

BOZZA LOCAZIONE Contratto di locazione ad uso commerciale (all. 4)

L'anno e questo dì del mese di in Pila (VC) tra:

COMUNE DI PILA, con sede in PILA (VC) ,

..... (di seguito chiamato per comodità "Locatore");

e

- con sede in (..), Via

codice fiscale, qui rappresentata da

..... nat. a (..) il e residente a

Via (cod. fisc.) dall'altra parte

(di seguito chiamato per comodità "Conduttore")

premesso

A) che il Comune di PILA è proprietario dell'immobile oggetto del presente contratto, come dettagliatamente specificato nel bando pubblico;

B) che a seguito di procedura con evidenza pubblica tramite bando di cui sopra è stato selezionato il soggetto destinato alla sottoscrizione del presente contratto;

C) che il soggetto selezionato ha rispettato tutte le previsioni stabilite nel suddetto bando;

Tanto premesso si stipula e si conviene

1) Premessa

La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto.

2) Oggetto del contratto

Il Locatore così come sopra identificato, cede in locazione ad uso commerciale al Conduttore, così come sopra generalizzato che accetta

a tale titolo, il locale posto in P.I.A. Via Centro n. 1

, piano terra, di una consistenza totale di mq.38 identificato catastalmente

al NCEU Foglio di mappa 4 , particella 872 sub. 13, cat. C/1.

3) Destinazione del locale

Il locale oggetto del contratto è destinato ad attività commerciale per la

rivendita di generi alimentari e il Conduttore dichiara di possedere o di

aver richiesto e di essere in attesa di tutte le licenze e/o autorizzazioni

amministrative, sanitarie necessarie per l'espletamento della propria atti-

vità, manlevando il Locatore da ogni responsabilità ed onere al riguardo. Il

Conduttore si obbliga a non modificare tale destinazione in difetto di pre-

ventivo consenso scritto da parte del Locatore.

Il Conduttore dichiara di conoscere il locale, gli impianti ivi esistenti, e

di trovarlo esente da difetti ed idoneo all'uso che intende farne, accettan-

do il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

4) Durata

La durata della presente locazione è fissata in anni sei a decorrere dal

..... per aver termine il salvo rinnovo per i

periodi successivi di anni sei, in difetto di preventiva disdetta da

comunicarsi da parte del Locatore mediante raccomandata a.r. almeno

dodici mesi prima del termine dei sopradetti periodi di locazione fatto

salvo quanto disposto dagli artt. 28 e 29 L. 392/78. E' data facoltà al

Conduttore di recedere anticipatamente dal contratto dandone avviso al

Locatore mediante lettera raccomandata a.r. almeno sei mesi prima della data

in cui il recesso deve avere esecuzione.

5) Canone di locazione

II canone è convenuto in €000,00 (...../00) annui da corrispondersi

in rate mensili anticipate di €000,00 (...../00) cadauno. Detto canone

verrà aggiornato, a far tempo dal secondo anno della locazione, nella misura

pari alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo

per le famiglie di operai ed impiegati verificatisi nell'anno precedente e

comunque nella misura massima consentita dalla normativa vigente.

Le parti convengono che non sarà necessaria una particolare richiesta

scritta da parte del Locatore per l'aggiornamento del canone che invece

sarà automatico nella misura e nelle modalità sopra specificate.

Fermo ciò, le parti inoltre convengono che qualora future disposizioni

normative in materia consentano aggiornamenti del canone annuali superiori

al 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT, tali disposizioni

si applicheranno immediatamente al contratto e si sostituiranno automatica-

mente a quanto sopra pattuito a semplice richiesta del Locatore senza che

necessiti alcun consenso da parte del Conduttore.

I ratei mensili di canone come sopra determinati e con i relativi aumenti

su base Istat saranno corrisposti mediante bonifico bancario con valuta

fissa entro il giorno 5 di ogni mese da effettuarsi presso la tesoreria co-

munale su conto indicato dal Locatore.

E' esclusa ogni differente modalità di pagamento (trasmissione per posta

o deposito presso qualunque terzo) e unica prova dallo stesso è riconosciuta

essere la ricevuta rilasciata dal Locatore. Il Conduttore non potrà far va-

lere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle

rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure com-

pensato nemmeno parzialmente.

Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

In caso di ritardato pagamento dei ratei del canone di locazione, fermo restando quanto stabilito al successivo art. 12, decorreranno gli interessi moratori. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n. 108 del 07.03.1996.

6) Garanzia per deposito cauzionale e canoni

A garanzia per eventuali danni che l'immobile dovesse presentare al momento del rilascio, le parti si danno reciprocamente atto che il Conduttore, così come previsto nel bando pubblico di selezione, ha provveduto a costituire idonea polizza assicurativa contro furto, incendio e danneggiamenti come risulta da polizza n. rilasciata dalla compagnia in data .

Il Conduttore ha provveduto al deposito cauzionale di n. 3 mensilità pari ad € a garanzia degli obblighi di versamento dei canoni di locazione.

Il Conduttore si impegna inoltre a stipulare idonea polizza assicurativa e/o fidejussione bancaria a favore del locatore a titolo di garanzia per l'obbligo di pagamento dei canoni di locazione concordati, con la quale l'istituto contraente e/o erogante garantirà ed eseguirà, dietro semplice richiesta del locatore, il pagamento dei canoni rimasti insoluti nei termini e per gli importi previsti nel presente atto. Qualora l'istituto erogante preveda nelle proprie condizioni generali di contratto la necessità di ottenere il

consenso del Conduttore per effettuare il pagamento delle somme garantite a titolo di canoni, il Conduttore dichiara, fino ad oggi, che il proprio assenso si intende concesso decorsi 10 giorni dalla richiesta di pagamento del Locatore al Conduttore e che comunque l'assenso non potrà essere negato durante tale periodo se non con dimostrazione documentale dell'avvenuto pagamento di quanto richiesto.

La polizza e/o fidejussione relativa ai canoni dovrà essere stipulata a garanzia degli stessi per tutta la durata contrattuale.

La polizza e/o fidejussione relativa ai canoni perderà efficacia dal momento che il Conduttore rilascerà l'immobile, previa verifica dello stato dello stesso e salvo che il recesso da lui comunicato sia eseguito nei termini previsti dall'art. 4 del presente atto e che i canoni pregressi siano stati saldati, e ad eccezione che il rilascio avvenga a seguito di cessione e/o affitto d'azienda ai sensi dell'art. 36 L. 392/78. In tal ultimo caso, rimanendo l'odierno Conduttore solidamente responsabile con il cessionario e/o affittuario, la polizza e/o fidejussione relativa ai canoni di locazione rimarrà valida comunque a garanzia del pagamento degli stessi in caso di insolvenza del terzo cessionario e/o affittuario ad eccezione che il cessionario e/o affittuario presti personalmente analoga polizza assicurativa e/o fidejussoria in sostituzione di quella prestata dal cedente.

7) Spese ed oneri

Saranno a carico del Conduttore, oltre al canone di locazione:

-le spese per gli eventuali allacciamenti relativi alle varie utenze, che dovranno essere ad essa intestate ;

-le tasse ed i tributi inerenti allo svolgimento dell'attività;

-le utenze tutte quali, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, le
spese di luce, acqua, gas, telefono.

Sono inoltre a carico del Conduttore tutte le spese di cui all'art. 9 L.

392/1978 e più in particolare tutte le spese condominiali afferenti, per

quota millesimale, all'immobile concesso in locazione e risultanti dai

rendiconti ordinari di gestione preventivi e consuntivi provenienti

dall'amministrazione del condominio ivi comprese quelle derivanti dalla

tabella di spese generali. Il Conduttore è costituito custode dei beni

locati ed ha l'obbligo di mantenere strutture murali, impianti ed infissi in

buono stato di manutenzione a sua cura e spese. In generale saranno a

suo carico tutte le riparazioni e le spese di ordinaria manutenzione ivi

compreso quelle derivanti da caso fortuito. Tali spese, pertanto, faranno

carico al Conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente salvo

diritto del Locatore di sostituirsi nel caso di inadempienza del

Conduttore, con possibilità di prelevare dal deposito cauzionale quanto

necessario per far fronte alle spese di manutenzione e con diritto

all'integrale rimborso delle spese ulteriori sostenute entro 2 giorni dalla

richiesta. Rimarranno invece a carico del Locatore tutti gli interventi e le

relative spese per la straordinaria manutenzione.

Il Locatore potrà effettuare riparazioni, sia di ordinaria manutenzione in

vece del Conduttore, sia di straordinaria manutenzione, che rivestono

carattere di necessità e/o urgenza all'interno dell'immobile locato, senza

corrispondere alcun indennità al Conduttore, anche se la durata dei

lavori per le riparazioni fosse superiore a 20 giorni, con ciò derogandosi,

per espressa volontà delle parti, alla disposizione dell'art. 1584 C.C.

Nessuno scomputo sarà previsto sui canoni di locazione in merito a

qualunque opera di manutenzione straordinaria che il Conduttore
effettuerà per conto proprio.

8) Modifiche adeguamenti e migliorie apportate al locale

Sono altresì a carico del Conduttore tutte le spese che dovessero
risultare necessarie per l'adeguamento e/o potenziamento del locale, ai
sensi e termini della normativa vigente e ciò anche in deroga, qualora
occorrer possa, alla ripartizione delle spese straordinarie e ordinarie.

Viene pattuito l'espresso impegno del Conduttore di provvedere a ciò,
qualora necessario, manlevando il Locatore da ogni responsabilità nei
confronti delle Autorità preposte e/o di terzi che dovessero subire
eventuali danni a causa della mancanza di sicurezza degli impianti.

Il Conduttore si farà carico economicamente di tutte le modifiche interne
ed esterne che essa dovesse apportare al locale oggetto della locazione
salvo il preventivo consenso da chiedere al Locatore quando tali
modifiche investano lavori che mutino la consistenza e la fisionomia
dell'immobile locato.

In ogni caso tali modifiche e/o gli adeguamenti, ed in specie quelli
relativi agli impianti, dovranno essere eseguite a regola d'arte e
conformi alle eventuali prescrizioni legislative e/o amministrative,
nonchè certificati da tecnici a tal fine abilitati.

Al termine della locazione, il Locatore avrà comunque il diritto di
ritenere le nuove opere senza alcun compenso e/o indennità per
qualunque titolo e ragione, anche in deroga agli artt. 1592 e 1593 C. C.

9) Sub locazione-cessione azienda

E' vietata la sub locazione, anche parziale dell'immobile locato. E' vietato anche il comodato, anche parziale, dello stesso immobile. La facoltà di cessione del contratto di locazione è, di contro, ristretta all'ipotesi contemplata dall'art. 36 della L. 392/78 e da essa regolamentata. Il Conduttore si obbliga comunque a far conoscere il contenuto del presente atto, ed in particolare il rispetto del precedente art. 3, agli eventuali cessionari al fine di far rispettare tutte le obbligazioni in questo inserite. Resta fin d'ora convenuto comunque che l'odierno Conduttore, una volta ceduta l'azienda, non sarà liberato dalle obbligazioni contenute nel presente atto qualora il cessionario non vi adempia, fermo restando quanto convenuto in tema di garanzia per il pagamento dei canoni di cui all'art. 6.

10) Responsabilità

Il Conduttore, già costituito custode dell'immobile locato, e fatto salvo la responsabilità che si è assunto nei confronti di terzi e delle Autorità con manleva del Locatore per ciò che attiene all'adeguamento di tutti gli impianti secondo la normativa vigente e quella che interverrà successivamente, esonera anche il Locatore da ogni responsabilità per danni, diretti e indiretti che potranno derivare da fatti dolosi o colposi suoi, di suoi dipendenti, familiari o terzi in genere, anche in occasione degli eventuali lavori di modifica e/o di ristrutturazione all'immobile, nei confronti di terzi, vicini e/o personale delle ditte e/o imprese che si occupano della ristrutturazione e modifiche all'immobile locato. Si obbliga ad osservare tutte le norme di prevenzione, di antinfortunistica od altro anche in relazione all'attività espletata, nonché il regolamento condominiale.

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi e utenze per cause indipendenti dalla sua volontà.

11) Riconsegna dell'immobile

Al termine della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato in buono stato, salvo il deterioramento derivante dall'uso fattone per la normale attività espletata con la diligenza del buon padre di famiglia. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza o per le cause di cui al successivo punto 12), le parti concordemente convengono che la parte Conduttrice dovrà pagare alla parte Locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera pari ad 1/20, a titolo di speciale penale, del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

12) Clausola risolutiva espressa e penale

Saranno considerati motivi di risoluzione espressa del presente contratto:

- ☐ il fallimento della impresa conduttrice e/o personale dei soci e/o titolari della medesima e/o della società e soci cessionari dell'azienda;
- ☐ il mancato pagamento di tre ratei, anche non consecutivi, del canone di locazione;
- ☐ la sub-locazione e il comodato dell'immobile, salvo i casi di cui all'art. 36 della L. 392/78;
- ☐ la diversa destinazione del locale locato senza preventivo consenso scritto del Locatore;

Nell'ipotesi in cui il Locatore intenda avvalersi della presente clausola,

esso ne darà comunicazione al Conduttore tramite raccomandata a.r. e

quest'ultimo sarà tenuto alla riconsegna del locale. Ove non si provveda

al rilascio dello stesso nel termine indicato dal Locatore, (comunque non

inferiore a 30 giorni) e fermo il diritto alla tutela giudiziale ed alla

richiesta del maggior danno, per il ritardo nella riconsegna del locale

vale quanto concordemente stabilito tra le parti al punto 11).

13) Visite

Il Locatore si riserva il diritto di visitare i beni oggetto della locazione

in qualsiasi giorno ed ora salvo preventivo accordo con il Conduttore.

Il Locatore potrà anche far visitare il locale a terzi in ore e giorni da

determinarsi e da concordare anticipatamente con il Conduttore.

14) Spese di registrazione

Tutte le spese di registrazione, iniziali e annuali, di bollo e quant'altro

derivanti dal presente contratto sono a carico delle parti che espressamente

se le assumono in egual misura.

15) Elezione domicilio

Il Conduttore, ai fini della notifica delle comunicazioni e atti relativi al

presente rapporto, elegge domicilio nei locali locati.

16) Varie e rinvii

Il silenzio o l'acquiescenza della parte Locatrice per eventuali inadempien-

ze della parte Conduttrice, anche se protratta nel tempo, non potrà mai ave-

re altra e maggiore portata se non quella di mera tolleranza di fatto e non

produrrà effetti giuridici di sorta, né potrà comunque essere invocata a fa-

vore della parte Conduttrice. Per quanto non espressamente convenuto con il

presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni di legge in materia e alle consuetudini e regolamenti vigenti.

17) Privacy

Con riferimento alle disposizioni previste dal D. Lgs. 30/06/2003 n° 196

sulla tutela della privacy, le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto, sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

18) Certificazione energetica

Il locatore consegna al conduttore la certificazione energetica dell'immobile che viene allegata al presente contratto a farne parte integrante e sostanziale sotto la lett. A).

Il Locatore

Il Conduttore

Il Conduttore come descritto in epigrafe, ai sensi degli artt. 1341 e 1342

C.C., dichiara di aver letto, conoscere ed approvare specificatamente le clausole n° 3)-4)-6)-7)-8)-9)-10)-12)-15) del presente contratto.

Il Conduttore