

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

Il giorno ____ del mese di _____ dell'anno 2021 presso la Sede dell'Amministrazione Comunale di Antrodoco con sede in Antrodoco – Corso Roma n° 15;

tra

- Roscetti Ing. Cristian, nato ad Antrodoco (RI) il 2/4/1978 – C.F. RSCCST78D02A315S, in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico - Area V^, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta ed autorizzato alla sottoscrizione del presente in forza della D.G.M. n° 38 del 9/4/2021 – C.F. 00103110573, di seguito denominato “locatore”;

e

- Il Sig. Pascasi Fabio nato a Rieti il 24/4/1990 e residente ad Antrodoco (RI) in Via Fossi n° 9 - C.F. PSCFBA90D24H282R, di seguito denominato “conduttore”;

PREMESSO che a seguito di procedura aperta esperita con bando di gara prot. 2954 del 10/4/2021, il locatore è risultato aggiudicatario di locazione del locale commerciale comunale sito in Corso Roma n° 11, da adibire ad attività di “ristorazione con somministrazione” giusta Determina n° 144 del 24/05/2021;

VISTA la dichiarazione resa dall'offerente circa la piena conoscenza dello stato dei luoghi del locale con specifico riferimento alle condizioni manutentive, impiantistiche e dimensionali del locale esonerando l'Amministrazione Comunale da qualunque responsabilità per difetti, malfunzionamenti, stato manutentivo e non acquisizione di eventuali pareri e/o autorizzazioni propedeutici all'apertura dell'esercizio commerciale;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. Il locatore, concede in locazione al conduttore, che accetta, l'unità immobiliare posta in Corso Roma n° 11 - piano terra e distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 10 - P.lla 330 - Sub. 2 (categoria C1 - classe 7 - 32 mq catastali) nello stato di fatto e manutentivo a questi ben noto, da adibire ad attività di **“ristorazione con somministrazione” - Codice Ateco 56.10.11.**
2. Il conduttore dopo aver ispezionato l'unità immobiliare dichiara di accettarla nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che la stessa è idonea all'uso convenuto. Lo stesso dichiara di accettare integralmente le condizioni previste nel bando di gara prot. 2954 del 10/4/2021.
3. La locazione, a carattere commerciale, avrà durata di 6 anni con decorrenza dalla sottoscrizione del presente contratto prorogabili di ulteriori 6 fatta salva la disdetta delle parti, da comunicarsi con nota R/R o a mezzo P.E.C. entro 12 mesi dalla scadenza della stessa. Alla scadenza del contratto, ove non rinnovato, l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, libero da persone e cose. Nel caso di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza contrattuale o anticipata, sarà dovuta al locatore una indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima, a cui si aggiungerà una penale irriducibile di 250,00 € (duecentocinquanta) al giorno, salvo per il locatore il diritto al risarcimento del maggior danno.
4. Il canone annuo di locazione è convenuto in **4.020,00 €**, che il conduttore si obbliga a corrispondere in n. 12 rate eguali anticipate di **335,00 €** ciascuna, entro il giorno 5 del mese di riferimento, tramite

bonifico bancario presso la tesoreria comunale. Il pagamento del canone e degli altri oneri non potrà essere sospeso né ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo, salvo comunque il separato esercizio delle proprie ragioni.

5. Il canone verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno successivo alla data di inizio della locazione ai sensi dell'articolo 32 della Legge n. 392/1978 e successive modifiche ed integrazioni, nella misura massima di legge, attualmente pari al 75% della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT nell'anno precedente.
6. Sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative a fornitura dell'acqua, di energia elettrica, di gas metano, le spese telefoniche, le spese per servizio di nettezza urbana, le tasse pubblicitarie, i canoni per servizio di vigilanza, ogni e qualsiasi spesa o tassa presente e futura relativa all'esercizio dell'attività della parte conduttrice. Pertanto il conduttore dovrà provvedere alla voltura di tutte le utenze a proprio nome entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto dandone comunicazione allo scrivente Ufficio. L'aggiudicatario dovrà dotarsi di apposite polizze assicurative con contenuti e massimali adeguati al valore dell'immobile in locazione, esonerando sin d'ora l'Amministrazione Comunale da qualunque responsabilità per danni a persone e/o a cose derivanti dall'esercizio dell'attività commerciale.
7. Il contratto non sarà cedibile ed il locale non sarà sub locabile, in tutto o in parte. L'eventuale cessione dell'azienda locataria ai sensi dell'art. 36 della Legge 392/78, esclusivamente ad operatore in possesso dei requisiti previsti dal presente bando, dovrà essere comunicata alla Stazione Appaltante a mezzo R/R almeno 30 giorni prima dell'avvenuto trasferimento. L'Ente potrà opporsi a tale cessione qualora sussistano gravi motivi (a titolo esemplificativo e non esaustivo la mancanza dei requisiti in capo al cessionario).
8. Il locatore potrà risolvere immediatamente e senza preavviso il presente contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., mediante semplice comunicazione della decisione di avvalersi della presente clausola, qualora si verifichi una delle seguenti circostanze:
 - mancato pagamento di una singola rata del canone decorsi 10 giorni dalle convenute scadenze;
 - l'inosservanza da parte del conduttore di quanto previsto al precedente art. 7) del presente contratto;
 - l'inosservanza da parte del conduttore di quanto previsto nel bando di gara;
9. E' a carico del locatario munirsi di tutte le abilitazioni o certificazioni amministrative, edilizie, impiantistiche, sanitarie e di settore occorrenti per l'attività commerciale prevista, ivi inclusi gli eventuali adeguamenti ed innovazioni imposti dalla normativa vigente, comprese le autorizzazioni degli Enti sovra comunali competenti (a titolo esemplificativo e non esaustivo ASL, Vigili del Fuoco, Nulla osta allo scarico, Ministero per i Beni e le Attività Culturali). Resta esclusa la possibilità di eseguire interventi strutturali tali da richiedere la preventiva autorizzazione sismica da parte della Regione Lazio e/o presentazione di progetti asseverabili. Il locatario avrà facoltà, con le limitazioni sopra esposte, di provvedere all'installazione di insegna commerciale e ad una diversa distribuzione interna e/o alla revisione/integrazione impiantistica del locale nonché all'esecuzione di lavori funzionali all'esercizio dell'impresa, previa presentazione di idoneo titolo edilizio da parte di Tecnico di propria fiducia

corredato dagli eventuali pareri sovra comunali e a proprie spese procedendo, al termine dei lavori, alla presentazione di certificato di regolare esecuzione e atto di aggiornamento catastale. In nessun caso tali modifiche, sia se imposte da specifica normativa di settore (a titolo esemplificativo e non esaustivo realizzazione di servizi igienici per persone diversamente abili, spogliatoio per il personale, integrazione impiantistica, ecc), sia se derivanti da una migliore fruizione degli ambienti, potranno essere scomputate dai canoni di locazione dovuti. Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del Locatore, senza che la parte conduttrice o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare eventuali deterioramenti della cosa locata.

10. Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione ai locali nonché agli impianti senza il preventivo consenso scritto del locatore. Per le opere eseguite dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del locatore, questo si riserva la facoltà di chiedere, durante o al termine del contratto, la rimessa in pristino, anche parziale, dei locali a spese del conduttore.
11. Il conduttore si obbliga ad osservare il vigente regolamento di polizia urbana.
12. Il conduttore è costituito custode della cosa locata ed esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che dovessero provenirle da fatti dolosi o colposi di altri inquilini o di terzi.
13. Sono a carico del conduttore le spese di stipula del presente contratto unitamente a quelle di registrazione.
14. Il conduttore elegge il proprio domicilio ai fini del presente contratto ed ai sensi dell'art. 141 c.p.c. presso l'unità immobiliare.
15. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto
16. APE - Consegna attestato di Prestazione Energetica. Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativo alla prestazione energetica degli edifici relativamente all'unità immobiliare oggetto del presente contratto, redatto ai sensi del Decreto Legge 4 giugno 2013, n. 63 e della Legge di conversione 3 agosto 2013, n. 90.

Letto, approvato e sottoscritto

_____, li _____

Il locatore

Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli da 1 a 16 3 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore