

# COMUNE DI CAPITIGNANO

(Provincia di L'Aquila)

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Nell'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Capitignano, nella residenza municipale posta in piazza del Municipio n. 1, Capitignano (AQ) con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge,

tra i signori:

- Arch. Costantino Mastrangelo (C.F. MSTCTN70D01A345X), nato a L'Aquila il 01/04/1970, il quale agisce nel presente atto per conto e nell'interesse del Comune di Capitignano (codice fiscale e partita IVA n. 00164280661), in virtù dei poteri conferitigli con decreto sindacale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ed onde dare esecuzione alla deliberazione di Giunta Comunale n. 47 del 08/07/2017, esecutiva;

e

- Sig. \_\_\_\_\_;

### PREMESSO

- che con determinazione \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ del Responsabile del Servizio Tecnico, al fine di dare esecuzione alla deliberazione di Giunta Municipale n. 47 del 08.07.2017, si dava atto, tra le altre cose, che si sarebbe provveduti alla pubblicazione dell'avviso di asta pubblica per la concessione in locazione di porzione dell'immobile di proprietà comunale sito in via Angelo Maria Ricci, n.2 nel Comune di Capitignano destinato ad uso esercizio di somministrazione di alimenti e bevande (bar-ristorante) e ad uso rivendita giornali, identificato al catasto al Foglio 15, Particella n. 393, di superficie calpestabile di circa mq. 75, comprensiva dei locali accessori;

- che con determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ del Responsabile del Servizio Tecnico si approvava il presente atto in schema;

### TUTTO CIÒ PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue:

## **ART. 1 - OGGETTO**

**1.1.** Il Comune di Capitignano (di seguito, il *locatore*), come sopra rappresentato, concede in locazione al Sig. \_\_\_\_\_, (di seguito, il *conduttore*), che accetta, porzione dell'immobile di proprietà comunale ubicato in via Angelo Maria Ricci, n. 2, identificato al catasto al Foglio 15, Particella n. 393 ed avente una superficie calpestabile di circa mq. 75 comprensiva dei locali accessori e meglio individuato nella planimetria allegata al presente contratto per costituirne parte integrante e sostanziale.

**1.2.** La locazione ha ad oggetto i locali nel quale è consentita attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande (bar-ristorante) e di rivendita giornali.

**1.3.** Il bene locato sarà adibito esclusivamente all'uso sopra indicato (bar-ristorante e rivendita giornale) e, pertanto, il contratto si intenderà risolto, ai sensi degli artt. 1456 e seguenti del codice civile, qualora il conduttore, o eventuali aventi causa, modifichi l'uso senza il preventivo assenso scritto del locatore.

## **ART. 2 - DURATA**

Il contratto di locazione ha durata di anni 6 (sei) rinnovabili per ulteriori anni 6 (sei) con effetto dalla data di sottoscrizione del presente atto.

In caso di recesso del locatario prima del termine di sei anni si applicherà una penale di importo pari al canone della prima annualità.

## **ART. 3 - CANONE DI LOCAZIONE**

**3.1.** Il canone annuo di locazione è stabilito in € \_\_\_\_\_ (diconsi euro \_\_\_\_\_) per il primo anno e in € \_\_\_\_\_ (diconsi euro \_\_\_\_\_) per gli anni successivi al primo. Il canone annuo sarà soggetto a rivalutazione in base agli indici ISTAT a partire dal secondo anno di locazione e dovrà essere corrisposto in 12 rate, alla fine di ogni mese.

L'adeguamento avverrà automaticamente senza necessità di formale richiesta.

**3.2.** Il conduttore non potrà, in alcun caso, ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione o azione, se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Il conduttore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche.

## **ART. 4 - STATO DELL'IMMOBILE**

**4.1.** L'immobile è ceduto in locazione nello stato di fatto in cui si trova.

**4.2** La porzione di immobile oggetto di locazione è costituita da 3 locali più bagno e vano sottoscala ed è meglio individuata nelle planimetrie allegate al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale.

#### **ART 5 - ONERI DEL CONDUTTORE**

**5.1.** Sono, in ogni caso, a carico del conduttore i seguenti oneri:

- a) le spese necessarie per l'eventuale installazione ed allacciamento degli impianti di luce, acqua e gas;
- b) le spese di gestione, ivi compresa la fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento;
- c) la tassa sui rifiuti solidi urbani;
- d) le spese di manutenzione ordinaria degli immobili e degli impianti nonché tutte le spese che si rendessero necessarie al fine di adeguare i locali all'uso per i quali sono concessi;
- e) l'ordinaria manutenzione, nonché la pulizia, dell'area antistante i locali che è lasciata ad uso pubblico.

Le spese di manutenzione straordinaria saranno a carico del Comune - concedente.

Qualora si dovesse rendere necessario da parte del conduttore realizzare opere ed impianti indispensabili per il funzionamento e l'incremento produttivo dell'intera struttura, le relative spese saranno a carico del conduttore.

Tutte le opere dovranno, comunque, essere autorizzate dal Comune.

#### **ART. 6 - CONDIZIONI DELL'IMMOBILE**

**6.1.** Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali dell'immobile e di averli trovati idonei al proprio uso, in buono stato di conservazione e manutenzione ed esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge l'attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

**6.2.** Ogni addizione che non possa togliersi in qualunque momento senza danneggiare l'immobile e qualsiasi altra innovazione, non potranno farsi senza il preventivo consenso scritto del locatore. Al termine della validità del contratto ogni addizione e/o miglioria dovrà essere eliminata a spese del conduttore se non di interesse del locatore, da trattenere senza onere alcuno.

#### **ART. 7 - GARANZIE E RESPONSABILITA'**

**7.1.** Il conduttore ha provveduto alla costituzione di un deposito cauzionale dell'importo complessivo di € \_\_\_\_\_ costituito da \_\_\_\_\_

**7.2.** Il conduttore è tenuto a far rispettare il patrimonio comunale ed ha l'obbligo di risarcire il locatore di ogni eventuale danno prodotto anche da terzi, salvo naturalmente il diritto di rivalersi nei confronti degli stessi.

**7.3.** Le parti stabiliscono di comune accordo che il locatore è esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni, diretti o indiretti, alle cose o persone che possono derivare, in qualsiasi momento, dall'uso dell'immobile, degli impianti e delle attrezzature o, comunque, da fatto o omissione del conduttore o di terzi.

**7.4.** Il locatore, a mezzo del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, può in qualsiasi momento, provvedere ad ispezioni dell'immobile per verificare che sia disposto ed organizzato un corretto e regolare uso dello stesso, nonché provvedere a sopralluoghi di carattere tecnico-manutentivo o al complesso in genere. E' fatto obbligo al conduttore ed al suo personale di attenersi alle disposizioni del predetto incaricato al fine di prevenire eventuali danni.

#### **ART. 8 - DIVIETI**

**8.1.** E' proibita la cessione del presente contratto, il comodato e la sublocazione dell'immobile, senza l'autorizzazione del locatore.

#### **ART. 9 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

**9.1.** Il locatore ha facoltà di risolvere il contratto nei seguenti casi:

- a) ripetute violazioni della normativa in materia di commercio;
- b) inizio dell'azione penale nei confronti del conduttore per fatti inerenti la gestione dell'attività commerciale;
- c) cessione del contratto o sublocazione, non previamente autorizzati dal locatore;
- d) uso dell'immobile per scopi diversi da quelli previsti dal contratto;
- e) mancato inizio dell'attività entro il termine di 90 giorni dalla data del presente contratto.

**9.2.** La risoluzione dovrà essere esercitata mediante comunicazione, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, con raccomandata A/R.

#### **ART. 10 - RIFERIMENTI DI LEGGE**

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno riferimento alle norme del codice civile e alla legislazione vigenti in materia di locazione.

### **ART. 11 - CONTROVERSIE**

Per ogni controversia, le parti eleggono entrambe domicilio nel Comune di Capitignano, in Piazza del Municipio, n. 1 - Capitignano (AQ).

### **ART. 13 - SPESE CONTRATTUALI**

Le spese conseguenti alla stipulazione del presente contratto (bolli, diritti e varie) sono a carico del conduttore.

Le spese per la registrazione sono a carico del conduttore e locatore in parti uguali.

Dalla sede della Casa Comunale, \_\_\_\_\_

IL LOCATORE

Arch. Costantino Mastrangelo

Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Capitignano

\_\_\_\_\_

IL CONDUTTORE

\_\_\_\_\_

ALLEGATO A

L'area oggetto di locazione è perimetrata con il tratto di colore rosso nella planimetria allegata al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale.