

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE**

*(art. 27 della legge n.392 del 27 luglio 1978)*

Il sig. MONTI Giovanni Battista, nato ad Alessandria il 13/07/1961, domiciliato per la carica presso il palazzo comunale, il quale non interviene in proprio ma bensì quale Responsabile del Servizio Tecnico Comunale, tale nominato con Decreto del Sindaco n. 7 del 19.06.2014 ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i., in rappresentanza del Comune di Quattordio, avente sede a Quattordio (AL) in via Civalieri n. 13, proprietario dell'immobile oggetto del presente contratto, nel prosieguo denominato "parte locatrice"

### **E**

Il/la sig./sig.ra ....., nato/a a ..... il ....., cittadino ....., residente a ....., in Via ..... n. .... (c.f. ....), in qualità di titolare della ditta ....., iscritta al registro delle imprese di ..... al n. .... – p. I.V.A. .... – REA n. ...., in prosieguo denominata "parte conduttrice"

### **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE.**

1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile sito a Quattordio (AL), in Piazzetta Canonica n. 1, individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Quattordio, al foglio n. 12, particella n. 423, sub. 1 di categoria C/1, classe 2, R.C. € 2.747,76 consistenza mq ....., superficie catastale mq .....

2) La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per

esercitarvi l'attività di somministrazione di alimenti e bevande ed in particolare di bar-ristorante con apertura di sei giorni alla settimana ed in conformità al progetto di gestione presentato in sede di partecipazione alla procedura pubblica che si è conclusa il giorno 30 aprile 2019. Qualsiasi diversa utilizzazione potrà essere causa di risoluzione del contratto e, in ogni caso, dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice.

La parte conduttrice, in conformità a quanto dichiarato in occasione della presentazione della propria offerta per la procedura di affidamento, si impegna a non installare nell'immobile e nelle sue pertinenze, dispositivi per il gioco d'azzardo, neppure nel caso in cui future norme lo dovessero consentire.

La parte conduttrice, ai fini di quanto previsto dall'art. 35 della legge 392/1978, dichiara che la parte dell'unità immobiliare verrà utilizzata per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

**3)** La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 della legge 392/1978. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

**4)** La locazione ha la durata di **sei anni**, con inizio **dal .....** e termine **al .....** Al momento della consegna dei locali sarà redatto, in contraddittorio, un verbale nel quale sarà descritto lo stato degli stessi ed il suo eventuale contenuto. La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/1978, con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con

ricevuta di ritorno. In caso di mancata disdetta inviata dalla parte locatrice da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito. Si applicano le previsioni degli articoli da 28 a 31 della citata legge 392/1978. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati alla parte locatrice, al Responsabile del Servizio tecnico – patrimonio mediante redazione di un verbale di riconsegna nel quale si darà atto di eventuali differenze rispetto a quanto riportato nel verbale stilato all'atto della consegna. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice - oltre a quanto previsto nell'art. 15 (quindici) - 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, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) 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.

**5)** Il corrispettivo annuo della locazione è così stabilito: € **3.000,00** (euro tremila/00) per il primo anno; € **5.000,00** (euro cinquemila/00) per il secondo anno; ed € ..... (euro .....) a partire dal terzo anno. Dal quarto anno il canone annuo, così come determinato a seguito dell'aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatesi nel periodo precedente, in ragione del 75%.

I suddetti canoni sono soggetti ad I.V.A.. Il canone dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate entro il giorno 5 di ciascun mese. A pagamento avvenuto il Comune di Quattordio provvederà ed emettere la relativa fattura.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 9 della citata legge 392/1978, sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas, energia elettrica. Sulle somme non corrisposte decorreranno interessi moratori nella misura indicata nell'art. 15 (quindici) del presente contratto. L'inadempienza della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C. per fatto, colpa ed in danno di essa, con le conseguenze previste al citato art. 15 (quindici).

**6)** Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

**7)** Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

**8)** Nel caso in cui occorra effettuare interventi di manutenzione, la ripartizione delle spese e delle relative competenze è effettuata secondo le norme stabilite dall'art. 9 della legge 392/1978, dal codice civile e dall'allegato G al D.M. 30/12/2002. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod.civ. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse

risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

**9)** La parte conduttrice dichiara che la cosa locatagli trovasi in buono stato locativo, adatta all'uso convenuto. La parte locatrice resta esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche per il mancato uso contrattuale.

**10)** Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa comunicazione alla parte locatrice potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che, salvo patto contrario da redigersi in forma scritta, tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa sull'immobile, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

Resta in capo alla parte locatrice, alla cessazione del contratto per qualsivoglia causa, il diritto di richiedere il ripristino per tutte le migliorie e addizioni realizzate dalla parte conduttrice, salvo per quelle autorizzate in forma scritta dalla parte locatrice e nel rispetto delle eventuali clausole concordate tra le parti.

**11)** La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata impegnandosi a conservarla con la diligenza del buon padre di famiglia. La parte locatrice,

fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato ed il buon uso.

**12)** La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.

**13)** Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, fermo restando il diritto di prelazione di cui all'art. 38 della legge 392/1978, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

**14)** Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto - salvo ogni altro diritto - il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

**15)** Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti i maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice. 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 dalle norme in materia di usura.

**16)** 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.

**17)** A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile a lei affittato, e, per il caso che essa in seguito più non li detenga, elegge domicilio presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

**18)** L'imposta di registrazione e di bollo del presente contratto sono a carico della parte conduttrice.

**19)** Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

**20)** Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

**21)** Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente sarà quello del luogo ove è ubicato l'immobile concesso in locazione. Resta fermo il preventivo ricorso, qualora obbligatorio per legge, al tentativo di conciliazione attraverso un Organismo di Mediazione iscritto al Registro tenuto dal Ministero della Giustizia ed operante sul territorio ove è ubicato l'immobile.

**22)** Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla legge 392/1978, con particolare riferimento agli articoli da 28 a 41, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene

all'uso disciplinare dell'immobile locato vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

**23)** La parte conduttrice si obbliga a stipulare polizza di assicurazione incendio – limitata al rischio locativo – con massimale non inferiore a 300.000 euro, con appendice di vincolo (per tale parte del contratto assicurativo) a favore della parte locatrice, a consegnarne copia a parte locatrice entro 30 giorni dalla data di stipula del presente contratto ed a mantenerla attiva per tutta la durata della locazione, adeguandosi inoltre alla vigente normativa per la sicurezza dell'immobile e degli impianti.

**24)** La parte conduttrice dichiara di avere ricevuto la planimetria dei locali e l'attestato di prestazione energetica n° ..... del ..... così come previsto dal comma 3 dell'art. 6 del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i. .

Redatto, confermato e sottoscritto a Quattordio il xx.xx.2019.

La parte locatrice: in rappresentanza del Comune di Quattordio: MONTI  
Giovanni Battista .....

La parte conduttrice: .....

La parte conduttrice, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 1 (impegno a non installare dispositivi per il gioco d'azzardo); 2 (vincolo di destinazione e clausola risolutiva in caso di mancato rispetto della destinazione del progetto di gestione presentato in sede di offerta); 3 (clausola risolutiva espressa per i casi di sublocazione e cessione del contratto); 4 (indennità giornaliera da ritardata restituzione); 7 (clausola risolutiva espressa per mancato e ritardato pagamento); 9 (esonero responsabilità per mancato uso della cosa locata); 10



(migliorie e addizioni); 12 (esonero da responsabilità della locatrice); 14 (clausola risolutiva espressa in caso di fallimento); 15 (penale ed interessi di mora); 16 (imputazione nei pagamenti); 17 (elezione di domicilio); 21 (foro competente); 23 (polizza assicurativa).

Redatto, confermato e sottoscritto a Quattordio il .....

La parte conduttrice: .....