

ALLEGATO C) alla determinazione a contrarre n. 76 del 13.05.2017

**Rep. n** **Scrittura Privata del**

**COMUNE DI CORDIGNANO C.F. N. 0084000790265**

**SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA'**

**COMUNALE SITO IN VIA RAFFAELLO SANZIO N. 20 DESTINATO AD**

**ATTIVITA' COMMERCIALE**

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, nella

Residenza Municipale, con la presente scrittura privata avente, per le parti, forza di legge a

norma dell'art.1372 del Codice Civile, tra il Comune di Cordignano (C.F. 0084000790265),

di seguito denominato semplicemente **locatore**, rappresentato dal Sig. **Stefani geom.**

**Massimo** nato a Roma il 24.01.1966, e domiciliato ai fini del presente atto in Cordignano

presso la sede municipale, il quale interviene, agisce e stipula in qualità di Responsabile

dell'Area Tecnica del Comune di Cordignano, in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del

Comune stesso - C.F.: 84000790265 - ai sensi degli artt.107 comma 2 e comma 3 lett. c), 109

comma 2 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267, giusto provvedimento sindacale n. 4 del 18.04.2017

e il/ la Sig./ra \_\_\_\_\_, nato/a il \_\_\_\_\_ di seguito denominata

semplicemente **conduttore**, in qualità di titolare dell'impresa individuale o legale

rappresentante della Società \_\_\_\_\_ con sede a

\_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ codice

fiscale \_\_\_\_\_

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**ART.1 OGGETTO DELLA LOCAZIONE.**

In esecuzione della Determinazione a contrarre n.76 del 13.05.2017 e della successiva

Determinazione di Aggiudicazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva in termini di legge, il

Comune di Cordignano, nella sua qualità di proprietario Locatore, concede in locazione alla

Ditta \_\_\_\_\_, che accetta quale conduttore locatario, allo stato manutentorio attuale,

ALLEGATO C) alla determinazione a contrarre n. 76 del 13.05.2017

l'immobile, comprendente i fabbricati e l'area di pertinenza di proprietà comunale siti in Cordignano località Campardo via Raffaello Sanzio n20, catastalmente identificati al foglio n.18 mappale n.299 con una superficie complessiva pari a circa 10.000 mq di cui all'allegata planimetria.

#### **ART. 2 – DURATA DELLA LOCAZIONE**

La locazione avrà la durata di anni 6 con decorrenza dalla data di stipula del relativo contratto, rinnovabile ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 392/1978 di ulteriori sei anni in ipotesi di mancato invio della disdetta da comunicarsi, all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza.

Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per motivi di cui all'art. 29 della citata Legge con le modalità e i termini ivi previsti.

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

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di € \_\_\_\_\_ annuali, **esente Iva ai sensi dell'art. 10 comma 1 n.8 del D.P.R. n. 633/1972 e s.m.i.** da pagarsi in rate mensili uguali e anticipate di € \_\_\_\_\_ entro il giorno 5 di ogni mese, mediante versamento diretto bonifico bancario intestato a **Tesoreria Comunale Banca della Marca: Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo del Nord Est: Iban :IT 31D0359901800000000132029** indicando la causale del versamento.

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento dell'affitto oltre i termini stabiliti con il presente contratto e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute .

Qualora il conduttore si rendesse moroso anche di una sola rata di affitto, a decorrere dal giorno successivo a quello di scadenza del mese di riferimento, (ovvero dal sesto giorno del mese di riferimento) l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata degli interessi di

ALLEGATO C) alla determinazione a contrarre n. 76 del 13.05.2017

mora nella misura degli interessi legali.

Le parti concordano che il mancato pagamento anche parziale, del canone di locazione entro cinque giorni dalla scadenza, produrrà ipso jure la risoluzione del contratto per fatto o colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del Locatore, a norma dell'art. 1456 del Codice Civile.

#### **ART. 4 –AGGIORNAMENTO DEL CANONE**

Ai sensi dell'art. 32 della Legge n.392/1978, così come modificato dall'art. 1 della Legge n. 118/1985, a decorrere dall'inizio del secondo anno, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente. Il conduttore rinuncia all'invio della raccomandata di richiesta e pertanto le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

#### **ART.5 – DESTINAZIONE D'USO ED AUTORIZZAZIONI CONCEDIBILI.**

L'area su cui insiste l'immobile che si concede in locazione è identificata nel vigente strumento urbanistico quale zona omogenea F2 "Aree per Attrezzature di interesse comune" ed è attualmente destinato ad attività di commercio all'ingrosso ed al minuto, nonché all'espletamento dei servizi di pesatura in proprio o per conto di terzi, previo rilascio delle autorizzazioni da parte degli Enti Competenti.

Qualunque altra destinazione è espressamente vietata.

Si fa presente che la mutata destinazione dell'uso dei fabbricati produrrà ipso jure la risoluzione del contratto per fatto o colpa del conduttore, fermo restando il risarcimento del danno a favore del Locatore, a norma dell'art. 1456 del Codice Civile.

L'immobile è stato concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico del conduttore la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, nullaosta, licenze e autorizzazioni edilizie amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti

ALLEGATO C) alla determinazione a contrarre n. 76 del 13.05.2017

per l'utilizzo dell'immobile, senza che l'assegnazione costituisca impegno al loro rilascio da parte del Comune e di altri Enti Pubblici. A tal fine il conduttore non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o adeguamento tecnico igienico sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese del conduttore, previa autorizzazione e verifica anche progettuale, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

E' fatto salvo il diritto del Comune quale locatore, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

#### **ART.6 UTILIZZO DEL SERVIZIO DI PESATURA DA PARTE DEL COMUNE.**

Il Comune si riserva l'utilizzo dell'impianto della pesa pubblica per le proprie necessità nell'ambito dell'espletamento dei servizi pubblici con l'onere della revisione a carico della parte Locatrice.

#### **ART.7 MODALITA' DI ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' COMMERCIALE.**

La suddetta attività commerciale in esecuzione a quanto disposto con deliberazione di Giunta Comunale n. 230 del 27.12.2016 e nel rispetto di quanto prescritto dalla Legge n. 447/1995 e dal D.P.R. N. 227/2011 dovrà essere esercitata nella fascia oraria che va dalle ore 07:00 alle ore 20:00, al fine di evitare rumori notturni.

#### **ART 8 SUBLOCAZIONE**

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza autorizzazione scritta del locatore. La violazione della presente clausola comporta la risoluzione ipso iure del contratto.

Il locatario ai sensi di quanto prescritto dall'art. 36 della L.n. 392/1978 può cedere il

ALLEGATO C) alla determinazione a contrarre n. 76 del 13.05.2017

contratto di locazione solo in caso di cessione o locazione d'azienda, dandone comunicazione preventiva al locatore, al fine dell'ottenimento dell'autorizzazione mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore può opporsi entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione, il locatore, se non *ha* liberato il cedente, può agire contro lo stesso qualora il medesimo non adempia alle obbligazioni assunte. La cessione non interromperà i tempi di locazione, ma saranno continui ed il residuale è conteggiato a valere temporalmente sul contratto principale.

All'interno e nelle adiacenze dei locali, oggetto del Bando è vietata l'installazione di apparecchi e congegni per il gioco lecito di cui all'art. 110 commi 6 del R.D. n.773/1991 e comunque di ogni altro gioco e attività che comportino vincite in danaro.

#### **ART.9 INDENNITA' PER LA PERDITA DELL'AVVIAMENTO.**

In deroga a quanto previsto dalle vigenti leggi, il Conduttore espressamente dichiara a tutti gli effetti di legge, ad ogni eccezione ed opposizione rimossa, di rinunciare, sì come fin d'ora rinuncia, per sé o aventi diritto o causa, all'indennità di avviamento commerciale, se ed in quanto spettantegli, di cui all'art. 34 della L. n. 392/1978.

#### **ART. 10 PRESA ATTO DELL'USO DEI LOCALI E RICONSEGNA DEGLI STESSI.**

Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti all'uso per cui gli sono stati ceduti in locazione, in perfetto stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga ad usare gli immobili con la diligenza del buon padre di famiglia e di riconsegnare quindi gli stessi, alla scadenza del contratto, nello stato in cui oggi li riceve, sotto pena del risarcimento dei danni, salvo il normale deterioramento d'uso.

#### **ART.11.MANUTENZIONE E RIPARAZIONE.**

Il conduttore si impegna a provvedere, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria di cui all'art. 1576 e 1609 del c.c. Le opere di manutenzione

ALLEGATO C) alla determinazione a contrarre n. 76 del 13.05.2017

straordinaria sono a carico della parte Locatrice.

Si rinvia comunque a quanto disposto nel Bando di Gara e poi al Codice Civile per eventuali interpretazioni discordanti tra le parti.

E' fatto divieto al Conduttore, senza preventivo consenso del Locatore, di far eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti che non consentono in ogni momento il ripristino dei locali nello stato attuale.

#### **ART.12 MIGLIORIE E INNOVAZIONI.**

I locali sono ceduti nello stato di fatto in cui si trovano; ogni intervento- lavoro che la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare per proprie esigenze ai fini dell'utilizzo del bene locato dovrà essere preventivamente autorizzato dalla parte Locatrice e rimarrà a favore ed in proprietà di quest'ultima senza che la parte Conduttrice possa pretendere rimborso o compenso alcuno per l'intervento migliorativo concordato.

Il locatore autorizza il Conduttore all'applicazione all'esterno dell'immobile di insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività nel rispetto delle norme regolamentari e disposizioni vigenti in materia, fermo restando a carico del conduttore, l'onere e l'obbligo di tutte le autorizzazioni necessarie previste dalle disposizioni vigenti in materia.

#### **ART. 13 RESPONSABILITA' A CARICO DEL CONDUTTORE.**

Il conduttore, è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso.

Il conduttore esonera espressamente il Comune locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che dovessero scaturire a sè o a terzi dall'uso della cosa locata e/o dall'attività in essa svolta per fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi e/o per il mancato rispetto anche di una delle clausole contenute nel presente atto.

ALLEGATO C) alla determinazione a contrarre n. 76 del 13.05.2017

Il Conduttore è direttamente responsabile sia verso il locatore che verso terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso degli immobili locati e dei suoi impianti.

In tal senso il Conduttore si è obbligato a stipulare opportuna polizza assicurativa, con un massimale fino a 2 milioni di Euro, per danni causati oltre che all'immobile locato, anche alle proprietà confinanti, a cose, persone, animali contro i rischi R.C.T. conseguenti ad incendio, scoppio, esalazioni di gas, tumulti, atti di vandalismo, allagamenti, fenomeni elettrici ed atmosferici, sommosse verificabili durante lo svolgimento dell'attività occupante i locali concessi in locazione. La suddetta polizza depositata agli atti costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto anche se non viene allo stesso allegata.

Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità ed al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte e pulito in ogni sua parte.

#### **ART.14 UTENZE**

Il conduttore, all'atto della consegna del bene, deve intestare a proprio nome, conservandone l'uso esclusivo, i contratti delle utenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile, quali fornitura di acqua potabile, gas, energia elettrica e telefono in conformità alle proprie specifiche esigenze. I consumi così segnati sono a carico del conduttore medesimo.

Si fa presente pertanto che oltre al canone sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, alla tassa dei rifiuti e tutte quelle elencate nell'art.9 della Legge n.392/1978.

Si precisa che il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

#### **ART.15 VISITA AI LOCALI.**

ALLEGATO C) alla determinazione a contrarre n. 76 del 13.05.2017

Durante la locazione, il locatore o un suo incaricato, ha la facoltà di visitare gli immobili locati, previo avviso, per constatarne la modalità d'uso.

In caso di messa in vendita degli immobili, il Conduttore si obbliga a consentire la visita degli immobili da parte degli aspiranti acquirenti.

#### **ART.16 GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI.**

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto ed a garanzia del pagamento del canone di locazione e nel rispetto di quanto prescritto dall'articolo13 del bando di gara , il conduttore ha consegnato al locatore, prima della stipula del suddetto contratto, un deposito cauzionale del valore di € \_\_\_\_\_ , pari a tre mensilità del canone di locazione.

Tale cauzione è stata prestata, nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 11 e 41 della Legge n.392/1978 , a mezzo polizza fidejussoria n. \_\_\_\_\_ rilasciata in data \_\_\_\_\_ dall'Agenzia di \_\_\_\_\_ per conto della Società di Assicurazione con sede legale in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ ovvero rilasciata dalla Banca \_\_\_\_\_. Si fa presente che sul deposito cauzionale, come sopra definito, non maturano gli interessi legali in deroga a quanto stabilito dalla L. n.392/1978 e da ogni e qualsiasi disposizione legislativa vigente in materia.

Detto deposito cauzionale come sopra costituito verrà restituito al termine della locazione, semprechè siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso normale.

La cauzione prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 c.c., nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente Locatore.

Il Conduttore, inoltre, si impegna ad integrare immediatamente la cauzione medesima, nel

ALLEGATO C) alla determinazione a contrarre n. 76 del 13.05.2017

termine prefissatogli, entro 30 giorni, pena la risoluzione del contratto, qualora il Comune

Locatore durante l'esecuzione del presente contratto, dovesse rivalersi in tutto o in parte sulla cauzione stessa.

**ART.17 IMPOSTE , TASSE- SPESE DI CONTRATTO.**

Il presente contratto è sottoposto a registrazione annuale in termine fisso, con applicazione dell'imposta proporzionale del 2% sull'importo del canone relativo a ciascuno anno di durata del contratto, ai sensi di legge; le suddette spese di registrazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Si fa presente che essendo tale contratto di locazione redatto nella forma della scrittura privata non autenticata su supporto cartaceo, la registrazione del medesimo atto è assolta direttamente mediante registrazione presso l'Ufficio di registro –Agenzia delle Entrate competente per territorio.

Sono a carico del conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto, le eventuali proroghe, nonché l'imposta di bollo ivi compresi i diritti di segreteria.

**ART. 18 .RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Il mancato rispetto di qualunque delle presenti clausole ed altresì il deterioramento per imperizia o incuria del bene determinano la risoluzione immediata del contratto.

In tale caso il conduttore oltre ad essere tenuto al risarcimento del danno, incorrerà nella perdita della cauzione di cui all'art. 13. Il Comune si riserva la facoltà di interpellare il secondo classificato al fine di stipulare un nuovo contratto alle medesime condizioni economiche già proposte in sede di offerta nell'ambito dell'espletamento del procedimento di gara.

Si ha altresì risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore nei seguenti casi:

- Esercizio di attività diverse da quelle ammesse o uso contrario ad ordine pubblico e buon costume;

ALLEGATO C) alla determinazione a contrarre n. 76 del 13.05.2017

- Mancato reintegro della cauzione di cui all'art. 13 nei casi di incameramento della stessa;
- Cessione dell'assegnazione a terzi o fruizione, anche parziale, di diverso utilizzatore.

#### **ART.19 Cause di Cessazione del Contratto.**

Sono cause di cessazione del contratto di locazione:

- Scadenza del termine ultimo senza che sia intervenuto rinnovo;
- Scioglimento del soggetto assegnatario, se trattasi di persona giuridica;
- Recesso unilaterale del Comune per motivi di pubblico interesse, ordine pubblico a seguito di eventi naturali calamitosi;
- Recesso del locatario per giusta causa, ove consentito.

#### **ART. 20 MODIFICHE DEL CONTRATTO.**

Le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale. Qualunque modifica al presente atto deve avvenire in forma scritta. Pure per iscritto deve essere fatta ogni comunicazione riguardante il contratto o la cosa locata.

#### **ART.21 COMPETENZA GIURIDICA.**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di eleggere domicilio in Comune di Cordignano.

#### **ART.22 RICHIAMO PER QUANTO NON PREVISTO.**

Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e dalla Legge n. 118/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le disposizioni di legge vigenti in materia.

#### **ART. 23 CONTROVERSIE**

Ogni controversia che dovesse sorgere tra le parti contraenti sull'esecuzione, interpretazione

ALLEGATO C) alla determinazione a contrarre n. 76 del 13.05.2017

e risoluzione del contratto è competente esclusivamente il foro di Treviso. Si esclude fin d'ora la competenza arbitrale.

**ART.24 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.**

Il conduttore autorizza espressamente il locatore, ai sensi del Decreto Legislativo n. 196 del 30.06.2006, a fornire i propri dati personali a terzi per gli adempimenti riguardanti il rapporto locativo.

Il Comune, in qualità di locatore, informa il conduttore che tratterà i dati, contenuti nel presente atto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi contrattuali così come previsto dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

**ART.25 FORMA DEL PRESENTE CONTRATTO.**

Il presente atto è redatto nella veste della scrittura privata non autenticata in forma cartacea ed è sottoscritto con firma autografa, nel rispetto di quanto prescritto dalla determinazione ANAC n. 1 del 13.02.2013 la quale recita che "la forma cartacea resta legittima in caso di scrittura privata".

**ART.26 ATTO SOGGETTO AD IMPOSTA DI BOLLO AI SENSI DEL D.P.R. N. 642 DEL 1972.**

Il presente contratto è regolarizzato ai fini dell'imposta di bollo attraverso l'apposizione di marche contrassegno per un importo di Euro \_\_\_\_\_ che vengono apposte sul presente atto che sarà depositato e conservato nella Raccolta del Registro dei contratti dell'Ente.

**Cordignano** \_\_\_\_\_

**Letto, approvato e sottoscritto**

**Per L'Ente Proprietario**

Stefani geom. Massimo \_\_\_\_\_

**Per il Conduttore**

\_\_\_\_\_

ALLEGATO C) alla determinazione a contrarre n. 76 del 13.05.2017

**SOTTOSCRIZIONE DELLE CLAUSOLE ONEROSE.**

A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo alla n.3 ( **Canone di locazione, Interessi di mora**), n. 4 ( **Aggiornamento del canone**), n.5 ( **Destinazione d'uso ed autorizzazioni concedibili**), n. 8 ( **Sublocazione**), n. 9 ( **Indennità per la perdita di avviamento**), n.11 ( **Manutenzione e Riparazione** ) n. 12 ( **Migliorie ed Innovazioni**), n. 13 ( **Responsabilità a carico del conduttore**) n. 14 ( **Utenze**), n. 16 ( **Garanzia degli obblighi contrattuali**), n.17 ( **Imposte, tasse e spese del contratto**), n. 18 ( **Risoluzione del contratto** ), n. 19 ( **Cause di Cessazione del Contratto**) dichiarano espressamente di approvarle rigettando ogni eccezione ed istanza.

**Per L'Ente Proprietario**

Stefani geom. Massimo \_\_\_\_\_

**Per il Conduttore**

\_\_\_\_\_