

COMUNE DI CAMERINO

Provincia di Macerata

Rep. n°

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "MASCHIO DEL
ROCCONE" AD USO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE**

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

TRA

.....nato ail, residente inVia, il quale dichiara di intervenire come rappresentante del Comune di Camerino, con sede in Camerino, Corso Vittorio Emanuele n. 17, codice fiscale 00276830437, di seguito denominato LOCATORE;

E

il, nato aile residente inin qualità didella ditta.....con sede inPartita 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. del ha stabilito di affidare in locazione la porzione della struttura di proprietà comunale denominata Maschio del Roccone, situata in Camerino - piazzale Clodio snc, (all'interno della Rocca Borgesca) foglio 125 part.434 sub 9-10, costituita da un piano seminterrato, piano terra e da un primo piano, per una superficie di mq.158 superficie interna e mq.42 di terrazza esterna;
- che con il citato atto inoltre la Giunta ha espresso gli indirizzi per l'affidamento della locazione, sulla scorta dei quali il responsabile del servizio ragioneria con propria determinazione n. del ... 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 della struttura 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, la struttura di proprietà comunale denominata Maschio del Roccone, ubicata in Camerino - piazzale Clodio snc, (all'interno della Rocca Borgesca) costituita da un piano seminterrato, piano terra e da un primo piano per una superficie di mq.158 superficie interna e mq.42 di terrazza esterna. Tali immobili sono descritti al Catasto fabbricati al Foglio 125, particelle 434,sub 9 e 10 come risulta nelle planimetrie catastali allegare al presente contratto.
2. 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 ai sensi dell'art. 27, 7° comma L. 392/78, con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In caso di mancata disdetta inviata al locatore da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno dodici mesi prima della scadenza, 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 di preavviso di sei mesi sarà dovuto al locatore il canone di locazione pari a sei mensilità. Essendo il locatore una Pubblica Amministrazione, alla scadenza contrattuale dei 6 anni è vietato il rinnovo tacito.
3. Il canone mensile della locazione viene stabilito in €, 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: IT 67 B 03111 68830 000000002094. 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.
4. Il conduttore dovrà provvedere alla realizzazione e pagamento degli interventi secondo la progettazione del servizio LLPP del Comune cui competerà anche la direzione dei lavori stessi. L'importo dei lavori riconosciuti dal Comune è fino ad un massimo di € **15.000,00** (euro quindicimila/00) e verrà scomputato dai canoni mensili di locazione fino al raggiungimento di tale somma. I lavori dovranno essere ultimati entro due mesi dalla data di sottoscrizione del presente contratto di locazione. Decorso due mesi dalla data di sottoscrizione del contratto, inizierà a decorrere il termine per lo scomputo dei canoni di

locazione dalla somma anticipata dal conduttore e, qualora il conduttore non provveda a rendere funzionante la struttura, il locatore potrà risolvere il contratto di locazione e sarà autorizzato ad incassare la cauzione definitiva. Resta inteso che, al termine del contratto, le opere realizzate dal conduttore resteranno di esclusiva proprietà del locatore senza che il conduttore abbia altro a pretendere per tale titolo.

5. I locali vengono concessi esclusivamente per uso somministrazione di alimenti e bevande. Detti locali saranno assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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'uso senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.
6. L'arredamento e le attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività fanno carico al conduttore. Il locatore tuttavia mette a disposizione del conduttore l'arredamento e le attrezzature già esistenti, come risultanti dall'allegato inventario. La relativa manutenzione ordinaria e straordinaria farà carico al conduttore. Qualora le attrezzature messe a disposizione non risultino più funzionali, il conduttore dovrà restituirle al locatore e sostituirle a proprie spese.
7. Sono a carico del conduttore, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione (telefono, luce, spese di riscaldamento, tassa smaltimento rifiuti, canone acquedotto).
8. Il conduttore utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. 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.
9. Per assicurare al locatore l'assoluta integrità e il buono stato dell'immobile durante il rapporto contrattuale e fino al momento della riconsegna, il conduttore dichiara di aver versato presso la tesoreria comunale la somma di € (euro.....) pari a numero tre mensilità, quale deposito cauzionale. Detto deposito sarà restituito al termine della locazione, con gli interessi legali maturati dalla data di deposito, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

10. Il pagamento del canone 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.
11. Il mancato o ritardato pagamento di n. 3 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.
12. Resta espressamente convenuto che il conduttore non potrà richiedere al locatore alcun indennizzo nel caso in cui l'intera area, o parte di essa, dei giardini pubblici dovesse rimanere chiusa per l'esecuzione di lavori all'interno dei giardini.
13. Il conduttore si impegna a rispettare l'orario di apertura e di chiusura dei locali in base a quanto previsto dalla vigente normativa. Resta espressamente convenuto che il conduttore avrà l'obbligo di rispettare il seguente orario minimo di apertura al pubblico :
 - ✓ per il periodo dal 15 aprile al 15 settembre: dalle ore 9.00 alle ore 21.00. l'eventuale giorno di riposo non deve cadere di sabato o di domenica.
 - ✓ per il restante periodo: apertura almeno 3 (tre) giorni alla settimana per almeno n.6 ore giornaliere.

Il mancato rispetto dell'apertura al pubblico nelle ore sopra fissate costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso il locatore a richiedere la risoluzione di diritto del contratto quale clausola risolutiva espressa.

14. 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 all'unità immobiliare locata. 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.
15. Il conduttore dichiara che la cosa locatagli si trova in buono stato locativo, 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 essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'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.

16. 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 affittato per accertarne lo stato ed il buon uso concordando l'accesso con il locatore.
17. Il conduttore s'impegna a circolare all'interno dei giardini pubblici con la propria autovettura esclusivamente per esigenze connesse alla propria attività e soltanto per il tempo strettamente necessario per le operazioni di carico e scarico. La circolazione dei mezzi non potrà comunque avvenire dopo le ore 10,00 di ogni giorno. Il conduttore s'impegna sotto la propria responsabilità a far circolare i mezzi dei fornitori esclusivamente per esigenze connesse alla propria attività e soltanto per il tempo strettamente necessario per le operazioni di carico e scarico, comunque nell'orario sopra specificato. Fuori dell'orario sopra definito, è consentito al conduttore circolare all'interno dei giardini pubblici solo in casi eccezionali e previa autorizzazione scritta rilasciata dal locatore; la richiesta del conduttore dovrà essere presentata per iscritto almeno tre giorni prima rispetto al periodo di circolazione.
18. Il conduttore ha stipulato in datacon la società.....con sede in.....polizza assicurativa n..... a garanzia del rischio locativo (per incendi) per una somma assicurata di € 500.000,00 e del ricorso terzi con massimale di € 750.000,00.
19. 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.6 mensilità di affitto o la presentazione di idonea fidejussione bancaria, "a prima richiesta e senza eccezione", sempre di importo pari a n.6 mensilità di affitto, e con validità fino al

termine della locazione, entrambi 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..

20. 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.
21. 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 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.
22. 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 affittato e, per il caso che esso in seguito non più lo detenga, elegge domicilio presso la propria residenza.
23. 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.
24. 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.
25. Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.
26. Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello del domicilio del locatore.

27. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla L. 392/78, dal codice civile 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 (corrispettivo della locazione ed aggiornamento Istat); 4 (esecuzione e pagamento lavori di adeguamento); 8 (clausola risolutiva espressa per i casi di sublocazione e cessione del contratto); 11 (clausola risolutiva espressa per ritardato o mancato pagamento); 12 (clausola esonero locatore da indennizzo al conduttore nel caso di chiusura al transito dell'area); 13 (clausola risolutiva espressa in caso di mancata apertura nelle fasce orarie concordate); 14 (obblighi di riparazione, conservazione e manutenzione); 15 (obblighi ed esonero da responsabilità della locatrice); 17 (obbligo del conduttore di circolare all'interno dei giardini solo nelle fasce di orario concordate); 19 (clausola risolutiva espressa in caso di fallimento); 20 (penale ed interessi di mora); 21 (elezione di domicilio); 25 (foro competente).

Redatto, confermato e sottoscritto.

Camerino li

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE