

COMUNE DI PILA
Provincia di Vercelli

BANDO PUBBLICO

**PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE
PER RIVENDITA GENERI ALIMENTARI POSTO IN PILA VIA
CENTRO.**

Il Comune di Pila rende noto:

che Il Sindaco, con decreto n. 4 del 25/2/2014 , ha deliberato di dare mandato al Responsabile del Servizio di redigere e pubblicare il presente Bando Pubblico per ricercare un conduttore per il seguente bene immobile ad uso commerciale di seguito elencato e descritto da locare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

che con Determinazione n.° 22 del 7/3/2014 è stato approvato lo schema del presente bando .

Descrizione dell'immobile: locale ad uso commerciale posto in Pila, Via Centro individuato al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 4, particella 872 sub.13 Cat. C/1 , consistenza mq. 38.

Il prezzo a base d'asta è fissato in **complessivi euro 150,00 (centocinquanta/00) mensili ovvero 1.800,00 euro annui (milleottocento/00)** Il prezzo a base d'asta potrà essere oggetto di **sola offerta in aumento** e l'aggiudicazione avverrà al concorrente che offrirà il maggior prezzo rispetto al prezzo stabilito a base d'asta.

Il Comune di Pila si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta.

L'apertura delle buste avverrà il giorno 15 aprile 2014 alle ore 15 presso la Sala Consiliare del Palazzo Comunale posto in Via Roma, 19 e dal verbale della commissione risulterà la graduatoria finale in esito alle offerte proposte. Entro 7 giorni dall'apertura delle buste verrà inviata raccomandata A.R. all'indirizzo dichiarato dall'aggiudicatario con l'esito della gara e l'indicazione dell'ora e del luogo per la stipula del contratto di locazione. L'aggiudicatario avrà 30 giorni di tempo dal ricevimento della medesima per stipulare il contratto di locazione. ~~Scaduto il termine per fatto ad esso imputabile l'aggiudicazione si intenderà revocata con la perdita da parte del medesimo della somma versata a titolo di deposito cauzionale, che sarà incamerata dal Comune di Pila.~~

Gli interessati dovranno far pervenire un plico chiuso e sigillato, pena esclusione, **entro le ore 12.00 del giorno 14 aprile 2014**, contenente la documentazione di seguito indicata, a mezzo raccomandata del servizio postale, a mano o mediante agenzia di recapito autorizzata a pena di esclusione, al Comune di Pila Via Roma,19. Su tale busta , che dovrà contenere l'indicazione del mittente, dovrà apporsi la seguente scritta:

" OFFERTA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE PER RIVENDITA GENERI ALIMENTARI POSTO IN VIA CENTRO" Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione, due buste sigillate recanti una la dicitura "*Offerta Economica*" e l'altra la dicitura "*Documentazione*":

A. la busta "*Offerta Economica*" dovrà contenere l'offerta redatta in lingua italiana resa legale con marca da bollo di euro 16,00, valida per 180 giorni dalla scadenza per la presentazione dell'offerta, datata e sottoscritta dall'interessato e dovrà comprendere (come da all.1) l'indicazione del prezzo offerto (sia in cifre che in lettere);

B. la busta "*Documentazione*" dovrà contenere:

1. dichiarazione sostitutiva, redatta in carta libera, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, unita a copia fotostatica del documento d'identità del sottoscrittore, attestante di trovarsi nella condizione di poter contrarre con la pubblica Amministrazione (come da all.2).

2. la dichiarazione di aver preso completa conoscenza, visione e accettazione delle clausole negoziali contenute nello schema di contratto nonché, a pena di esclusione, aver visionato l'immobile e di conoscere il locale, gli impianti ivi esistenti, e di trovarlo esente da difetti ed idoneo all'uso previsto dal bando, accettando il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova (come da all. 3 e all.4).

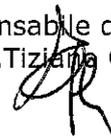
Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6 (sei) salvo rinnovo.

Entro cinque giorni dal ricevimento della raccomandata A.R. della notizia dell'aggiudicazione, dovrà essere presentato al Comune di Pila un deposito cauzionale, a garanzia del canone di affitto, da costituirsi per un importo pari a n. 3 (tre) canoni di **locazione mensili anticipati proposti**. Tale deposito potrà essere sostituito, entro 30 giorni dalla stipula del contratto, da polizza fidejussoria rilasciata da un istituto di credito ed escutibile a prima richiesta (come da all. 5). In tal caso il deposito cauzionale pari a n. 3 (tre) canoni di locazione mensili anticipati proposti sarà restituito contestualmente al rilascio della polizza fidejussoria. Il locatario dovrà altresì, prima della stipula del contratto, provvedere ad assicurare l'immobile per il periodo di utilizzo contro i danni da incendio, furto e danneggiamenti vari.

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso l'Ufficio tecnico Comunale (0163/71327 pila@ruparpiemonte.it in orario d'ufficio, presso il quale potrà essere ritirato il plico documentale, contenente tutti gli allegati di cui sopra, e prenotare la visita all'immobile.

Pila, lì 7/3/2014

Il Responsabile del servizio
Dr. Tiziana Garavaglia



Fac simile Offerta (allegato 1)

Al Comune di PILA

Il sottoscritto nato/a a il
..... cittadino/a con Codice Fiscale non
in proprio ma in qualità di Titolare, rappresentante legale, procuratore o mandatario della
..... con sede in C.F.
P.I.V.A.

Offre

per la locazione dell'immobile sito in Pila, Via Centro piano terra, individuato al Catasto
Fabbricati nel foglio di mappa 4, particella 872, subalterno 13 cat. C/1, consistenza mq.38 il
canone annuo di € (...../00) ,
corrispondente ad un aumento percentuale del% (.....) sul prezzo
a base d'asta.

La presente offerta rimarrà valida per 180 giorni dalla scadenza di presentazione delle
offerte.

Pila,

In Fede

Dichiarazione Sostitutiva (allegato 2)

Il sottoscritto nato/a a il
..... cittadino/a con Codice Fiscale

DICHIARA

di partecipare al bando pubblico per la locazione di immobile commerciale da destinare a
rivendita di generi alimentari come:

Impresa individuale
Società (S.n.c., S.a.S., S.r.l., S.p.A., S.a.p.A.)
Impresa individuale costituenda o Società costituenda

Per le imprese già costituite

Denominazione/Ragione sociale..... con sede in
C.F. P.I.V.A.

A tal fine, consapevole del fatto che, in caso di mendace dichiarazione, verranno applicate nei
suoi riguardi, ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 28.12.2000, n.445, le sanzioni previste dal
codice penale e dalle leggi speciali in materia di falsità negli atti, oltre alle conseguenze
amministrative previste per le procedure relative agli appalti pubblici,

DICHIARA ALTRESI'

Ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000, n.445

- 1) che la ditta è/sarà iscritta nel registro delle imprese della
Camera di Commercio di con il n. dal, data
termine, per l'esercizio delle seguenti attività
- 2) che la composizione societaria è/sarà la seguente (indicare i titolari di cariche e
qualifiche)..... (nello specifico dovranno essere indicati gli organi di
amministrazione e le persone che li compongono, le loro generalità, i poteri loro conferiti,
nonché per le società in nome collettivo tutti i soci, per le società in accomandita semplice i
soci accomandatari, per le altre società i soggetti muniti di potere di rappresentanza);
- 3) che l'impresa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di
amministrazione controllata, di concordato preventivo o di altre situazioni equivalenti e che
non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di tali situazioni; (solo per i titolari di
partita IVA)
- 4) in quanto cooperativa o consorzio di cooperative, di essere regolarmente iscritto nel/nello
(barrare la casella che interessa ed indicare i dati di iscrizione):
 - Registro prefettizio
 - Schedario generale della cooperazione.....
- 5) di non trovarsi in situazione di controllo diretto o come controllante o come controllato con
alcuna impresa **oppure** di trovarsi in situazione di controllo diretto o come controllante o
come controllato con le seguenti imprese
- 6) di accettare tutte le clausole contenute nel bando pubblico di cui sopra;
- 7) di applicare a favore dei lavoratori dipendenti condizioni giuridiche retributive non inferiori
a quelle risultanti dai contratti di lavoro e dagli accordi nei luoghi in cui si svolgono i lavori,
se più favorevoli, nonché di rispettare le norme e le procedure previste dalla legge 55/1990
e successive modifiche ed integrazioni;
- 8) di non trovarsi in alcuna delle situazioni di cui all'art. 38 Dlgs. 163/2006 e successive
modificazioni ed integrazioni
- 9) che nel certificato generale del casellario giudiziale e nel certificato dei carichi pendenti

risulta

- 10) che nei suoi confronti negli ultimi cinque anni non sono stati estesi gli effetti delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'art. 3 della legge 27.12.1956 n. 1423, irrogate nei confronti di un soggetto convivente;
- 11) che nei suoi confronti non sono state emesse sentenze ancorché non definitive relative a reati che precludono la partecipazione alle gare di appalto, né applicata alcuna misura di prevenzione;
- 12) che nei confronti della ditta non è stata irrogata alcuna sanzione interdittiva emessa ai sensi del D. Lgs. 231/2001, per reati contro la pubblica amministrazione od il patrimonio commessi nel proprio interesse od a proprio vantaggio;
- 13) a) di mantenere regolari posizioni previdenziali ed assicurative presso l'INPS (matricola n.), l'INAIL (matricola n.) e di essere in regola con i relativi versamenti;
oppure
b) di non aver ancora aperto nessuna posizione previdenziale ed assicurativa presso l'INPS e l'INAIL e che provvederà ad effettuarle successivamente alla costituzione della società;
- 14) di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 10 della legge 675/96, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.
- 15) a) di non essere assoggettato agli obblighi di assunzioni obbligatorie di cui alla legge 68/99 **(nel caso di concorrente che occupa non più di 15 dipendenti oppure da 15 a 35 dipendenti qualora non abbia effettuato assunzioni dopo il 18/01/2000)**
b) di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili di cui alla legge 68/99 **(nel caso di concorrente che occupa più di 35 dipendenti oppure da 15 a 35 dipendenti qualora abbia effettuato una nuova assunzione dopo il 18/01/2000)**
- 16) che la persona autorizzata alla stipulazione del contratto (solo per le società, i consorzi e le cooperative) è il Sig. nato a il e residente in

I requisiti di cui ai punti 9, 10, 11, 12 devono riferirsi ed essere dichiarati anche da tutti i soci se si tratta di società in nome collettivo; da tutti gli accomandatari se si tratta di società in accomandita semplice; dagli amministratori muniti di rappresentanza.

In fede

Il

Nome cognome e qualifica

.....

La firma in calce alla dichiarazione dovrà essere accompagnata da fotocopia di valido documento di identità del dichiarante.

Fac simile Dichiarazione presa visione (Allegato 3)

Il sottoscritto nato/a a il
..... cittadino/a con Codice Fiscale non
in proprio ma in qualità di Titolare, rappresentante legale, procuratore o mandatario della
..... con sede in C.F.
P.I.V.A.

Premesso

Che intende partecipare al bando pubblico per la locazione dell'immobile ad uso commerciale
posto in Pila Via Centro, piano terra, individuato al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 4,
particella 872, subalterno 13, cat. C/1, consistenza mq.38 e a tal proposito

Dichiara

- Che ha visionato l'immobile in data.....
- Che conosce quindi lo stato di fatto e di diritto in cui il medesimo si trova per esserne
stato adeguatamente informato ed averlo esattamente compreso;
- Che conosce lo stato di tutti gli impianti, infissi, porte e portone per averli visti provati ed
osservati;
- Che trova l'immobile esente da difetti ed idoneo all'uso che intende farne, accettando il
tutto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
- Che ha ricevuto copia del contratto di locazione, che lo approva in ogni parte ritenendolo
conforme anche alla propria volontà e che lo allega in copia controfirmata.

..... *Lì*

Firma

.....

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

L'anno e questo di 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")

premesse

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

Il 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 dello 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 I.

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 Condittrice, 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 Condittrice. 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

Fac simile Fidejussione (Allegato 5)

Se il deposito cauzionale al contratto di locazione commerciale è presentato mediante fidejussione bancaria, la stessa dovrà essere redatta in conformità al modulo sotto riportato:

Premesso che

- a seguito di bando pubblico per la locazione commerciale dell'immobile posto in Pila Via Centro, piano terra, con destinazione ad uso commerciale meglio descritto nella piantina allegata sub A), di una consistenza totale di mq.38 identificato catastalmente al NCEU foglio 4, particella 872 sub 13, cat. C01, classe, il sottoscritto è stato dichiarato aggiudicatario;
- in detto bando era previsto il rilascio di apposito deposito cauzionale pari a n. 3 canoni di locazione mensili anticipati proposti;
- che detta cauzione può essere costituita in forma di fideiussione rilasciata da un Istituto di Credito;
- che in data _____ è stato stipulato il contratto di locazione ad uso commerciale per l'immobile sopra descritto per una durata di anni 6 e quindi fino a

tutto ciò premesso

la Banca con sede in Via capitale sociale i. v. Euro, iscritta al Registro delle Imprese di al Codice Fiscale, P. IVA e per essa il suo legale rappresentante nato a nella sua qualità di, si costituisce fideiussore nell'interesse della società (oppure la costituenda società ivi rappresentata dal futuro legale rappresentante) ed a favore di Codesto Spettabile Comune di Pila, per l'importo massimo onnicomprensivo di Euro a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi nascenti dalla partecipazione della Società suddetta al bando di cui in premessa, per la stipula del contratto e per tutta la durata della locazione.

Tale fideiussione la Banca sottoscritta nel nome ed in rappresentanza come sopra, dichiara di prestare e costituire con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con la Società debitrice fino all'avvenuto adempimento degli obblighi inerenti al bando pubblico di cui sopra.

La Banca sottoscritta s'impegna fino da ora a versare l'importo della fideiussione entro quindici giorni dal ricevimento della semplice richiesta scritta, a mezzo raccomandata A.R. di Codesto Spett.le Comune di Pila con espressa rinuncia ad ogni eccezione o riserva.

Firma

.....

ANAGRAFICA EDIFICIO

Comune: PILA
Indirizzo: VIA PER ALAGNA

NCEU: f. 4 n. 872 sub. 13
Piano: n. 0 N. 1

Progettista:
Direttore dei Lavori:
Costruttore:

DATI GENERALI

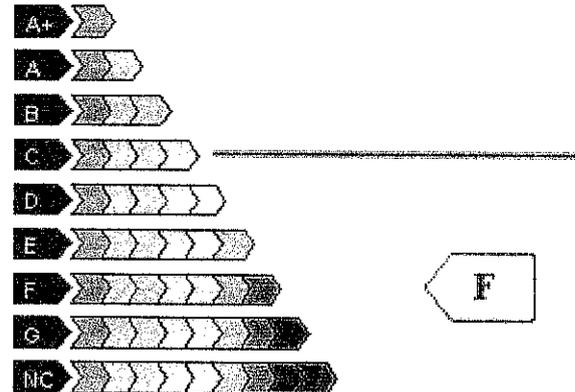
Destinazione d'uso: E5
Anno di costruzione/ultima ristrutturazione: 1900
Tipologia edificio: torre
Volume lordo riscaldato (m³): 138
Superficie disperdente totale (m²): 86
Fattore di forma S/V (m⁻¹): 0,6232
Trasmittanza media superfici opache (W/m²k): 1,28
Trasmittanza media superfici trasparenti(W/m²k): 1,94
Zona climatica e Gradi Giorno: F / 3196
Superficie utile Su (m²): 36
Tipologia impianto di riscaldamento: Autonomo
Fonte energetica per riscaldamento: GPL
Fonte energetica per acqua calda sanitaria: Volume d'acs non riches

FOTO



CLASSE ENERGETICA

Basso consumo



Alto consumo

Indice prest. energ. reale: 101,4771 kWh/m³

Quota di energia coperta da fonti rinnovabili: %

INDICI DI FABBISOGNO DELL'EDIFICIO

Fabbisogno di energia termica utile ideale = 77,63 kWh/m³



limite di legge 24,96 kWh/m³

Fabbisogno di energia termica primaria per acqua calda sanitaria = 0 kWh/m³



EMISSIONI DI GAS AD EFFETTO SERRA

ETTARI DI BOSCO = 0,03277 Ha



RACCOMANDAZIONI

SISTEMA	INTERVENTO	PRIORITA'	TEMPO DI RITORNO
EDIFICIO	SOSTITUZIONE INFISSI	BASSA	15
IMPIANTO			