# allegato “C”

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL LOCALE COMMERCIALE COMUNALE SITO IN AREA SOTTOCORTE VILLAGE N. 1 – 1/A CON SUPERFICIE LORDA DI MQ 46,40 DA DESTINARE AD ATTIVITA’ DI COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA (ESERCIZIO DI VICINATO) E RELATIVE UNITA’ LOCALI (DEPOSITI E MAGAZZINI)**

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge

# TRA

il sig. …………………………………... nato a ……………………........... (…....) il ……….,……...

residente a …………………….…..………(…..) via …………………………………... n ……….

il quale dichiara di intervenire come rappresentante del Comune di Camerino, con sede a Camerino (MC) in Corso Vittorio Emanuele II n. 17, codice fiscale 00276830437, di seguito denominato LOCATORE;

**E**

il sig./sig.ra ………………………….…, nato a …………………..….… (…...) il ………………...

e residente a …………………………………. (…..) via ……………………………….. n. ……….

in qualità di …………………………………………………………………………………………..

della ditta individuale/società………………………………………………………………………...

con sede operativa a ………………………………... (…...) in via ……………………... n. ……...

e con sede legale a ……………………………….…. (…...) in via ………………….….. n. ……..

Partita IVA ……………………………..……..…, il quale agisce in nome, per conto e nell’interesse. della ditta stessa, di seguito denominato CONDUTTORE;

**PREMESSO**

# 

* che la Giunta Comunale con atto n. 6 del 19.01.2021 ha stabilito di affidare in locazione il locale commerciale di proprietà comunale sito a Camerino in Area Sottocorte Village n. 1 – 1/a, avente una superficie lorda di mq. 46,40;
* che con il citato atto inoltre la Giunta ha espresso gli indirizzi per l’affidamento della locazione, sulla scorta dei quali il Responsabile del Settore Affari Generali con propria determinazione n. 59 (R.G. n. 96) del 20.01.2021 ha indetto un’asta pubblica per il citato affidamento;
* che in data ..………….. è stata esperita la gara di asta pubblica a seguito della quale è risultata affidataria in via provvisoria la ditta …………………………………………………...….;
* che con determinazione n. ……… del …………... è stata affidata definitivamente la locazione del locale commerciale alla ditta ………………………………………………………………………….

Tutto ciò premesso,

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

1. Il Comune di Camerino, come sopra rappresentato, affida in locazione alla ditta ………………………………………………………………………………………………………..

come sopra rappresentata, che accetta, il locale commerciale di proprietà comunale, ubicato a Camerino in Area Sottocorte Village n. 1 – 1/a, avente una superficie lorda di mq. 46,40 come da planimetria allegata al presente contratto.

1. La durata della locazione è stabilita in anni sei, decorrenti dalla data di stipula del presente contratto. Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente in qualsiasi momento dal contratto ai sensi dell'art. 27, 7° comma L. 392/78, con preavviso di mesi sei al locatore, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In caso di mancata disdetta della rinnovazione del contratto da parte del conduttore, da inviare al locatore a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno dodici mesi prima della scadenza contrattuale, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito.

Alla scadenza, i locali dovranno essere riconsegnati personalmente al locatore o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto, secondo quanto previsto dalle vigenti norme di legge.

Nel caso di abbandono dei locali da parte del conduttore senza il rispetto del preavviso di sei mesi, sarà dovuto al locatore il canone di locazione pari a tre mensilità.

1. Alla prima scadenza contrattuale (cioè dopo anni sei decorrenti dalla data di stipula del presente contratto), il locatore essendo una Pubblica Amministrazione, può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione del contratto soltanto per i motivi tassativamente indicati nell’art. 29 L. 392/78 e cioè per:

* adibire l’immobile all’esercizio di attività tendenti al conseguimento delle proprie finalità istituzionali;
* demolire l’immobile per ricostruirlo, ovvero procedere alla sua integrale ristrutturazione o completo restauro, ovvero eseguire su di esso un intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti.

Il locatore, qualora voglia esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza contrattuale, deve dichiarare al conduttore il diniego a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno dodici mesi prima della scadenza, specificando a pena di nullità il motivo, tra quelli tassativamente indicati nell’art. 29 L. 392/78, sul quale la disdetta è fondata. Qualora il locatore non adempia alle suddette prescrizioni il contratto s’intende rinnovato.

1. Il canone mensile della locazione viene stabilito in € ………….…… (euro …….……… /00), pari all’importo offerto in sede di gara, da pagarsi in rate mensili anticipate ciascuna entro il giorno 5 (cinque) di ciascun mese, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato al locatore presso la tesoreria comunale Ubi Banca S.P.A. – agenzia di Camerino – le cui coordinate bancarie sono: IBAN: IT67B0311168830000000002094

Il canone così corrisposto sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione.

1. Il locale commerciale viene concesso esclusivamente per l’esercizio dell’attività di commercio al dettaglio in sede fissa (esercizio di vicinato) e relative unità locali (depositi e magazzini).

Detto locale sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico del conduttore la richiesta e l’ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l’esercizio dell’attività, senza che l’aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.

1. L’arredamento e le attrezzature necessarie all’esercizio dell’attività fanno carico al conduttore.
2. La manutenzione ordinaria e straordinaria del locale commerciale farà carico al conduttore, in conformità alle disposizioni dell’Ordinanza Capo Dipartimento Protezione Civile (O.C.D.P.C.) n. 624/2019.
3. Sono a carico del conduttore, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione (energia elettrica, tassa smaltimento rifiuti, canone acquedotto).
4. Il conduttore utilizzerà il locale commerciale oggetto della locazione per l’esercizio dell’attività di commercio al dettaglio in sede fissa (esercizio di vicinato) e relative unità locali (depositi e magazzini).

Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dal locatore.

Il conduttore non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l’immobile locato o parte di questo, nè cedere il contratto, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 L. 392/78. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

10. Il pagamento del canone di locazione non potrà essere sospeso, nè ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

1. Il mancato o ritardato pagamento di n. tre scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente il conduttore in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso il locatore a chiedere la risoluzione di diritto del contratto quale clausola risolutiva espressa.
2. Il conduttore, in base al disposto dell’art. 1576 del codice civile, si obbliga ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura. Sono altresì a carico del conduttore le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze. Il conduttore dovrà consentire al locatore od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso al locale commerciale locato. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod. civ. il conduttore 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.
3. Il conduttore dichiara che la cosa locatagli si trova in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto. Il locatore resta in ogni caso esonerato da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale. Resta convenuto che il conduttore, a sua cura e spese e previa comunicazione al locatore, potrà eseguire nell’immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dal conduttore o da chi per esso, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite dall’immobile locato a beneficio del locatore, senza che il conduttore o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.
4. Il conduttore è costituito custode della cosa locata entro i termini contrattuali. Il locatore, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l’immobile locato per accertarne lo stato ed il buon uso concordando l’accesso con il locatore.
5. Il conduttore ha stipulato in data ………….con la società…………………………….............

con sede a ………..…………………..……....polizza assicurativa n………………………………

di “responsabilità civile verso terzi” a garanzia dei danni a terzi derivanti dalla conduzione del fabbricato per un massimale minimo di € 1.000.000,00 .Tale polizza deve inoltre garantire sia i danni da incendio causati dal conduttore alla porzione di fabbricato data in locazione, per un valore di € 25.000,00, sia il “ricorso terzi” con massimale di € 200.000,00 per garantire, per tutta la durata del contratto, i danni da incendio causati dal conduttore a terzi, compresi per tali anche i beni ed i fabbricati vicini.

1. Il conduttore, a garanzia del pagamento dei canoni di locazione, può scegliere tra il versamento sul conto della tesoreria comunale di una cauzione di importo corrispondente a n. tre mensilità di affitto o la presentazione di idonea fidejussione, bancaria o assicurativa, “a prima richiesta e senza eccezione”, sempre di importo pari a n. tre mensilità di affitto, e con validità fino al termine della locazione, da aggiornarsi annualmente; la revoca della fidejussione prima della scadenza del rapporto, la sua simulazione o invalidità o inefficacia produrrà, ai sensi e per gli effetti dell’articolo 1456 c.c., la risoluzione di diritto del presente contratto. La fidejussione dovrà avere efficacia indipendentemente dal pagamento del premio da parte del soggetto obbligato, con clausola di rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale in deroga all'art. 1944 del c.c. e rinuncia ad avvalersi del termine previsto dall'art. 1957 c.c..
2. Nel caso di fallimento del conduttore, il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto - salvo ogni altro diritto - il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.
3. Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa del conduttore, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà, a titolo di penale parziale pattuita, ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti del locatore in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta in ogni caso salvo il diritto del locatore al risarcimento di tutti i maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al tasso ufficiale di sconto della Banca Centrale Europea.
4. A tutti gli effetti del presente contratto, nonchè per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore elegge domicilio nell’immobile a lui locato e, per il caso che esso in seguito non più lo detenga, elegge domicilio presso la propria residenza.
5. L’imposta di registro del presente contratto sarà a carico di entrambe le parti in eguale misura; l’imposta di bollo del presente contratto sarà a carico del conduttore.
6. Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sicchè, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole comporterà la risoluzione del contratto.
7. Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere approvata solo mediante atto scritto.
8. Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello del domicilio del locatore.
9. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla Legge n. 392/78, dal codice civile, dall’Ordinanza del Capo Dipartimento di Protezione Civile n. 624/2019 e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all’uso disciplinare dell’immobile locato e delle parti comuni, sono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d’igiene e di Polizia Urbana.

Redatto, confermato e sottoscritto in Camerino il ………………..

IL LOCATORE IL CONDUTTORE

Il conduttore, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 2 (durata della locazione e facoltà di recesso del conduttore); 3 (facoltà di diniego del locatore della rinnovazione del contratto alla prima scadenza); 4 (corrispettivo della locazione ed aggiornamento Istat); 7 (obblighi di riparazione, conservazione e manutenzione); 9 (clausola risolutiva espressa per i casi di sublocazione e cessione del contratto); 11 (clausola risolutiva espressa per ritardato o mancato pagamento); 13 (esonero da responsabilità del locatore); 17 (clausola risolutiva espressa in caso di fallimento); 18 (penale ed interessi di mora); 19 (elezione di domicilio); 23 (foro competente). Redatto, confermato e sottoscritto.

Camerino li ……………………...

IL LOCATORE IL CONDUTTORE

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_