COMUNE DI MONTEGALLO

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE PRESSO IL CENTRO POLIFUNZIONALE
DI BALZO SITO PRESSO EX CAMPO SPORTIVO.

L' anno 2021, il giorno _____ del mese di _____ nella Residenza Municipale, con la presente scrittura privata avente, per le parti in forza di legge a norma dell'art 1372 del C.C. , tra il Comune di Montegallo P.IVA 00357070440 di seguito denominato semplicemente locatore rappresentato del presente atto dal Responsabile del servizio territorio e ambiente Ing. Rivosecchi Andrea nato in San Benedetto il _____ che agisce ed interviene in nome e per conto del Comune medesimo, ed in esecuzione della delibera di G.C. n. ___ del _____, esecutiva ai sensi di legge, ed il/la sig/ra _____ nato/a a _____ il _____ di seguito denominato/a semplicemente "conduttore", in qualità di titolare dell'impresa individuale e/o legale rappresentante della società _____ con sede a _____ in via _____ n. _____ C.F. _____ P.IVA _____. Si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 OGGETTO DELLA LOCAZIONE

In esecuzione della determinazione di aggiudicazione del Servizio Territorio e Ambiente n. _____ del _____, il Comune di Montegallo, nella sua qualità di proprietario concede in locazione alla ditta _____, che accetta, i locali siti in Montegallo presso ex campo sportivo, catastalmente identificato al foglio 25 particella 421 della superficie mq. 65,56, individuati dai n.ri 7 e 8 dell'allegata planimetria per costituirne parte integrante e sostanziale, destinato ad attività di Alimentari-Norcineria-Piadineria ai patti e condizioni di cui al presente contratto.

ART. 2 DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà la durata di 6 (sei) anni con inizio dalla data di sottoscrizione del presente contratto. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte del conduttore con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.

ART.3 CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di € _____ (euro _____ /00) annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € _____, entro il giorno 10 di ogni mese. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo avere eseguito il pagamento delle rate scadute. Qualora il conduttore si rendesse moroso anche di una sola rata di affitto, a decorrere dal 21° esimo giorno del mese di riferimento, l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata dagli interessi di mora nella misura degli interessi legali.

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento avverrà a cura del locatore.

ART. 4 DESTINAZIONE

L'immobile si concede per il solo uso di attività commerciale (alimentari-norcineria-piadineria).

Sottoscrivendo il presente contratto la conduttrice si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto a usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

Il Conduttore garantisce l'apertura dell'attività durante tutto l'anno salvo eventuali giorni di chiusura in occasione delle festività e delle ferie, osservando il seguente orario:

- Tutti i giorni dalle ore 8.00 alle ore 13.00 e dalle 15:00 alle 20:00; l'eventuale giorno di riposo non deve cadere di sabato o di domenica.

Il reiterato mancato rispetto dell'orario di apertura del locale, senza giustificato motivo, potrà comportare la risoluzione del contratto di locazione.

Il conduttore si impegna ad aprire l'attività entro 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi dalla firma del contratto, che dovrà essere perfezionato entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione, a pena di decadenza dello stesso.

ART.5 SUBLOCAZIONE

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque di cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità locata, senza il permesso scritto del locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore all'eventuale mutamento dell'uso pattuito, alla concessione o al sub-affitto dei locali, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione ipso jure del contratto.

ART. 6 RECESSO

Ai fini di quanto previsto dall'art.27, 8° comma, della L. 392/1978, 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. L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.

ART. 7 MIGLIORAMENTI E INNOVAZIONI

L'immobile è ceduto nello stato di fatto in cui si trova; ogni intervento che la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo del bene, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla proprietà, e rimarrà per patto a beneficio della parte locatrice; quando anche autorizzato, il conduttore provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure, senza per questo pretendere nessuna indennità per miglioramenti o addizionali apportate. Il conduttore dichiara di avere esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso.

ART. 8 MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

Il conduttore si impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere per espressa volontà delle parti a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria mentre le opere di manutenzione straordinaria saranno a carico della parte locatrice.

ART. 9 UTENZE

Il conduttore all'atto della consegna del bene, deve intestare a proprio nome, conservandone l'uso esclusivo, i contratti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica e telefono. I consumi così segnati sono a carico del conduttore medesimo.

ART.10 MANLEVA

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto o omissioni di terzi frequentatori dell'immobile. Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. Si obbliga altresì a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

Il comodatario esonera il comodante da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che dovessero derivare allo stesso o ai terzi dall'uso dell'immobile concesso in comodato ed ha stipulato a tal proposito una polizza di assicurazione R.C.T. per rischi derivanti dallo svolgimento dell'attività esercitata, valida per tutta la durata del contratto, il cui massimale è di € 1.000.000,00.

Il comodatario ha stipulato altresì una polizza assicurativa, che si allega in copia al presente contratto, a copertura di eventuali danni a carico dei beni mobili e immobili oggetto di comodato, per un importo complessivo di € 150.000,00 (di cui € 100.000,00 per incendio fabbricato ed € 50.000,00 per il contenuto), nonché garanzia Ricorso Terzi per € 300.000,00, oltre € 250.000,00 per Ricorso Terzi operante sulla Garanzia Responsabilità Civile.

ART.11 VISITA AI LOCALI

Il locatore ha facoltà di accedere ai locali previo avviso, durante la locazione, anche per l'esecuzione dei lavori.

ART.12 UTILIZZO DEI DATI PERSONALI

Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione (Regolamento europeo n.679/2016).

ART. 13 IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO

Il presente contratto è sottoposto a registrazione in termine fisso, con l'applicazione dell'imposta proporzionale del 2% sull'importo del canone relativo a ciascun anno di durata del contratto, ai sensi di legge; le suddette spese di registrazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali. Sono a carico del conduttore, tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto. La registrazione del presente contratto verrà effettuata a cura del locatore.

ART.14 MODIFICHE DEL CONTRATTO

Le clausole di cui al presente contratto hanno carattere essenziale. Qualunque modifica del presente contratto deve apparire in forma scritta. Pure per iscritto deve essere fatta ogni comunicazione riguardante il contratto e la cosa locata.

ART.15 COMPETENZA GIURIDICA

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza giudiziaria il conduttore dichiara di eleggere domicilio nel Comune di Montegallo. Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni dettate in materia di locazione, in mancanza, agli usi e alle consuetudini locali, nonchè a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

Letto, approvato e sottoscritto in ogni suo articolo.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A norma degli artt. 1341 e 1342 le parti di comune accordo previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto con particolare riguardo alla n.3 (CANONE DI LOCAZIONE), n. 4 (DESTINAZIONE), n. 5 (SUBLOCAZIONE), n. 7 (MIGLIORIE E INNOVAZIONI), n.8 (MANUTENZIONE E RIPARAZIONE), n.9 (UTENZE), n.10 (MANLEVA), n.13 (IMPOSTE, TASSE E SPERSE DI CONTRATTO), dichiarano espressamente di approvarle rigettando ogni eccezione e distanza.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE