

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

L'anno _____ a questo giorno _____ del mese _____, in _____

Il COMUNE di MANOPPELLO, con sede legale in Manoppello (PE) alla Piazza G. Cipressi n. 1, codice fiscale 81000530683, in persona del suo dirigente Area IV LL-PATRIMONIO _____ all'uopo munito degli occorrenti poteri di firma giusta _____, di seguito indicato come **locatore**,

E

il Sig./la Sig.ra _____, nato/a a _____, il _____, residente in _____ via _____, C.F./ Partita IVA _____, quale legale rappresentante di _____, con sede in _____, C.F./ Partita IVA _____, di seguito indicato come **conduttore**,

con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, convengono quanto segue:

PREMESSO

- a) con delibera G.C. nr. 111 del nr. 111 del 09.10.2020 l'Amministrazione ha approvato atto di indirizzo per l'affidamento in locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Manoppello, frazione Ripacorbaria, distinto in C.F. al fgl. 12 part.lla 85, con le seguenti indicazioni":
 - = *l'immobile deve essere destinato a esercizio di ristorazione;*
 - = *l'affidamento dovrà essere preceduto dalla pubblicazione di avviso manifestazione di interesse al fine di individuare la miglior proposta tra i soggetti concorrenti muniti dei requisiti di capacità generale e tecnico-professionale;*
 - = *l'affidamento in concessione avrà durata di anni 6 (sei)*
 - = *il canone annuo che l'utilizzatore dovrà versare al Comune dovrà essere non inferiore ad € 6.000,00 oltre IVA (se dovuta)*
 - = *requisiti dell'utilizzatore (titoli per l'esercizio attività ristorazione)*
 - = *obbligo a carico dell'utilizzatore: organizzare non meno di nr. 2 eventi annuali di promozione e valorizzazione eno-gastronomica delle tipicità locali*
- a) con determina Area IV LL.PP. nr. ___ del _____ il COMUNE di MANOPPELLO ha approvato l'avviso esplorativo per la manifestazione di interesse a formulare offerta economica per la locazione dell'immobile sopra indicato, comprensivo dell'odierno contratto di locazione in schema;
- b) che detto avviso è stato pubblicato in data _____;
- c) che, previa verifica del possesso dei requisiti di ammissibilità, a seguito di richiesta di offerta, l'odierno locatore ha fatto pervenire la migliore economica per un corrispettivo annuo di € _____, oltre IVA se dovuta, risultando aggiudicatario definitivo giusta determina nr. ___ del _____;
- d) che ora tra le parti intendono procedere alla stipula del contratto di locazione dell'immobile in oggetto alle condizioni che di seguito vanno a convenirsi.

Tanto premesso e ritenuto

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E OGGETTO DEL CONTRATTO

Il COMUNE DI MANOPPELLO concede in locazione al conduttore _____, che a tale titolo accetta l'immobile sito in Manoppello fraz. Ripacorbaria, meglio distinto in N.C.E.U. al fgl. 12 part.lla 85 composto da _____ (segue descrizione dell'immobile

locato) _____ con servizi e accessori, di una superficie complessiva di circa _____ ad uso commerciale/ristorazione.

Con riferimento al possesso dei requisiti per lo svolgimento dell'attività le parti dichiarano quanto segue:

- Il locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto attesta che lo stesso è conforme alle norme edilizie ed urbanistiche

-con riguardo alla conformità degli impianti alle normative vigenti il conduttore dovrà procedere all'effettuazione dei lavori a sua cura e spese al fine di dotare l'immobile delle occorrenti certificazioni per l'esercizio dell'attività commerciale di ristorazione;

- il conduttore si impegna ad eseguire a sua cura e spese i lavori necessari ed occorrenti al fine di far conseguire all'immobile l'attestazione di certificazione energetica.

2. DURATA DELLA LOCAZIONE. DISDETTA E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO

La locazione ha la durata di anni sei (6) con decorrenza dal _____ e termine al _____. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di _____ in _____ qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno _____ mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR, almeno _____ mesi prima della scadenza.

Il contratto stipulato in data odierna e con decorrenza dalla data del _____ è motivato dalla necessità di consentire al conduttore di poter eseguire, entro i successivi 90 giorni tutti i lavori necessari ed occorrenti per la messa in esercizio della sua attività ed il conseguente ottenimento delle certificazioni impiantistiche, energetiche e di sicurezza. Resta inteso che, nella circostanza in cui il conduttore dovesse ritardare l'ultimazione degli interventi successivamente alla data del _____, la locazione acquisterà comunque efficacia e questi dovrà procedere al pagamento dei canoni di locazione secondo quanto al successivo art. 3

3. CANONE DI LOCAZIONE

L'importo del canone annuo e di € _____ (in lettere _____), da pagarsi in rate trimestrali anticipate di € _____ (in lettere _____), non oltre il _____ di ogni inizio trimestre con le seguenti modalità: _____.

Il canone di locazione verrà aggiornato, su richiesta del locatore, a decorrere dal secondo anno, in base agli indici Istat, nella misura di 75% dell'indice di prezzi al consumo.

4. ONERI ACCESSORI

Sono ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse, nonché gli oneri del passo carrabile e dello smaltimento rifiuti.

Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare locata, il premio per l'assicurazione dello stabile, quelle di riscaldamento e condizionamento e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti

5. INDENNITÀ DI AVVIAMENTO E DIVIETO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE

I locali si concedono esclusivamente per l'attività di commerciale di ristorazione.

E' fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del locatore.

Le parti convengono che, alla scadenza della locazione (o in caso di recesso anticipato) al conduttore non competerà alcuna indennità di avviamento.

Il locatore non garantisce l'idoneità all'uso per l'attività di commerciale di ristorazione intendendosi che tutte le spese necessarie ed occorrenti a rendere il locale idoneo saranno carico del conduttore.

Le spese per gli adempimenti amministrativi necessari a svolgere nei locali l'attività di commerciale di ristorazione saranno interamente a carico del conduttore.

6. DICHIARAZIONE DI STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI

Il conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto, fatto salvo quanto eventualmente riportato nell'articolo precedente.

Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

Tutte le componenti mobiliari inventariate, come in allegato, verranno riconsegnate al Locatore alla scadenza del contratto in buon stato, salvo il normale deperimento d'uso.

7. MANUTENZIONE, DIVIETO DI INNOVAZIONI ED EVENTUALE ACQUISIZIONE DELLE MIGLIORIE ALLA PROPRIETÀ

Il conduttore assume l'obbligo (a propria cura e spese) della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile. Sono a carico del conduttore le riparazioni e/o rifacimenti relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua, ivi incluse quelle indicate nell'avviso esplorativo e nell'offerta economica presentata dall'aggiudicatario.

Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore.

In caso di opere o lavori resi necessari da imposizioni normative sopravvenute inerenti l'attività di cui all'art. 5, il locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo, l'esecuzione.

8. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBLOCAZIONE ANCHE PARZIALE

E' fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 Legge 392/7812.

9. ESONERO DI RESPONSABILITÀ DEL LOCATORE

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni dello stabile e/o vs. terzi.

Il locatore e altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

10. DILIGENZA DEL CONDUTTORE E ISPEZIONE DEI LOCALI

Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore, previo preavviso, potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

11. RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore.

Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a confinanti e/o vicini. A tal fine il conduttore si impegna, entro 15 giorni dall'inizio dell'attività, a stipulare una apposita polizza assicurativa con primaria compagnia, per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile. La violazione di tale obbligo, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art.1456 c.c..

12. DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di € _____ (in lettere _____) pari a _____ mensilità 3 (tre), a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni ed improduttivo di interessi, neppure legali.

Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

13. RISOLUZIONE ESPRESSA

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 3 (puntuale pagamento dei canoni), 5 (divieto del cambio di destinazione), 7 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 8 (divieto di cessione e sublocazione) e quello che prevede l'obbligo di stipula di polizza assicurativa, comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

14. IMPOSTA DI BOLLO E DI REGISTRO

E' a carico del conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto, nonché l'imposta di bollo per le ricevute di pagamento (quietanze), se dovuta. L'imposta di registro è a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. Per gli anni successivi, il locatore provvederà al pagamento dell'imposta di registro richiedendo il 50% dell'imposta pagata al conduttore, il quale si impegna ad effettuare il rimborso entro 30 giorni dalla richiesta.

15. CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, che dovessero insorgere fra le parti, sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Pescara

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

Luogo, data _____, _____

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cc le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente la n. 5 (indennità di avviamento e divieto di cambio di destinazione), la n. 7 (manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà) la n. 8 (divieto di cessione del contratto e di sublocazione anche parziale), la n. 9 (esonero di responsabilità del locatore) la n. 11 (responsabilità del conduttore), la n. 12 (deposito cauzionale) e la n. 13 (risoluzione espressa).

Il Locatore

Il Conduttore

Allegato A: planimetria dell'Immobile;

Allegato B: inventario consistenza beni mobili/accessori.