

COMUNE DI SAMBUCA PISTOIESE

Provincia di Pistoia

Rep. n°

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA'
COMUNALE SITO IN PIAZZA SANDRO PERTINI N°2 DESTINATO A
RISTORANTE**

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 SAMBUCA PISTOIESE

(C.F.: 80009370471) di seguito denominato semplicemente "locatore",

rappresentato dall'ing. Valentina Vitali, nata il _____ in _____,

Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio, ai sensi dell'art.

_____ del vigente Statuto comunale, e il Sig. _____ nat

a

il _____ C.F.: _____ di seguito denominato

semplicemente "locatario",

si conviene e si stipula quanto segue:

Art.1- OGGETTO DELLA LOCAZIONE

In esecuzione della Determinazione di aggiudicazione n° _____ del _____,

esecutiva a termini di legge, il Comune di Sambuca Pistoiese, nella

sua qualità di proprietario, concede in locazione ai Sig. _____,

che accetta il locale sito in Loc. Taviano Piazza Sandro PERTINI, n° 2,

catastralmente identificato al foglio 10 mappale 41 sub. 17, con diritto di

passo pedonale sulle corti scoperte sub. 11 e 12, di cui all'allegata planimetria ad uso ristorante;

I locali sono privi di mobili, vettovaglie, elettrodomestici e ogni altro arredo, compresi tutti quelli del locale cucina, che dovranno essere forniti a cura e spese del locatario;

E' fatto obbligo, per patto espresso, che il locatario dovrà limitare l'installazione di apparecchiature a gas GPL, affinché la portata termica complessiva non superi i 35 KW (30.000 Kcal/h).

ART.2- DURATA – DISCIPLINA DEL RINNOVO

La locazione avrà durata di 6 anni, con decorrenza dal giorno _____, data di stipula del contratto e scadrà il giorno _____, e si intenderà rinnovato per altri sei anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno sei mesi prima della scadenza. Alla scadenza degli eventuali sei anni di rinnovo, le parti hanno diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione tramite raccomandata a.r. da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni. La parte richiesta dovrà rispondere mediante raccomandata a.r. entro sessanta giorni dal ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta

ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.

ART.3- CANONE DI LOCAZIONE – AGGIORNAMENTO ANNUALE

Il canone annuo di locazione è convenuto in € _____ (diconsi Euro _____/0) annuali pari ad € ____,00 (diconsi Euro _____/00) mensili, che il conduttore si obbliga a corrispondere a favore del locatore, anticipatamente, in ragione trimestrale a mezzo di pagamento attraverso il Portale PAGOPA. Il canone sarà automaticamente aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT. Il locatario pertanto rinuncia all'invio della raccomandata di richiesta, le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

ART.4- DEPOSITO CAUZIONALE – POLIZZA FIDEJUSSORIA

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore una somma di € _____,00 (diconsi Euro _____/00) pari a **tre mensilità non imputabile in conto pigioni**. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Le parti danno atto che il conduttore ha provveduto in data _____ a versare al locatore la somma di € _____,00 a titolo di cauzione, giusta quietanza n. _____

rilasciata dal Tesoriere Comunale Banca _____ – filiale di _____.

Le parti danno atto che il conduttore ha provveduto (a proprie spese) ad attivare apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa per la durata di anni 6 (sei) a garanzia del pagamento di del pagamento di 12 mensilità rilasciata da _____ in data _____ ;

ART.5- SPESE DI BOLLO E DI REGISTRO

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore, ivi compresi i diritti di segreteria. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto annualmente, dandone notizia al conduttore che è tenuto a rimborsare al locatore la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti danno atto che il conduttore ha provveduto in data _____ a versare al locatore la somma di € 000,00 (diconsi Euro /00) quale quota parte dell'imposta di registro di propria competenza, riferita alla registrazione del primo anno di contratto, giusta quietanza n. _____ rilasciata dal Tesoriere Comunale Banca _____ – filiale di _____ ;

Sono a carico del locatario tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto.

ART.6- PAGAMENTO DEL CANONE - RISOLUZIONE

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo; il mancato pagamento del canone decorsi trenta giorni dalla scadenza prevista (nonché di quant'altro dovuto) comporta la risoluzione di diritto del contratto. In caso di

vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale non viene concessa la prelazione al conduttore (Cass. n. 3990/1999) - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

ART.7- DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE - RISOLUZIONE

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad attività commerciale ristorante per somministrazione di bevande e alimenti. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione ipso jure del contratto.

E' fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale e di subentro di terzi nel contratto, pena la risoluzione immediata del presente contratto. Le spese per le forniture di energia elettrica, di riscaldamento, del servizio telefonico e quant'altro, sono a carico del conduttore, che dovrà provvedere direttamente al pagamento stipulando con gli enti erogatori/fornitori i relativi contratti.

ART.8- RECESSO DEL CONDUTTORE

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

ART.9- MODIFICHE E DANNI – SPESE DI MANUTENZIONE

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. La violazione di tale obbligo sarà motivo di risoluzione del contratto. I lavori previamente autorizzati ed effettuati saranno posti ad intero

carico del conduttore senza possibilità di rivalsa nei confronti del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del conduttore medesimo.

Il conduttore si impegna ad assicurare a proprie cure e spese, le unità immobiliari oggetto del presente contratto, relativamente ai danni derivanti da responsabilità civile, esibendone copia alla proprietà.

Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione tra le quali: manutenzione ordinaria degli impianti sanitari compresa eventuale sostituzione rubinetteria, manopole, manutenzione ordinaria di porte, infissi e serrande, rifacimento chiavi, sostituzione vetri rotti, manutenzione ordinaria impianto idrico; lettura contatori; consumo, acqua, energia elettrica; manutenzione ordinaria dell'antenna; manutenzione ordinaria dello spurgo, disotturazione dei pozzetti e condotti, pulizia e spurgo della fossa biologica; consumi e manutenzione ordinaria illuminazione dei locali; pulizia aree esterne; manutenzione ordinaria cassette postali; sostituzione lampadine; disinfestazione e derattizzazione; manutenzione ordinaria e pulizia dell' impianto di riscaldamento, del forno a legna, della cappa della cucina; pulizia, manutenzione ordinaria e verifiche annuali della caldaia, manutenzione ordinaria pavimenti, rivestimenti e tinteggiatura interna dei locali, manutenzione ordinaria impianti telefonici e di rete.

ART.10- ACCESSO ALL'IMMOBILE

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

ART.11- CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Il conduttore deterrà il bene concesso in locazione e lo occuperà compiutamente, dopo l'attivazione della polizza fidejussoria, il pagamento del deposito cauzionale, del canone e la sottoscrizione del presente contratto.

ART.12- NORME FINALI E DISPOSIZIONI VARIE

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune di Sambuca Pistoiese ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere approvata, se non con atto scritto. Pure per iscritto deve essere fatta ogni comunicazione riguardante il contratto e la cosa locata. Il conduttore dichiara di aver fatto ispezionare attentamente l'unità immobiliare concessa in locazione e di averla trovata di suo gradimento. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i

propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile e dalla ulteriore legislazione speciale in materia. L'immobile è individuato nell'ampiezza e consistenza conformemente allo stato di fatto e di diritto goduto, senza responsabilità da parte di questo Ente per le differenze che sussistono tra le indicate superfici e qualità catastali e quelle effettive.

La locazione sarà fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo e nello stato e forma in cui l'immobile appartiene al Comune di Sambuca Pistoiese, nella consistenza indicata nelle planimetrie. Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in locazione o nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e coerenze, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere l'immobile nel suo valore e in tutte le sue parti e oneri. La locazione di cui al presente bando è fuori campo IVA. Oltre alle modalità d'asta ed alle condizioni descritte nei precedenti punti del presente avviso, la locazione immobiliare in argomento è regolata dalle Leggi n. 392 del 1978 e n. 431 del 1998 per la parte inerente le attività commerciali. Il locatario è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenze o abuso. Esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a se o a terzi

frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. Il locatario 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 e 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, pulito in ogni sua parte.

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. 118/85 e successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

Il presente contratto costituito da otto pagine dattiloscritte per intero, oltre quanto nella presente con la sottoscrizione espressa delle clausole onerose, viene firmato dalle parti stipulanti previa lettura, conferma ed approvazione. Letto, approvato e sottoscritto

p. il comune

p.

(ing. Valentina Vitali)

()

A norma degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo alla n°3 (canone di locazione - aggiornamento annuale), n.°4 (deposito cauzionale – polizza fideiussoria), n° 5 (spese

di bollo e di registro), n.°6 (pagamento del canone - risoluzione), n.°7
(destinazione d'uso dell'immobile - risoluzione), n.°8 (recesso del
conduttore), n.°9 (modifiche e danni – spese di manutenzione), n.°11
(consegna dell'immobile) dichiarano espressamente di approvarle
rigettando ogni eccezione ed istanza.

p. il Comune

p.

(Ing. Valentina Vitali)

()