

Schema di contratto

CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL SECONDO PIANO DELL'EDIFICIO "A. D'ANDRADE" DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI PAVONE CANAVESE – SITO IN PIAZZA VITTORIO VENETO. – CIG: B033CA5356

L'anno, il giorno del mese di presso La residenza municipale, in Piazza Municipio, 1 a Pavone Canavese, avanti a me Dr.ssa Anna Rita D'Anselmo, in qualità di Segretario Comunale, Ufficiale rogante del Comune di Pavone Canavese, autorizzato a rogare gli atti nella forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune ai sensi dell'art. 97, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, si sono costituiti:

- da una parte la Dr.ssa Maura Raise, nata a Rivarolo Canavese il 05/10/1966, Responsabile dei Servizi Generali e al Cittadino / Commercio / CUC del Comune di Pavone Canavese (C.F. n. 01700790015) la quale interviene, agisce e stipula esclusivamente nel nome, per conto e nell'interesse dell'Ente che rappresenta, ai sensi dell'art. 107, comma 3 del Decreto Legislativo n. 267/2000, e in esecuzione del provvedimento del Sindaco n.3 in data 31/05/2022;
- dall'altra parte il sig. / la sig.ra., nato a (.....) il, in qualità di Rappresentante Legale di con sede a in Via CF e P. IVA ;, della identità personale e della piena capacità giuridica delle sopra costituite parti io Segretario Comunale rogante sono personalmente certa.

Volontariamente e spontaneamente le parti dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni, ai sensi del disposto dell'art. 48 della Legge notarile 16.02.1913 n. 89, e lo fanno con il mio consenso.

Premesso che con deliberazione di Giunta Comunale n. 9 del 24/01/2024, esecutiva ai sensi di legge, si fornivano gli atti di indirizzo al fine di procedere con la locazione dei locali siti al secondo piano dell'edificio "Alfredo d'Andrade" di Pavone Canavese.

Poiché è intenzione delle parti come sopra costituite tradurre in formale contratto la reciproca volontà di obbligarsi.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO APPRESSO

Art. 1 OGGETTO

Il Comune di PAVONE CANAVESE (di seguito il locatore), come sopra rappresentato, concede in locazione al / alla , in qualità di legale rappresentante della (società ..) con sede in..... Via..... P.IVA... (di seguito il conduttore), che accetta, l'immobile di proprietà comunale censito al Catasto del Comune di Pavone Canavese al foglio 16 mappale 722 sub 11, destinato allo svolgimento di attività commerciale - extralberghiera

I locali locati saranno adibiti esclusivamente ad uso commerciale con destinazione extralberghiera, pertanto, il contratto si intenderà risolto, ai sensi degli artt. 1456 e seguenti del codice civile, qualora il conduttore o eventuali aventi causa ne modificano l'uso senza il

preventivo assenso scritto del locatore.

Art. 2 DURATA

Il contratto di locazione ha durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data di firma del presente contratto e potrà essere rinnovato, ai sensi dell'art. 28 della legge 27 luglio 1978, n. 392, con atto formale del locatore.

Art. 3 CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione è stabilito in euro_____oltre IVA ai sensi di legge.

Il canone sarà adeguato nel 5° e 6° anno in ragione delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie.

Il canone sarà pagato trimestralmente, a scadenza anticipata, non oltre il dieci (10) del primo mese del trimestre di riferimento.

Il conduttore non potrà, in alcun caso, ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione o azione, se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Il conduttore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 4 STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile è ceduto in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui versa e di cui si dichiara di averne preso esatta conoscenza, con rinuncia a qualsivoglia eccezione in merito allo stato d'uso, alla disposizione e/o alla loro funzionalità.

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche per la destinazione dello stesso ad attività commerciale extralberghiera; sono fatti salvi i provvedimenti e gli adeguamenti previsti dalla normativa urbanistica vigente nel tempo.

Art. 5 ONERI DEL CONDUTTORE

Sono, in ogni caso, a carico del conduttore i seguenti oneri:

- spese di gestione ivi compresa la fornitura di acqua, energia elettrica, gas per riscaldamento;
- spese per la pulizia del secondo piano dell'edificio "Alfredo d'Andrade" delle scale interne ed esterne e del terrazzo, compreso il materiale di consumo e pulizia, nonché del bagno disabili sito al piano terra in caso di utilizzo;
- tributo sui rifiuti solidi urbani.

Sono a carico del conduttore le riparazioni di manutenzione ordinaria dettagliate nel Capitolato Tecnico.

Non provvedendo il conduttore, vi provvederà il locatore richiedendone la spesa.

Rimane a carico del locatore la manutenzione straordinaria dell'immobile. Sono, nondimeno, a

carico del conduttore tutti gli interventi a carattere straordinario che si rendessero necessari a ripristinare l'uso dell'immobile qualora siano al medesimo imputabili per dolo o colpa.

Il conduttore si obbliga a gestire l'immobile per le finalità cui lo stesso è destinato.

Il conduttore si obbliga a riconsegnare l'immobile alla scadenza del contratto nello stato di fatto in cui si trova, con le addizioni e modifiche apportate, come autorizzate.

Art. 6 CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Il conduttore dichiara di aver esaminati i locali dell'immobile e di averli trovati idonei al proprio uso, in buono stato di conservazione e manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto stesso.

Eventuali lavori di allestimento dei locali finalizzati a renderli idonei alle attività cui sono destinati sono ad esclusivo carico del conduttore senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte del locatore; qualsiasi addizione o miglioria che possa essere rimossa in qualsiasi momento senza danneggiare l'immobile, non potrà essere fatta senza il preventivo assenso scritto del locatore e, al termine della validità del contratto, dovrà essere eliminata a spese del conduttore salvo che il locatore non dichiari il proprio interesse al mantenimento, in questo caso nulla sarà comunque dovuto al conduttore.

Il locatore si riserva, tuttavia, la facoltà di stipulare specifici accordi scritti con il conduttore in merito all'esecuzione di lavori da parte del conduttore medesimo, da scomputarsi dal canone d'affitto. Qualsiasi spesa sostenuta dal conduttore al di fuori dei suddetti accordi scritti sarà a suo esclusivo carico e nessun diritto potrà essere vantato.

Art. 7 GARANZIE E RESPONSABILITA'

Il conduttore ha provveduto alla costituzione di una polizza fideiussoria con la n..... emessa in data per l'importo di euro _____, a garanzia di tutti gli obblighi contrattuali assunti e si impegna ad ogni scadenza ad inviare tramite PEC o raccomandata AR, il rinnovo di detta polizza. Il mancato rinnovo sarà causa automatica di risoluzione del contratto.

Detta polizza sarà svincolata dopo la regolare riconsegna dell'immobile. La fideiussione prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 30 giorni a semplice richiesta del locatore. Essa contiene la clausola "a semplice richiesta" o "senza eccezioni" ovvero la deroga all'art. 1945 c.c. e quindi non ha la natura di accessorietà propria della fideiussione. La fideiussione ha validità fino alla scadenza del contratto.

La custodia e la responsabilità dell'immobile sono affidati al conduttore che ha stipulato apposita assicurazione per rischi incendio (rischi normali del fabbricato) e per danni all'immobile locato o ad immobili attigui e/o confinanti di terzi, nonché per responsabilità civile verso terzi (intendendosi terzo anche il Comune) con la compagnia, emessa il _____;

L'assicurazione deve avere durata pari al contratto di locazione e prevede i massimali indicati nel Capitolato Tecnico.

Il conduttore è tenuto a far rispettare il patrimonio comunale e ha l'obbligo di risarcire il locatore di ogni eventuale danno prodotto anche da terzi, salvo il diritto di rivalersi nei confronti degli stessi.

Le parti stabiliscono di comune accordo che il locatore è esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni, diretti o indiretti, alle cose o persone che possono derivare, in qualsiasi momento, dall'uso dell'immobile, degli impianti e delle attrezzature o, comunque, da fatto o omissione del conduttore o terzi.

Il locatore, a mezzo del personale addetto all'Ufficio Tecnico Comunale, può in qualsiasi momento, provvedere ad ispezioni dell'immobile per verificare che sia disposto e organizzato un corretto e regolare uso dello stesso, nonché provvedere a sopralluoghi di carattere tecnico – manutentivo al complesso in genere.

E' fatto obbligo al conduttore e al suo personale di attenersi alle disposizioni del predetto incaricato al fine di prevenire eventuali danni.

Art. 8 DIVIETI

E' vietata la cessione del presente contratto, il comodato e la sublocazione dell'immobile, senza l'autorizzazione scritta del locatore.

Con riferimento esplicito all'art. 36 della legge 27luglio 1978, n. 392, in casi di cessione del contratto se il locatore non libererà espressamente e per iscritto il conduttore cedente, quest'ultimo dovrà rispondere nei confronti del locatore di eventuali inadempimenti del conduttore cessionario.

Art. 9 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il locatore ha facoltà di risolvere il contratto nei casi previsti dal Capitolato Tecnico e nei seguenti casi:

- ripetute violazioni delle disposizioni di legge o delle norme dei regolamenti comunali che disciplinano l'attività commerciale svolta dal conduttore nell'immobile locato;
- ripetute inosservanze delle disposizioni disciplinanti l'apertura e la chiusura dei locali ad uso commerciale;
- inizio dell'azione penale nei confronti del conduttore per fatti inerenti la gestione dell'attività commerciale;
- cessione del contratto, sublocazione o concessione in comodato, non preventivamente autorizzati dal locatore;
- uso dell'immobile per scopi diversi da quelli previsti dal contratto;
- mancato inizio dell'attività entro il termine dei sei mesi dalla stipula del contratto.

La risoluzione dovrà essere esercitata mediante comunicazione, ai sensi dell'art. 1456 del codice

civile, inviata a mezzo raccomandata AR.

Art. 10 RIFERIMENTI DI LEGGE

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno riferimento alle norme del codice civile e alla legislazione vigente in materia di locazione.

Art. 11 FORO COMPETENTE

Per patto espresso tra le parti, per ogni controversia che dovesse insorgere in relazione al presente contratto, il foro competente è quello di IVREA.

Art. 12 SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese per la stipula del presente contratto e conseguenti (bolli, imposta di registro, diritti) sono a carico del conduttore. Le parti, ai sensi degli artt. 1341 e ss. del codice civile, approvano espressamente le clausole di cui agli artt. 1 – 2- 3 – 4 -5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11- 12.

Art. 13 TRATTAMENTO DEI DATI

Il Comune di Pavone Canavese, informa l'appaltatore che tratterà i dati contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia, nel rispetto del Regolamento UE 2016/679.

Art. 14 DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto e contenuto nel presente contratto, le parti si riportano alle norme di Legge ed alle altre disposizioni vigenti in materia ed in particolare alle norme contenute nel capitolato generale d'appalto dei lavori pubblici, approvato con Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 19.04.2000 n. 145, nella L. 19.03.1990 n. 55, nel D. Lgs. N. 81/2008, D. Lgs. N. 36/2023 e D. Lgs. N. 113/2007.

E richiesto, io Segretario Comunale di Pavone Canavese ho ricevuto il presente contratto del quale ho dato lettura alle parti, che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà, dispensandomi dalla lettura degli atti richiamati, dei quali dichiarano di aver preso visione e confermandone l'esattezza, che dichiarano parte integrante e sostanziale del contratto stesso anche se materialmente ad esso non allegati.

Il presente contratto, redatto con scritturazione meccanografica su fogli di carta resa legale, è la precisa, completa e fedele espressione della volontà delle parti e si compone di numero ...pagine intere e fin qui righe

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

IL SEGRETARIO COMUNALE