

Contratto di locazione transitoria di beni immobili

a destinazione commerciale

Con la presente scrittura privata,

l'anno duemila _____ il mese di _____ il giorno _____,

tra

(A) l'ente **Comune di FERNO** (di seguito *Locatore*) con sede in Via Aldo Moro, 3, codice fiscale/partita IVA 00237790126, qui rappresentato da _____, domiciliato ai fini del presente presso la sede municipale, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'ente;

ed il Signor

(B) Signor _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____ in qualità di rappresentante legale della ditta _____ con sede in Via _____ a _____, codice fiscale _____, partita IVA _____ (di seguito *Conduttore*).

Richiamati:

l'articolo 1 comma 1-*bis* della legge 7 agosto 1990 numero 241 e s.m.i.;
il decreto legislativo 18 agosto 2000 numero 267 (TUEL) e s.m.i.;
la legge 27 luglio 1978, numero 392 e s.m.i.;
gli articoli 1571 e seguenti del Codice Civile;

premesse che:

con determinazione n. _____ del _____ il Responsabile dell'Area socio-culturale ha avviato le procedura selettiva per individuare il

soggetto cui concedere in locazione gli immobili oggetto del presente;

la procedura si è conclusa con l'aggiudicazione del contratto di locazione ai comparenti Signori _____;

l'aggiudicazione è stata approvata con determinazione n. _____ del _____.

Tanto richiamato e premesso, Locatore e Conduttore (o *parti*) convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 - Richiami e premesse

Locatore e Conduttore approvano i richiami e le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente.

Articolo 2 - Oggetto

Il Locatore concede in

LOCAZIONE

al Conduttore, che accetta senza riserva alcuna, la porzione immobiliare identificata in catasto fabbricati del Comune di FERNO, foglio 13, mappale 7507, subalterno 501.

Descrizione dell'immobile: trattasi di immobile commerciale sito al piano terra, nel parco comunale di Via M. Polo angolo Via Pedrotti, costituito dai locali risultanti dall'allegata planimetria, da destinare ad attività commerciale di somministrazione alimenti e bevande.

Ai sensi dell'art. 79 della Legge 392/1978 le parti concordano che il presente contratto ha natura transitoria. Il Locatore dichiara che la transitorietà del presente contratto è necessaria a garantire il funzionamento del bar esistente presso il parco pubblico comunale

di Via M. Polo angolo Via Pedrotti, nelle more della definizione di una più ampia e duratura modalità di erogazione del servizio , come stabilito dalla Delibera di Giunta Comunale n. 81 del 02/07/2018. Il Conduttore dichiara espressamente di accettare il presente contratto di natura transitoria per garantire il funzionamento del bar sito nel parco. Le parti concordano che il presente contratto non costituisce fase di avviamento. Per esplicito accordo tra le parti e per la natura transitoria non si applica il rinnovo tacito previsto dall'art. 28 c. 1 della legge 392/1978. Per esplicito accordo tra le parti non si applica quanto previsto dall'art. 34 c. 1 e 2 della Legge 392/1978 in merito all'indennità per la perdita dell'avviamento (trattasi di attività a carattere transitorio). Al termine della locazione i locali dovranno essere restituiti liberi, a cura e spese del Conduttore, salvo diverso accordo che eventualmente verrà raggiunto tra le parti.

Articolo 3 - Durata

Ai sensi dell'articolo 27 comma 1 della Legge 392/1978 la locazione avrà durata fino al 31/12/2018, salvo proroghe, con decorrenza dalla data di consegna dell'immobile, come da verbale sottoscritto in data _____, nelle more della stipula del contratto.

In caso di scioglimento anticipato e di scadenza naturale del contratto il presente si intende sciolto di diritto e di fatto, senza che Conduttore e Locatore possano vantare diritti di sorta o reclamare indennizzi, fatto salvo il pagamento del canone (di cui all'articolo 5) in ragione dei mesi di effettiva occupazione, compresi eventuali ratei.

In caso di recesso unilaterale del Locatore dal patto associativo della

convenzione, l'ente Locatore ha facoltà di recedere dal presente con un preavviso di un mese, senza che il Conduttore possa vantare diritti di sorta o reclamare indennizzi, fatto salvo il pagamento del canone (di cui all'articolo 5) in ragione dei mesi di effettiva occupazione, compresi eventuali ratei.

Articolo 4 - Possesso

L'immissione nel possesso della porzione immobiliare avviene alla data della consegna dell'immobile, come da verbale, sottoscritto in data _____, nel caso di avvio nelle more della stipula.

Articolo 5 - Canone

Il canone di locazione mensile è stabilito in euro _____ = (in lettere _____/00), oltre IVA di legge.

Detto canone prevede rata mensile anticipata da versarsi entro, e non oltre, il giorno quindici di ogni mese alla tesoreria del comune Locatore. Qualora la durata della locazione includa anche ratei inferiori al mese, il canone mensile dovuto sarà calcolato al 50% del canone offerto, se il numero dei giorni sarà pari o inferiore a 15, mentre il canone mensile dovuto sarà calcolato al 100% del canone offerto, se il numero dei giorni sarà superiore a 15. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri a proprio carico e non potrà far valere alcuna eccezione. Il ritardo di pagamento, salvo quanto previsto dal periodo successivo per la risoluzione del contratto, comporterà il pagamento degli interessi di mora in misura di legge. In caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà avvalersi del disposto dell'art. 1453 del C.C.

senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

Articolo 6 - Destinazione

La porzione immobiliare di cui all'articolo 2 è concessa dal Locatore al Conduttore affinché sia destinata esclusivamente per l'esercizio di attività commerciali di somministrazione di alimenti e bevande.

Articolo 7 - Conformità urbanistica ed abitabilità

Il Locatore dichiara ed attesta che:

- 1) l'immobile è conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti;
- 2) l'immobile è stato realizzato dal comune stesso. Pertanto, il titolo abilitativo all'edificazione è conforme alle previsioni dell'articolo 7 lett.c) del DPR 6 giugno 2001 numero 380;

Articolo 8 - Stato dell'immobile

Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile, di ritenerlo utile ed idoneo all'uso previsto dal presente, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività, come da verbale di consegna, sottoscritto tra le parti in data_____.

Il Conduttore si obbliga a riconsegnare l'immobile, alla scadenza contrattuale, nel medesimo stato di manutenzione, integrando e sostituendo tutti gli accessori che andassero perduti o deteriorati. Al termine del contratto verrà redatto apposito verbale di riconsegna e verifica.

Articolo 9 - Modifiche

Ogni aggiunta o modifica che non possa essere rimossa, in qualunque momento senza danneggiare i locali, ed ogni altra innovazione o

trasformazione non potrà essere realizzata dal Conduttore senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Il Conduttore ha comunque facoltà di provvedere, a proprie spese, alla tinteggiatura delle pareti interne che lascerà alla scadenza contrattuale nello stato in cui trovasi.

Articolo 10 - Manutenzioni

Sono a carico del Conduttore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria. Restano a carico del Locatore gli interventi di manutenzione straordinaria della porzione immobiliare.

Qualora la porzione immobiliare necessitasse di interventi di manutenzione straordinaria, il Conduttore ne darà tempestiva comunicazione scritta al Locatore.

Articolo 11 - Ispezioni

Il Locatore può sempre effettuare sopralluoghi presso la porzione immobiliare al fine di verificare il rispetto di tutti gli obblighi contrattuali assunti con il presente. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e senza intralciare la regolare attività del Conduttore.

Articolo 12 - Oneri accessori

Oltre al canone di locazione, sono interamente a carico del Conduttore gli oneri e le spese di cui all'articolo 9 (*oneri accessori*), comma 1, della legge 27 luglio 1978 numero 392 e, comunque, ogni altro onere derivante dall'occupazione dei locali, incluso il pagamento delle spese in quota parte relative alle utenze di gas, energia elettrica e acqua, da versarsi direttamente al gestore dell'impianto sportivo, entro 15 giorni dalla richiesta di rimborso,

ben dettagliata e quantificata dal suddetto gestore. Il Conduttore dovrà altresì garantire il riordino, la pulizia e sistemazione degli spazi adiacenti e connessi all'immobile concesso in locazione, la fruizione dei locali anche al pubblico che usufruisce dell'impianto sportivo annesso, e della struttura feste adiacente, secondo il calendario d'uso, collaborando fattivamente con il gestore dell'impianto sportivo e con gli utilizzatori della struttura feste. Il conduttore dovrà, inoltre, provvedere ad assicurare e mantenere in vigore per l'intera durata della locazione, presso primaria compagnia assicuratrice, i locali concessi in locazione, contro i rischi locativi, derivanti da suo fatto o colpa anche ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile, da incendio, furto e responsabilità civile, per congrui valori, esonerando e rilevando il Locatore da ogni e qualsivoglia responsabilità in proposito, come indicato nell'Avviso. Copia della polizza dovrà essere consegnata al Locatore.

Articolo 13 - Cauzione e fideiussione

Il Conduttore, a titolo di cauzione, ha versato al Locatore una somma corrispondente a due mensilità del canone. Il versamento della cauzione è avvenuto a mezzo di bonifico bancario del _____.

Tale somma sarà restituita al Conduttore all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni, ma potrà coprire il mancato rimborso delle spese dovute dal conduttore in quota parte al gestore dell'impianto sportivo adiacente.

Il conduttore ha stipulato la polizza fideiussoria n. _____(bancaria o assicurativa) a garanzia del

mancato pagamento del canone e inadempimento a tutti gli altri obblighi derivanti dal contratto di locazione , (incluso il mancato pagamento del rimborso in quota parte delle spese dovute al gestore dell'impianto sportivo adiacente), dell'importo pari a due mensilità del canone offerto. La polizza deve prevedere il pagamento, da parte dell'Istituto di credito o dalla compagnia di assicurazione, a prima richiesta del locatore, senza preventiva necessità di escussione del conduttore, rinunciata preventivamente qualunque eccezione da parte del fideiussore.

Articolo 14 - Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa

Il Conduttore ha facoltà di recesso sempreché ne dia avviso con lettera raccomandata, o mediante PEC, inviata con un preavviso di almeno un mese.

In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, debba essere esplicitamente adottata dal Conduttore.

Non sarà dovuta dal Locatore alcuna indennità di avviamento.

Articolo 15 - Divieto di sublocazione e cessione del contratto

Essendo il Locatore un ente pubblico, pena la nullità, è esclusa ogni forma di sublocazione o di cessione del contratto.

Articolo 16 - Modifiche alla clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata alla presente scrittura privata dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta e sottoscritta dalle Parti.

L'adozione di comportamenti contrari alla presente scrittura privata

non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

Articolo 17- Elezione di domicilio per comunicazioni

Le parti eleggono domicilio rispettivamente:

il Locatore, in Via Aldo Moro, 3, FERNO (VA);

il Conduttore presso la sua sede legale sita in Via _____ al n. _____/_____.

Art. 18 - Penali

Nel caso di inadempimento agli obblighi normativi, e/o di violazione delle disposizioni contenute nel presente contratto e negli atti relativi da parte del Conduttore, nello svolgimento dell'attività oggetto del presente contratto, il Locatore effettuerà una formale contestazione scritta, cui il Conduttore sarà tenuto a rispondere per iscritto entro 10 giorni dal ricevimento della contestazione. Qualora il Locatore non ritenga le giustificazioni accoglibili verrà applicata una penale corrispondente ad una mensilità del canone di locazione. Il recupero della penalità avverrà mediante prelievo dal deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente ricostituito da parte del Conduttore.

Articolo 19 - Foro competente

Ai sensi dell'articolo 447-bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Busto Arsizio .

Articolo 20 - Spese di registrazione

Le spese e gli oneri di registrazione del presente sono suddivise in parti uguali tra il Locatore e il Conduttore.

Articolo 21 - Rinvio

Per tutto quanto non previsto si rinvia al Codice Civile ed alla normativa richiamata nelle premesse.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti

Articoli:

3 - Durata;

5 - Canone;

10 - Manutenzioni;

11 - Ispezioni;

13 - Cauzione e fideiussione;

16 - Modifiche alle clausole contrattuali;

18 - Penali;

19 - Foro competente;

20 - Spese di registrazione.

Letta dalle parti, le stesse ritengono la presente scrittura privata, formata da ___ facciate scritte e sin qui della presente, conforme alle Loro volontà ed approvandone il contenuto la sottoscrivono.

Comune di FERNO (_____)

Signor _____ (ecc.)