni e Assicurazioni**

Il Conduttore dovrà prestare, con la sottoscrizione del presente contratto, a garanzia degli obblighi assunti, una cauzione definitiva, pari a .....mensilità del canone, dell'importo di euro .....(Euro...../00) mediante costituzione di deposito cauzionale con le seguenti modalità:

- ☐ versamento in contanti presso la tesoreria comunale .....filiale di ..... IBAN: ..... con la seguente causale (cauzione definitiva locazione immobile sito in Via ..... in .....);
- ☐ assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere Comunale ..... filiale di .....con la seguente causale (cauzione definitiva locazione immobile sito in Via ..... in .....);
- ☐ mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale ..... filiale di ..... IBAN: ..... con la seguente causale (cauzione definitiva locazione immobile sito in Via ..... in .....).

Il deposito cauzionale potrà essere incamerato dal Comune nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Conduttore, con l'obbligo di reintegro dello stesso, senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante al Comune proprietario.

Il Conduttore si impegna a stipulare una idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti da responsabilità civile connessa all'attività dal medesimo svolta presso l'area in locazione, per danni subiti da terzi o da beni di terzi, manlevando espressamente il Comune a ogni responsabilità.

Il Conduttore all'atto della stipulazione del presente contratto dovrà consegnare copia della polizza, unitamente alla quietanza del pagamento del premio e sarà a sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva al Comune di tutte le quietanze successive.

#### **Art. 12 Spese di contratto**

Le spese per la stipula del contratto sono ☐ divise in parti uguali tra il Comune e l'aggiudicatario ☐ a totale carico dell'aggiudicatario. Quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere, con separato versamento, le spese e le imposte dovute ai sensi di legge.

Qualora non si addivenga alla stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario il provvedimento con cui si dispone l'aggiudicazione definitiva verrà revocato e l'Amm.ne procederà all'incameramento della garanzia provvisoria ed all'aggiudicazione in favore del soggetto la cui offerta sia successiva in graduatoria, previa valutazione di pubblico interesse.

#### **Art. 13 Modificazioni al contratto**

Ogni modifica al presente contratto, all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le Parti, dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta.

#### **Art. 14 Elezione di domicilio**

Per gli effetti del presente contratto di locazione il Conduttore elegge il proprio domicilio presso .....

### **Art. 15 Foro competente**

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente contratto è competente il Foro di Urbino.

### **Art. 16 Rinvio**

Per quanto non disciplinato dal presente contratto, si rimanda:

- a quanto previsto dal codice civile, dalla Legge 392/78 ed alle norme vigenti in materia di locazione commerciale e di immobili pubblici;
- al Regolamento di gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- a quanto previsto dall'Avviso d'Asta che si intende qui integralmente richiamato;
- all'art. 192 del D.Lgs. 267/2000;
- l' art. 13 comma 2 D.Lgs. n. 36/2023;
- all'art. 73, lettera c) del Regolamento approvato con R.D. n. 287 del 23/05/1924;
- al D.U.P. approvato con atto di Giunta Comunale n. 96 del 27/12/2023
- lo Statuto Comunale;

### **art. 17 Allegati**

Fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto i seguenti allegati:

- a) Determina dirigenziale di aggiudicazione;
- b) Offerta economica
- c) Planimetria catastale dell'immobile
- d) Avviso d'asta

Letto, approvato e sottoscritto

|                                                              |                      |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Il Locatore</b><br><b>Comune di Sassocorvaro Auditore</b> | <b>Il Conduttore</b> |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|

Il Conduttore dichiara, ai sensi dell'art. 1341 del c.c. di avere letto e di accettare tutte le singole condizioni sovrariportate nel presente contratto di locazione ed in particolare quanto stabilito dagli artt.: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,13,15.

|                                                              |                      |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Il Locatore</b><br><b>Comune di Sassocorvaro Auditore</b> | <b>Il Conduttore</b> |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|