

ALLEGATO A – SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

Repertorio

Anno

COMUNE DI CERETTO LOMELLINA

– Provincia di Pavia –

P. Iva 01485290181 - C.F. 83000610184

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DELL’IMMOBILE

COMUNALE “EX CASA DEL POPOLO”, SITO IN VIA E. CAGNONI N. 3/5

Il giorno del mese di, dell’anno, in Ceretto Lomellina (PV) presso il

Palazzo Comunale:

Tra

Comune di Ceretto Lomellina con sede in Ceretto Lomellina (PV), via dell’Agogna 1, nella persona del Responsabile dell’Ufficio Tecnico Arch. Luca Venegoni nato a Pavia il 21/08/1975, munito degli occorrenti poteri, in forza del Decreto del Sindaco n. 1 del 01.02.2023 in nome e per conto del comune di Ceretto Lomellina, codice fiscale 83000610184, partita IVA 01485290181, che nel contesto del presente atto sarà chiamato per brevità anche “Comune” o “Locatore”

E

....., nato a il ___ / ___ / ___ domiciliato a in Via/Piazza....., (C.F.: e P.IVA:) che nel contesto del presente atto sarà chiamato anche per brevità “ Conduttore”

PREMESSO che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 24 del 10.07.2023 si approvavano gli indirizzi per l’approvazione di un avviso di gara d’asta pubblica per la locazione a

scopo commerciale di un immobile di proprietà comunale sito in Ceretto Lomellina,

Via E. Cagnoni n. 3/5;

- con Determinazione a contrarre del Responsabile del Servizio n. 93 del 13.07.2023

veniva avviata l'asta pubblica;

- con Determinazione del Responsabile del Servizio nr. --- del ----- veniva concesso

in locazione AD USO COMMERCIALE a -----, un immobile di proprietà comunale

sito in Ceretto Lomellina, Via E. Cagnoni n. 3/5;

Con la presente SCRITTURA PRIVATA a valere ad ogni effetto di Legge

CONVENGONO e STIPULANO quanto segue:

1) Oggetto: Il Comune di Ceretto Lomellina con il presente Contratto dà e concede in

locazione ad uso commerciale a favore

della Soc.....rappresenta dal sig.....

del Sig

che accetta, l'immobile di proprietà comunale posto in Ceretto Lomellina (PV), Via E.

Cagnoni n. 3/5 come indicato nell'elaborato planimetrico e planimetria catastale

presente nei documenti dell'asta pubblica di cui in premessa, individuato al N.C.E.U.

con i seguenti subalterni:

Compendio commerciale

Foglio 7, mapp. 768 sub. 1 con il mappale graffato 103, sub. 2 - piano T-1 - Categoria

C/1 – Rendita Catastale €. 2.215,81 – mq. 211;

Le aree e locali sono individuati nella planimetria catastale allegata (Allegato B).

Foglio 7 particella 768 subalterno 3

Via Cagnoni n. 5 piano T

Bene comune non censibile

2) Certificazione energetica: La certificazione energetica è stata redatta dall'arch. Sara

Magnani in data 11/06/2015 con codice identificativo 18044-000005/15. Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dal locatore.

3) Stato dell'immobile: Il Conduttore dichiara di avere esaminato l'immobile, tutte le attrezzature annesse, gli impianti ivi esistenti e che si intende consegnato in normale stato di manutenzione a norma dell'art. 1575 del Codice Civile.

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.

4) Destinazione del locale e divieto di mutazione di destinazione d'uso: Il Conduttore, così come indicato nei documenti dell'asta pubblica, può adibire l'immobile esclusivamente ad uso commerciale, ove svolgere il servizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (ristorante-bar). E' fatto espressamente divieto al Conduttore di mutare la destinazione dell'uso dei locali. L'inosservanza di quest'ultimo patto determina la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile, senza obbligo per il Comune di risarcimenti o conguagli di sorta.

5) Durata della locazione: La locazione ha durata di anni sei, con inizio in data XXXX e termine in data XXXXXX rinnovabile di ulteriori sei anni. Il rinnovo sarà formalizzato da idoneo atto e richiesto entro sei mesi dalla scadenza. Il

Locatore e il Conduttore hanno la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento con comunicazione che dovrà essere inviata alla controparte tramite lettera raccomandata A.R. almeno dodici mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

6) Riconsegna dell'immobile

Alla scadenza, ovvero in caso di risoluzione, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune di Ceretto Lomellina nella persona di un incaricato, pulito e sgombero da persone e cose senza alcun obbligo di risarcimento o indennizzo a carico del Comune Locatore.

Il Conduttore deve impegnarsi a riconsegnare l'immobile, gli arredi, le attrezzature, in perfetta efficienza, tenuto conto del naturale degrado dipendente dal tempo e dall'uso.

Dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti. Il Comune di Ceretto Lomellina 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 dei locali 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 30 (trenta) 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 a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, 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.

7) Conservazione e gestione delle strutture, degli arredi e delle attrezzature

Il Conduttore si obbliga a prendere in consegna i beni oggetto di locazione e a custodirli, a curarne la conservazione e la manutenzione, a servirsene per l'uso proprio e per le finalità sopra indicate, senza apportare modifiche, innovazioni addizioni di qualunque genere che non siano state prima autorizzate dal Comune di Ceretto Lomellina.

8) Canone di locazione: Il canone annuo iniziale di locazione è fissato in Euro XXXX

(diconsi XXXXXXXX/00) per la prima annualità da pagarsi mediante sistema pagoPA in dodici rate mensili anticipate, di cui la prima il giorno della stipula del contratto di locazione e la seconda dopo un mese calcolati dalla data di stipula del contratto. Il canone così corrisposto sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione.

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione entro venti giorni determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge salvo le ulteriori conseguenze di legge e di contratto.

9) Spese accessorie: Sono a carico del Conduttore, che sin d'ora dichiara

irrevocabilmente di accollarsene, tutte le spese di gestione, nuova fornitura ed allacciamenti per le utenze di telefono, energia elettrica, acquedotto, fognatura, gas, corrente industriale (eventuale):

a) sono a totale carico del Conduttore tutte le eventuali spese per riattivare le utenze o per garantire le volturazioni delle utenze e i costi successivi dei consumi e/o dei canoni;

b) sono a totale carico del Conduttore tutte le spese per l'apertura della propria posizione presso il Comune di Ceretto Lomellina per la denuncia di una nuova utenza rispetto a locali ed aree tariffabili per la TARI e il pagamento della stessa.

c) sono a carico del Conduttore tutte le spese di manutenzione ordinaria e di adeguamento del locale, compreso eventuali sostituzione di pavimenti, apparecchi igienico sanitari, rubinetterie, corpi scaldanti, impianti illuminanti ecc. previa autorizzazione del Comune;

d) sono a totale carico del Conduttore le eventuali migliorie che si intendono apportare agli impianti, sia per necessità di legge che per scelta personale previa autorizzazione del Comune;

e) sono a carico del Conduttore le spese necessarie per adeguare il locale igienico esistente alle normative per i portatori di handicap;

f) sono a carico del Conduttore le spese di manutenzione ordinaria nel corso degli anni di locazione;

10) Manutenzione straordinaria: Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico del Comune. Sono da considerarsi tali, gli interventi riguardanti le strutture edili e gli impianti idro – termo – sanitari ed elettrici che vengono realizzati nell'ambito di consistenti opere di ristrutturazione, ammodernamento, e di adeguamento della struttura. Nel caso in cui si rendano necessari i lavori di manutenzione straordinaria, il Conduttore senza ritardo chiederà per iscritto al Comune di provvedere a quanto necessario. È comunque obbligo del Conduttore informare il Comune di tutti i lavori che si rendono necessari. È facoltà del Conduttore,

subordinatamente all'autorizzazione del Comune, provvedere direttamente all'

esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria. La spesa sostenuta dal

Conduttore per la realizzazione dei suddetti interventi di manutenzione straordinaria,

opportunamente documentata, è a carico del Comune:

a) potrà essere dedotta "in toto" o in parte, a discrezione dell'Amministrazione

Comunale, dagli oneri, se dovuti, dal Conduttore;

b) in caso contrario è facoltà del Comune riconoscere al Conduttore le spese sostenute

a tale titolo, secondo modalità e termini da definirsi di comune accordo tra le parti.

11) Licenze: Sono a totale carico e rischio del Conduttore l'ottenimento delle eventuali

autorizzazioni e delle licenze per l'attività commerciale da insediare all'interno dei

locali, purchè compatibile con la destinazione d'uso di cui all' art. 4.

12) Nulla osta ATS ed eventuali interventi di adeguamento: Qualora necessarie,

sono a totale carico e rischio del Conduttore le verifiche per ottenere il Nulla-Osta

dell'ATS per iniziare l'attività commerciale da insediare all'interno dei locali,

nonché gli eventuali adeguamenti edili necessari e/o conseguenti.

13) Nulla osta comando VV.FF.: Sono a totale carico e rischio del Conduttore le

verifiche per ottenere il Nulla-Osta del Comando dei VV. FF se l'attività che si

vuole attivare è soggetta, nonché gli eventuali adeguamenti edili necessari

compreso l'impianto elettrico.

14) Trasferimento di contratto a terzi - Sub locazione: 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. 15.

15) 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. 14 del presente contratto;
- mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione entro venti giorni dalla scadenza prescritto dall'art. 8 del presente contratto; per il ritardato pagamento di ogni somma dovuta in forza al presente contratto, il Conduttore corrisponderà interessi moratori previsti per legge.
- mancata manutenzione dell'area;
- mancato rinnovo /aggiornamento delle polizze assicurative prescritte;
- violazione del codice di comportamento nazionale;

16) Clausola risolutiva espressa

- Il contratto verrà risolto automaticamente, senza diritto del Conduttore ad alcun rimborso a qualsiasi titolo, per mancata acquisizione nel termine di 90 (NOVANTA) giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto, dei titoli amministrativi necessari alla gestione ed all'esercizio delle attività previste nel contratto.
- Il contratto di locazione potrà essere risolto unilateralmente dal Conduttore, prima della scadenza, oltre che per i motivi riconosciuti dalla legislazione nazionale in materia di locazione, per fallimento o liquidazione volontaria [nel caso di impresa individuale] o per decesso, in tale ipotesi gli eredi, se in possesso dei requisiti previsti dall' Avviso d'Asta, potranno automaticamente subentrare nel contratto a semplice richiesta degli stessi da inoltrarsi al Comune, fermo restando il reperimento a carico degli stessi delle necessarie autorizzazioni per proseguire l'attività.

17) Cessione d'azienda: In caso di cessione d'azienda il Conduttore o i soggetti facenti parte della composizione originaria dell'azienda all'atto dell'aggiudicazione della gara descritta in premessa restano responsabili in solido verso il Comune.

La cessione totale o parziale dell'azienda deve essere sottoposta al nulla osta preventivo del Comune per la verifica del possesso dei requisiti del subentrante previsti nel bando di gara pubblica descritto in premessa che sono stati oggetto di verifica nei confronti dell'aggiudicatario.

18) Responsabilità del Conduttore: Il Conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e/o eventuali terzi dei danni causati per sua colpa, dovuta da incendio, perdite d'acqua, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile.

19) Garanzie assicurative: Il Conduttore esonera il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone, alle cose, anche ad opera di terzi, che potessero in qualsiasi modo e momento derivare da quanto forma oggetto del presente contratto. A tale scopo il Conduttore ha presentato le seguenti polizze assicurative unitamente alle quietanze del pagamento del premio:

- POLIZZA RCT/RTO emessa da XXXXX a copertura della responsabilità civile verso terzi per l'importo di € 1.200.000,00 e prestatori d'opera per un importo di € 600.000,00 come richiesto dal bando di gara di cui in premessa e depositate agli atti ;

- POLIZZA INCENDIO emessa da XXXXX per un importo di € 150.000,00 come richiesto dal Bando di gara di cui in premessa e depositata agli atti

Sarà a esclusiva cura del Conduttore la trasmissione tempestiva al Comune di tutte le quietanze successive.

Il Comune di Ceretto Lomellina è esonerato pertanto da ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale per danni e persone e cose dipendenti direttamente o indirettamente all'esercizio delle attività svolte nell'immobile.

20) Garanzie per deposito cauzionale e canoni: A garanzia per eventuali danni che

l'immobile dovesse presentare al momento del rilascio e a titolo di garanzia per

l'obbligo di pagamento dei canoni di locazione concordati, il Conduttore ha presentato

la polizza e/o fidejussione bancaria che è stata emessa da XXXXX con nr.

XXXXXXXXXX per un importo di XXXXX, e/o ricevuta pagoPA.

La polizza e/o fidejussione e/o ricevuta pagoPA relativa ai canoni è stipulata a garanzia

degli stessi per l'intera durata contrattuale.

L'istituto contraente e/o erogante garantirà ed eseguirà, dietro semplice richiesta del

Comune, i pagamenti dei canoni rimasti insoluti nei termini e per gli importi previsti

nel presente atto.

In caso di mancata riconsegna in buono stato dell'immobile, il Comune sarà legittimato

a richiedere al Conduttore e/o all'istituto erogante la suddetta somma, fatto salvo

l'eventuale ulteriore risarcimento dei danni.

21) Obblighi del Conduttore:

1. Sono a carico del Conduttore, oltre al canone di locazione, le spese per eventuali

allacciamenti relativi alle varie utenze, che dovranno essere intestate al Conduttore. Il

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

2. Sono a carico del Conduttore la manutenzione ordinaria dell'immobile, la pulizia dei

locali e delle aree antistanti.

3. Il Conduttore è tenuto all'osservanza di tutta la vigente e futura normativa nazionale

e regionale in materia fiscale, tributaria, sanitaria, commerciale, anti incendio, anti

infortunistica e di sicurezza sul luogo di lavoro.

4. 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 e mantenere la

gestione dei locali.

5. Il Conduttore è tenuto altresì all'obbligo di osservare e far osservare dai propri incaricati e/o collaboratori, tutte le disposizioni previste dai regolamenti comunali in vigore e futuri

6. In particolare si convengono a carico del Conduttore tutte le imposte relative all'attività commerciale: IRPEF, IVA, licenze comunali ed eventuali tasse presenti e future inerenti l'attività, nonché i costi di energia elettrica, telefono, gas, acqua e assicurazioni compresi eventuali allacciamenti.

7. Il Conduttore si assume piena responsabilità per ogni contravvenzione civile e penale in cui dovesse incorrere nel periodo di esercizio della sua attività commerciale.

22) Migliorie ed addizioni

1. A parziale deroga degli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile le migliorie e le addizioni che il Conduttore volesse apportare ai locali concessi in locazione dovranno essere sempre autorizzate per iscritto dal Comune e senza alcun onere per il Comune.

Tutte le spese per tali opere sono a carico del Conduttore e non sono riconosciute né a scomputo del canone di locazione, né a fine contratto.

2. In caso di esecuzione di lavori non autorizzati, è fatto obbligo al Conduttore del ripristino immediato dei manufatti e dei luoghi nella situazione originaria.

L'Amministrazione Comunale si riserva tuttavia, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà, in ragione della gravità del fatto o del ripetersi di realizzazioni abusive, di adottare provvedimenti che potranno portare fino alla decadenza della locazione.

3. Le riparazioni tutte di cui agli articoli 1576 e 1609 del Codice Civile sono a carico del Conduttore, così come ogni altra inerente gli impianti ed i servizi. Il Comune si sostituirà al Conduttore qualora questi non vi provveda tempestivamente e il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro trenta giorni dall'avvenuta riparazione.

4. Qualora il Conduttore intenda realizzare strutture e/o manufatti, queste, alla scadenza della presente locazione resteranno comunque di proprietà comunale. Le strutture che il Conduttore intendesse aggiungere e/o modificare, dovranno essere preventivamente approvate ed autorizzate dal Comune.

23) Custodia dei beni concessi

1. Il Conduttore è costituito custode dei beni locati ed ha l'obbligo di mantenerli in buono stato.

2. Esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti per furti con o senza scasso.

3. Il Comune è altresì esonerato per i danni che eventualmente potessero verificarsi nei locali a causa di umidità delle pareti, invasione ed infiltrazione di acqua e di rigurgito di fogna.

24) Ispezione dei locali: Il Comune potrà ispezionare i locali concessi, dandone preavviso al Conduttore via mail, almeno 3 giorni prima della visita, ogni qual volta lo ritenga necessario. In caso di motivata urgenza sarà riconosciuta al locatore la possibilità di ispezionare i locali senza alcun preavviso.

25) Codice di comportamento

1. Il Conduttore e i propri dipendenti/collaboratori sono tenuti all'osservanza del codice di comportamento nazionale, quest'ultimo parte integrante e sostanziale del presente contratto, pur non essendo ad esso materialmente allegato.

2. La violazione dei suddetti codici è causa di risoluzione del presente contratto.

26) Revoca della locazione: La locazione potrà essere revocata anche in caso di sospensione dell'attività per un periodo superiore a mesi tre.

27) Legislazione di riferimento: Per quanto non previsto espressamente dal presente contratto, si fa riferimento alle norme contenute nel Codice Civile, nelle leggi speciali

vigenti in materia nonché agli usi e consuetudini in materia di Concessioni e locazione.

28) Informativa sulla riservatezza: Il trattamento dei dati personali avviene nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679, del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i. nonché di tutta la normativa in tema privacy. L'informativa estesa sul trattamento dei dati personali è pubblicata sul sito del Comune di Ceretto Lomellina.

29) Spese di Registrazione: Sono a carico del locatore tutte le spese dell'imposta di Registro e dell'imposta di bollo e oneri accessori se dovuti. All'atto di sottoscrizione il Conduttore si impegna a versare al locatore, con separato versamento, la somma necessaria a quanto sopra. Sono a carico del Conduttore tutte le spese eventualmente necessarie per la chiusura dell'attività a fine contratto.

30) 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.

31) Foro competente: Per qualunque contestazione che potesse sorgere in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione della presente locazione, Foro competente sarà quello del domicilio del locatore, che viene eletto a tutti gli effetti in Pavia.

Ceretto Lomellina, lì XX.XX.2023

Letto, confermato e sottoscritto.

Comune di Ceretto Lomellina

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 articoli 1); 2); 3); 4); 5); 6); 7); 8);9); 10); 11); 12); 13); 14); 15);

16); 17); 18); 19); 20); 21); 22); 23); 24); 25); 26); 27); 28); 29); 30); 31)

Ceretto Lomellina, li XX.XX.2023

Comune di Ceretto Lomellina

Il Conduttore