

COMUNE DI COMABBIO
(Provincia di Varese)

Prot. n.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE PER ESERCIZIO DI VICINATO
DI PORZIONE DI IMMOBILE SITA ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO DI VIA GARIBALDI N.
560 A COMABBIO.**

In esecuzione della determinazione del Responsabile del Settore Tecnico di
aggiudicazione n. ... del ...

L'anno 2026 - duemilaventisei - addì del mese di

..... in Comabbio, nel Palazzo Municipale

tra

Il Comune di Comabbio, C.F.: 00261830129, con sede in Piazza G. Marconi n. 1 – 21020
Comabbio (VA), nella persona Responsabile del Settore Tecnico, Sig./Sig.ra ..., nato/a
a ... (...) il ..., domiciliato per la carica presso il Comune di Comabbio, il quale agisce
in nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'Amministrazione Comunale, a
questo autorizzato dall'art. 107 – comma 3, lettera c) del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267
e dal Decreto del Sindaco n. ... del ...;

e

Sig./Sig.ra ... nato/a a ... il ..., residente a ... in Via ... il/la quale dichiara di agire in
qualità di dell'impresa... C.F./P. IVA: ... – con sede a ... in Via ... iscritta al Registro
delle Imprese di ... al n. ...,

premesso

- Che con determinazione n. ... del ... del Responsabile del Settore Tecnico si
disponeva di attivare la procedura di selezione pubblica per l'affidamento di
cui al precedente punto, secondo le modalità ivi stabilite;
- Che con determinazione n. ... del ... si provvedeva, in esito ai risultati della
procedura ad evidenza pubblica, all'aggiudicazione della locazione in parola

a favore di ... come sopra identificato/a a far tempo dalla data di stipula del contratto di locazione con un canone annuale pari a € ... (diconsi euro .../...);

dato atto

- Che la consegna della struttura avviene dalla data odierna e che quindi il canone di locazione decorre anch'esso dalla data odierna;
- Che la ditta ha ottemperato al versamento della cauzione definitiva di € ... (diconsi euro .../...) e che non vi sono elementi ostativi alla stipula del contratto;
- Che la stipula del presente atto consente alla ditta di avere in uso ed in disponibilità la porzione di immobile indicata nel contratto alle condizioni di seguito stabilite;
- Che l'inizio dell'esercizio dell'attività di vendita è subordinato all'ottemperanza di tutti gli obblighi previsti dalla legge e dai regolamenti comunali che saranno assolti a cura del conduttore;
- Dell'esito positivo delle verifiche svolte ai sensi dell'avviso di selezione e dei requisiti per contrattare con la pubblica amministrazione;

si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il Comune di Comabbio come sopra rappresentato, concede in locazione al, che accetta, la porzione di immobile sita al piano rialzato dell'edificio di Via Garibaldi n. 560 in Comabbio. Il bene in questione è adibito ad esercizio di vicinato, ed è identificato al catasto fabbricati del Comune al foglio n. 6, particella n. 3226, sub. 503 (categoria C/1 classe 6) della superficie netta di mq. 76 circa, oltre mq. 10,76 ad uso deposito al piano seminterrato.

L'immobile viene consegnato nello stato in cui si trova e come più puntualmente descritto nell'avviso di gara e nella planimetria catastale.

La locazione dell'immobile è disposta a favore del conduttore sotto la piena ed inscindibile condizione relativa all'osservanza delle norme, condizioni e modalità

risultanti dall'offerta economica presentata in sede di gara e dall'avviso pubblico per l'affidamento.

ART. 2 – DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto, prorogabile di ulteriori 6 (sei) a norma degli artt. 27, 28, 29 della L. 392/1978, salva disdetta comunicata con 12 (dodici) mesi di anticipo sulla scadenza.

L'Amministrazione potrà esercitare il diniego di rinnovo alla prima scadenza contrattuale esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 della L. 392/1978, comunicando tale intenzione almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

Art. 3 – CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione viene convenuto ed accettato tra le parti nella misura annua di € ... (euro ...), da versarsi mensilmente, anticipatamente, entro il giorno 5 (cinque) del mese di riferimento.

Il canone sarà aggiornato annualmente a partire dal secondo anno in poi, nella misura massima prevista dalla legge (vedi art. 41 DL 207/08) , secondo il metodo della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT, per le famiglie degli operai e degli impiegati, verificatosi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

Il pagamento del canone annuale non potrà in alcun modo essere effettuato oltre i termini stabiliti. Il mancato pagamento anche di due sole rate consecutive comporterà la corresponsione degli interessi di mora nella misura legale.

Il mancato pagamento di quattro rate determina la risoluzione di diritto del contratto di locazione.

Le parti convengono che dal secondo anno il canone, così come determinato in sede di gara, sarà aggiornato automaticamente nella misura del 75% della variazione di legge secondo l'indice ISTAT FOI annuo.

ART. 4 - OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Il conduttore avrà l'obbligo di:

- Assumere in via esclusiva gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria della porzione di immobile affidata in locazione. Il conduttore si farà carico della richiesta ed ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative occorrenti per l'esercizio dell'attività, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. Al termine del contratto il bene così mantenuto dovrà essere riconsegnato al locatore senza che il conduttore possa avanzare alcuna pretesa. Successivamente alla selezione il conduttore non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione ordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario o anche di ampliamento resi necessari dalla normativa vigente;
- Realizzare a proprio carico tutti gli interventi necessari per l'avvio dell'attività di esercizio di vicinato. Alla scadenza del contratto il bene così mantenuto dovrà essere riconsegnato al committente senza che il conduttore possa avanzare alcuna pretesa in merito alle opere ivi eseguite;
- Esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia e di possedere le necessarie autorizzazioni;
- Provvedere, con riferimento alle utenze necessarie allo svolgimento dell'attività, oltre al pagamento dei consumi effettuati, anche alle spese di volturazione e/o intestazione;
- Provvedere al pagamento con periodicità mensile del canone di locazione. Nel caso in cui il ritardo superi le quattro rate, si procederà alla risoluzione del contratto;
- Provvedere al pagamento di imposte, tasse e tariffe previste;
- Stipulare idonea copertura assicurativa e di farsi responsabile per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al personale, ai clienti o alle cose

presenti, internamente o esternamente, nonché al bene medesimo dato in locazione e di farsi responsabile per eventuali danni a terzi di qualsiasi natura, con una copertura minima pari a un massimale di € 3.000.000,00 (tremilioni/00) per sinistro, con limite di €3.000.000,00 (tremilioni/00) per persona danneggiata e €3.000.000,00 (tremilioni/00) per cose;

- Farsi carico delle spese per la stipula e la registrazione del contratto di locazione.
- Restituire la porzione di immobile oggetto di locazione alla scadenza del termine contrattuale, senza che nessun rimborso o compenso a qualsiasi titolo possa essere vantato nei confronti del Comune.

ART. 5 – GARANZIE – DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'esatta osservanza delle obbligazioni assunte, il Conduttore ha costituito un deposito cauzionale mediante versamento presso la tesoreria comunale, di un importo pari a tre mensilità del canone annuo o, in alternativa, ha stipulato una polizza assicurativa e/o fideiussione bancaria n. ... del ... , con la quale l'istituto erogante e/o contraente garantisce solidalmente con il Conduttore la disponibilità della somma prevista a titolo di deposito cauzionale.

Tale cauzione sarà infruttifera e sarà restituita alla scadenza del contratto, salvo le detrazioni resesi necessarie.

La cauzione dovrà essere reintegrata ogniqualevolta il Locatore la incameri, in toto od in parte, in applicazione di penali o ad effetto di interventi sostitutivo per inerzia del conduttore. Il mancato reintegro della cauzione entro 30 giorni dalla richiesta del locatore costituisce causa di risoluzione del contratto.

ART. 6 - GARANZIE – COPERTURA ASSICURATIVA

Il conduttore ha stipulato in data ... polizza assicurativa RCT/RCO (Responsabilità Civile verso Terzi) n. ... con un massimale di € 3.000.000,00 per sinistro, con limite di € 3.000.00,00 per persona danneggiata e per cose, con la ... Assicurazioni (depositata agli atti dell'Ufficio Tecnico). Il Conduttore si impegna a mantenere

attiva la suindicata polizza, o a costituirne in sostituzione altra di analoga portata per l'intera durata della locazione. Il Conduttore è altresì tenuto a produrre al locatore le quietanze di avvenuto rinnovo alle scadenze anniversary della suindicata polizza.

L'Amministrazione Comunale è, in ogni caso, tenuta indenne dai danni eventualmente non coperti in tutto o in parte dalla polizza assicurativa.

L'operatività o meno della copertura assicurativa non esonera il conduttore dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti.

ART. 7 – RESPONSABILITA'

Il Comune di Comabbio resta in ogni caso esonerato da qualsiasi responsabilità di seguito elencata a titolo esemplificativo e non esaustivo relativamente a:

- Danni diretti o indiretti che potessero provenire all'immobile o ai terzi frequentatori, da fatti, omissioni o colpa di terzi in genere, nel corso della locazione;
- Eventuali furti all'interno dei locali assegnati;
- Danni a persone o cose in dipendenza del mancato rispetto delle norme di sicurezza.

Il Comune di Comabbio rimane estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e/o di fatto posti in essere a qualsiasi titolo dal Conduttore, il quale solleva il Comune medesimo da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, che derivino in qualsiasi momento e modo dall'esercizio della conduzione.

Il Conduttore è obbligato a rispondere direttamente e personalmente di qualsiasi danno, doloso e anche colposo, che per fatto proprio o di suoi collaboratori e dipendenti, dovesse derivare all'amministrazione comunale o a terzi, nonché a tenere estraneo l'Ente in tutti i rapporti con i terzi fornitori o utenti e a qualsiasi fatto da cui possa derivare responsabilità per danni a persone o cose in dipendenza dell'attività svolta all'interno dei locali.

ART. 8 - CONSEGNA DEL BENE

Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in normale stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga e riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

ART. 9 – UTILIZZO DEL BENE

L'immobile oggetto del presente contratto viene locato esclusivamente a "Esercizio di vicinato" a favore della popolazione di Comabbio (edicola, cartoleria, frutta e verdura, generi alimentari, articoli per la casa e merceria in generale).

Attività aggiuntive a quella sopra citata dovranno essere previamente comunicate ed autorizzate dall'Amministrazione Comunale, nonché dalle ulteriori autorità individuate per competenza, previo possesso dei titoli necessari ed occorrenti all'uso.

Il Conduttore dovrà provvedere al rispetto della vigente normativa in materia di sicurezza e ad adempiere ad ogni altro onere previsto dalla normativa vigente a carico degli utilizzatori di immobili per fini commerciali.

Il Conduttore dovrà altresì provvedere all'osservanza delle disposizioni della legislazione vigente in materia di prevenzione degli infortuni.

ART. 10 – UTENZE, IMPOSTE E TASSE

Le utenze ed eventuali imposte e tasse dirette ed indirette sono a carico del Conduttore, incluso il pagamento della tassa sui Rifiuti Solidi Urbani ed ogni altro tributo inerente l'esercizio della struttura.

ART. 11 - DIVIETI

È fatto divieto al conduttore di utilizzare la struttura per usi diversi da quelli cui è destinata.

È vietata la sub-locazione del bene totale o parziale; è vietata la cessione del contratto e di tutta o parte dell'attività oggetto del contratto.

ART. 12 - REVOCA

Il contratto potrà essere sempre revocato con provvedimento motivato da parte dell'Amministrazione Comunale, fatte salve le cause di forza maggiore, per:

- a) motivi di pubblico interesse;
- b) omessa manutenzione, degrado o uso improprio dei locali;
- c) mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e con le modalità previste, delle somme dovute;
- d) perdita dei requisiti richiesti e fallimento del gestore;
- e) cessione, senza il consenso dell'Amministrazione Comunale, nei soli casi ammessi, degli obblighi relativi al contratto;
- f) violazione reiterata degli obblighi contrattuali;

La revoca per le cause sopra elencate verrà disposta, a seguito di contraddittorio con l'aggiudicatario, attraverso preavviso di almeno 30 (trenta) giorni da comunicarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o Posta Elettronica Certificata, senza che per tale fatto il Conduttore possa pretendere alcun compenso.

Costituiscono motivo di recesso dal contratto da parte dell'Amministrazione Comunale, ai sensi del Codice Civile art. 1373:

- l'apertura di una procedura concorsuale fallimentare a carico del Conduttore;
- la messa in liquidazione o la cessione dell'attività del Conduttore (ad eccezione dei casi ammessi dall'Avviso pubblico);
- la mancata osservanza della disciplina in materia di sub locazione;

La risoluzione in tali casi opera di diritto, qualora l'Amministrazione Comunale comunichi per iscritto con raccomandata A.R. o con PEC al Conduttore di volersi avvalere della clausola risolutiva ex art. 1456 del Codice Civile. Il contratto potrà inoltre essere risolto in tutti gli altri casi in cui vi sia un inadempimento di non scarsa rilevanza ai sensi dell'art. 1455 del Codice Civile. La revoca del contratto comporta la ripresa in possesso da parte dell'Amministrazione Comunale dei locali e pertanto

il Conduttore dovrà ripristinare lo stato dei locali. Nessun rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo può essere vantato dal Conduttore. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di esperire ogni azione per il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito e delle maggiori spese sostenute in conseguenza della revoca del contratto.

ART. 13 - RECESSO

Il Conduttore può recedere con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi senza diritto ad alcun rimborso per gli interventi eseguiti ed i costi sostenuti.

Il recesso non potrà essere esercitato prima che sia trascorso il primo anno di locazione.

In caso di recesso il Conduttore dovrà a proprie spese ripristinare lo stato dei locali. Nessun rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo può essere vantato dal Conduttore.

ART. 14 - RINVIO

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto o nella documentazione dell'Avviso pubblico e di aggiudicazione, le parti si riportano alle disposizioni di legge in materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, nonché le norme del Codice Civile e delle altre leggi attinenti in vigore.

ART. 15 SPESE CONTRATTUALI

Le parti si danno reciprocamente atto che tutte le incombenze afferenti la registrazione del presente contratto, nonché dei suoi successivi rinnovi annuali saranno espletati dal Locatore; le spese di bollo, registro, copie atti, ecc. saranno a carico delle parti in misura uguale tra di loro.

ART. 16 – CONTROVERSIE

Per tutte le controversie che dovessero insorgere, il Foro competente è esclusivamente quello di Varese.

ART. 17 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento Europeo 679/2016 disciplinanti la protezione dei dati personali, il Comune di Comabbio - in qualità di titolare del trattamento – informa che i dati personali di cui sia venuto in possesso in relazione all'espletamento della presente

procedura, saranno raccolti presso il Comune – Settore Tecnico – e trattati per le finalità di gestione della procedura e del rapporto di concessione successivamente instaurato, nonché per adempiere a specifici obblighi imposti da leggi, regolamenti, normativa comunitaria e formeranno oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti dei candidati interessati.

Ai sensi della normativa nazionale e comunitaria sopra richiamata, i soggetti interessati hanno diritto di accedere ai dati che li riguardano e di chiederne, nel rispetto delle disposizioni e dei termini inerenti alla procedura, l'aggiornamento, la rettifica, l'integrazione, oltre che di chiedere la cancellazione o il blocco di eventuali dati non pertinenti o raccolti in modo non conforme alle norme. L'interessato può, altresì, opporsi al trattamento per motivi legittimi.

Responsabile del trattamento dei dati è il Comune di Comabbio nella persona del suo legale rappresentante.

Controllo sui dati forniti potranno essere effettuati come previsto dalla normativa vigente.

Di quanto sopra è stato redatto il presente contratto che previa lettura, viene approvato e sottoscritto per accettazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 1326 del Codice Civile.

A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo alle clausole di cui agli artt. da 1 a 17 dichiarano di approvarle espressamente e consapevolmente, reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Locatore

Il Conduttore

Comune di Comabbio