

COMUNE DI TORRICELLA PELIGNA

PROVINCIA DI CHIETI

Allegato C

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN LOCALITA' COLLE DEL PONTE.

L'anno.....,addì del mese di nell'ufficio/sala del Municipio,
viene redatta la presente scrittura privata con sottoscrizione autenticata

tra

- Il COMUNE DI Torricella Peligna (locatore) con sede in Viale Raffaele Paolucci n. 3 C.F. 00219260692 e P. Iva 00219260692 rappresentato da..... nato/ail..... nella sua qualità di Dirigente del Settore/Ufficio , domiciliato/a per la carica presso la sede municipale, di seguito denominato per semplicità "**COMUNE**";

e

- Il Sig. (conduttore) nato a il n qualità di legale rappresentante di con sede in Codice Fiscale n. e P.I..... nel prosieguo del presente atto denominato "**CONDUTTORE**".

PREMESSO

- che con Determina dirigenziale n. ... del/...../..... è stato approvato l'Avviso di Asta Pubblica con i criteri e le modalità per l'espletamento e la partecipazione alla gara nonché la Bozza del "Contratto di locazione dell'immobile sito in ad uso

- che in data è stata indetta, con Avviso d'Asta Pubblica, la gara per la locazione dell'immobile di proprietà comunale sito.;

- che in data..... si è svolta presso la sede comunale la gara per la locazione dell'immobile sopra identificato ed è risultato aggiudicatario il sig.
 la società

- che con Determina del Dirigente del Settore n. del/...../..... esecutiva a termini di legge, si è preso atto delle risultanze del verbale di gara nel quale veniva definitivamente aggiudicata la locazione alla società al Sig.;

- che l'aggiudicatario ha proposto la cifra di euro per il canone annuo iniziale, soggetto ad adeguamento ISTAT per le successive annualità;

TUTTO CIO' PREMESSO

Tutto ciò' premesso quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti come sopra intervenute e costituite, dichiarano di voler stipulare quanto segue:

Art. 1 Oggetto

Il Comune di Torricella Peligna, in persona del Responsabile del Settore Area Tecnica concede a favore della Soc.....rappresentata dal sig.....,

dal Sig.
che accetta, la locazione dell'immobile di proprietà del Comune di Torricella Peligna - ubicato in località Colle del Ponte iscritto al Catasto Terreni (NCT) del Comune Censuario di Torricella Peligna Foglio 11 mappali 4036-4039-2339 ed evidenziato nella planimetria All.C1);

Art. 2 Consegna

L'immobile è consegnato al Conduttore, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti. Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato e tiene sollevato il Comune da qualsiasi responsabilità per danni a cose e/o persone derivanti dal suo utilizzo, da incuria o cattiva sorveglianza. Il Comune non è tenuto ad alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicare, in tutto o in parte, l'utilizzo, restando, quindi, esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del c.c.

Art. 3 Durata

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di stipula del contratto di locazione. Alla scadenza, il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un ulteriore periodo di 6 (sei) anni, qualora una delle parti, ai sensi e nel rispetto degli artt. 28 e 29 della Legge 392/78 e s.m. ed i. non abbia comunicato disdetta all'altra, tramite PEC, almeno dodici mesi prima della scadenza.

Il Comune potrà comunque recedere alla scadenza del primo contratto fatto salvo l'invio della disdetta al conduttore a mezzo PEC almeno 12 mesi prima della scadenza nel caso in cui intenda adibire l'immobile all'esercizio di attività correlate alla propria finalità istituzionale.

Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art. 27, della Legge 392/78, dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, comma 8, della Legge n. 392/78 si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del Conduttore qualora non conseguite nel termine massimo di giorni dalla data della sottoscrizione del presente contratto.

Art. 4 – Canone

Il canone annuo è pari ad euro per la prima annualità, da adeguare per le successive annualità, secondo l'indice ISTAT di legge e da versare in numero rate annuali, senza interessi, di cui la prima il giorno della stipula del contratto di locazione e la seconda dopo mesi calcolati dalla data di stipula del contratto;

Il mancato pagamento degli importi dovuti determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge salvo le ulteriori conseguenze di legge e di contratto.

Art. 5 Riconsegna dell'immobile

Alla scadenza, ovvero in caso di risoluzione, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune di Torricella Peligna nella persona di un incaricato, pulito e sgombero da persone e cose senza alcun obbligo di risarcimento o indennizzo a carico del Comune Locatore. Dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti. Il Comune di Torricella Peligna, si riserva la facoltà di mantenere le opere eventualmente realizzate dal Conduttore ancorché autorizzate, senza che il Comune stesso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 del c.c.

Al termine del contratto, il conduttore dovrà garantire l'immediato sgombero e pristino dello stato originario dell'immobile e rimuovere a propria cura e spese attrezzature ed arredi. Tale obbligo, nel caso di riconsegna dell'immobile a seguito di risoluzione dovrà avvenire entro e non oltre giorni dalla cessazione anticipata del contratto, salvo che il Comune, senza alcun obbligo di corrispondere rimborsi al conduttore uscente, eserciti la facoltà di ritenzione, anche parziale, degli stessi arredi od attrezzature.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza ovvero in caso di risoluzione alla cessazione del contratto, la parte conduttrice - oltre a quanto previsto nel presente contratto - dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione annuo a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, per ogni anno di abusiva occupazione, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà del Comune di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Art. 6 Manutenzione ed Obblighi dell'affidatario

La manutenzione completa dell'immobile è a carico del Conduttore che è obbligato a mantenerlo in ordine e in buono stato di manutenzione. Qualunque trasformazione, modifica, intervento edilizio anche di carattere provvisorio, ivi compresi impianti di ogni genere, compresi quelli pubblicitari, nonché

l'eventuale installazione di servizi igienici a servizio del personale, dovranno essere preventivamente autorizzati per iscritto dal Comune e dovranno essere realizzati con tutte le autorizzazioni di legge. Il Conduttore dovrà svolgere l'attività nel pieno e completo rispetto della vigente normativa urbanistica, edilizia, igienico sanitaria, ambientale e di prevenzione incendi. Il Comune si riserva la facoltà di controllo, a mezzo incaricato, sullo stato di manutenzione e conservazione dell'area locata, con diritto di accesso ed ispezione della stessa.

Il conduttore ha l'obbligo di acquisire a propria cura e spese presso gli enti competenti, le certificazioni, i titoli amministrativi, le autorizzazioni, compreso quelle sanitarie, le licenze commerciali, che siano necessarie per attivare ed utilizzare l'immobile per le attività consentite dalle vigenti norme urbanistiche, previa acquisizione dell'autorizzazione del locatore ed a pena di decadenza del presente contratto.

Il conduttore dovrà volturare e/o stipulare a proprio nome tutti contratti per le utenze.

Il conduttore dovrà sopportare tutte le spese inerenti la conduzione, compresi eventuali lavori di manutenzione ordinaria, durante il periodo di locazione, rispettare le disposizioni legislative e regolamentari per la sicurezza e l'igiene del lavoro, compreso quelle per gli eventuali dipendenti.

Eventuali lavori di nuova costruzione e di manutenzione straordinaria potranno essere eseguiti previa l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni, incluse quelle di competenza comunale. L'onere di tali lavori dovrà essere preventivamente concordato tra il conduttore ed il Comune.

Art. 7 Trasferimento di contratto a terzi

Non è ammessa la sublocazione od il trasferimento del contratto a terzi. La sublocazione, anche parziale, dell'immobile senza la preventiva autorizzazione scritta da parte del Comune è da considerarsi grave inadempimento contrattuale e comporterà la risoluzione in danno del contratto di cui all'art. 8.

Art. 8 Cause di risoluzione del contratto

Ai sensi e per gli effetti del art. 1456 c.c. il presente contratto s'intenderà senz'altro risolto per fatto o colpa del Conduttore nel caso di:

- violazione della destinazione d'uso del presente contratto;
- violazione del divieto di sublocazione anche parziale prescritto dall'art. 7 del presente contratto;
- mancato pagamento puntuale di una rata annuale anticipata del canone di locazione prescritto dall'art. 4 del presente contratto;
- mancata manutenzione dell'area;
- mancato rinnovo /aggiornamento delle polizze assicurative prescritte;

Art. 9 Controlli

Il Comune potrà ispezionare i locali concessi, dandone preavviso all'aggiudicatario in forma scritta a mezzo PEC via mail, almeno 3 giorni prima della visita, senza ogni qual volta lo ritenga necessario. in caso di motivata urgenza sarà riconosciuta al locatore la possibilità di ispezionare i locali senza alcun preavviso.

Art. 10 Cauzioni e Assicurazioni

Il Conduttore dovrà prestare, con la sottoscrizione del presente contratto, a garanzia degli obblighi assunti, una cauzione definitiva, pari al 25% del canone annuo, dell'importo di euro(Euro...../00) mediante costituzione di deposito cauzionale con le seguenti modalità:

- assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere Comunale filiale dicon la seguente causale (cauzione definitiva locazione immobile sito in Via in);
- mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale filiale di IBAN: con la seguente causale (cauzione definitiva locazione immobile sito in Via in).

Il deposito cauzionale potrà essere incamerato dal Comune nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Conduttore, con l'obbligo di reintegro dello stesso, senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante al Comune proprietario.

Il Conduttore si impegna a stipulare una idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti da responsabilità civile connessa all'attività dal medesimo svolta presso l'area in locazione, per danni subiti da terzi o da beni di terzi, manlevando espressamente il Comune a ogni responsabilità.

Il Conduttore all'atto della stipulazione del presente contratto dovrà consegnare copia della polizza, unitamente alla quietanza del pagamento del premio e sarà a sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva al Comune di tutte le quietanze successive.

Art. 11 Spese di contratto

Le spese per la stipula del contratto sono a totale carico dell'aggiudicatario. Quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere, con separato versamento, le spese e le imposte dovute ai sensi di legge.

Qualora non si addivenga alla stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario il

provvedimento con cui si dispone l'aggiudicazione definitiva verrà revocato e l'Amm.ne procederà all'incameramento della garanzia provvisoria ed all'aggiudicazione in favore del soggetto la cui offerta sia successiva in graduatoria, previa valutazione di pubblico interesse.

Art. 12 Modificazioni al contratto

Ogni modifica al presente contratto, all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le Parti, dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta.

Art. 13 Elezione di domicilio

Per gli effetti del presente contratto di locazione il Conduttore elegge il proprio domicilio presso

Art. 14 Foro competente

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente contratto è competente il Foro di

Art. 15 Rinvio

Per quanto non disciplinato dal presente contratto, si rimanda:

- a quanto previsto dal codice civile, dalla Legge 392/78 ed alle norme vigenti in materia di locazione commerciale e di immobili pubblici;
- a quanto previsto dall'Avviso d'Asta che si intende qui integralmente richiamato;
- all'art. 192 del D.Lgs. 267/2000;
- all'art. 73, lettera c) del Regolamento approvato con R.D. n. 287 del 23/05/1924;
- lo Statuto Comunale;

art. 16 Allegati

Fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto i seguenti allegati:

- a) Determina dirigenziale di aggiudicazione;
- b) Offerta economica
- c) Planimetria catastale dell'immobile
- d) Avviso d'asta

Letto, approvato e sottoscritto

Il Locatore Comune di Torricella Peligna	Il Conduttore
---	----------------------

Il Conduttore dichiara, ai sensi dell'art. 1341 del c.c. di avere letto e di accettare tutte le singole condizioni sovrariportate nel presente contratto di locazione ed in particolare quanto stabilito dagli artt.: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,13,15.

Il Locatore Comune di Torricella Peligna	Il Conduttore
---	----------------------