

COMUNE DI CHIAVERANO

all.2

Rep.

CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA'

COMUNALE SITO IN PIAZZA OMBRE FG.28 N.274 sub.3 _ locali ala

ovest seminterrato edificio Municipale

L'anno.....,addì del mese di nell'ufficio/sala del Municipio, viene redatta il seguente contratto pubblico di locazione

tra

- Il COMUNE DI CHIAVERANO (locatore) con sede in Piazza Ombre nc.1 C.F. e P. Iva 02195200015 rappresentato dal SINDACO protempore MAURIZIO ANGELO FIORENTINI in qualità di Legale Rappresentante dell'Ente nato/a Ivrea il 07/09/1958, domiciliato/a per la carica presso la sede municipale, di seguito denominato per semplicità "COMUNE";

e

- Il Sig. (conduttore) nato a il
 n qualità di legale rappresentante di con sede in
Codice Fiscale n. e P.I..... nel prosieguo del presente atto denominato "CONDUTTORE".

- PREMESSO

- che con Determina dirigenziale n. 58 del 19.07.2022 è stato approvato il bando di Asta Pubblica con i criteri e le modalità per l'espletamento e la partecipazione alla gara nonché la Bozza del "Contratto di locazione dell'immobile Comunale sito in Chiaverano Piazza Ombre 1

- che in data è stata indetta, con Bando d'Asta Pubblico, la gara per la locazione dell'immobile di proprietà comunale sito.;

- che in data..... si è svolta presso la sede comunale la gara per la locazione dell'immobile sopra identificato ed è risultato aggiudicatario il sig. la società

- che con Determina del Dirigente del Settore n. del/...../..... esecutiva a termini di legge, si è preso atto delle risultanze del verbale di gara nel quale veniva definitivamente aggiudicata la locazione alla società al Sig.;

- che l'aggiudicatario ha proposto la cifra di euro per il canone annuo iniziale, soggetto ad adeguamento ISTAT per le successive annualità;

TUTTO CIO' PREMESSO

Tutto cio' premesso quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti come sopra intervenute e costituite, dichiarano di voler stipulare quanto segue:

Art. 1 Oggetto

Il Comune di Chiaverano , in persona del Sindaco Pro-tempore MAURIZIO ANGELO FIORENTINI. concede a favore

della Soc.....rappresentata dal sig.....,

dal Sig.

.....
.....
che accetta, la locazione dell'immobile di proprietà del Comune di
CHIAVERANO - ubicato in PIAZZA OMBRE 1 iscritto al Catasto Fabbricati
(NCEU) del Comune Censuario di CHIAVERANO Foglio 28. map. 274. sub. 3.
ed evidenziato nella planimetria All.sub. C);

Art. 2 Consegna

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.

Art. 3 Durata

La locazione ha la durata di anni 4 (QUATTRO) con decorrenza dalla data di stipula del contratto di locazione.

Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art. 27, della Legge 392/78, dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, comma 8, della Legge n. 392/78 si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del Conduttore qualora non conseguite nel termine massimo di

giorni dalla data della sottoscrizione del presente contratto.

art. 4 – Canone

Il canone annuo è pari ad euro per la prima annualità, da adeguare per le successive annualità, secondo l'indice ISTAT di legge e da versare in numero rate annuali, senza interessi, di cui la prima il giorno della stipula del contratto di locazione e la seconda dopo mesi calcolati dalla data di stipula del contratto;

Il mancato pagamento degli importi dovuti determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge salvo le ulteriori conseguenze di legge e di contratto.

Art. 5 Riconsegna dell'immobile

Alla scadenza, ovvero in caso di risoluzione, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune di Chiaverano nella persona di un incaricato, pulito e sgombero da persone e cose senza alcun obbligo di risarcimento o indennizzo a carico del Comune Locatore. Dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti. Il Comune di Chiaverano 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 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, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari all'1% del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, 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.

Art. 6 Manutenzione ed Obblighi dell'affidatario

Sono a carico dell'aggiudicatario i seguenti obblighi:

- a) sottoscrizione del contratto;
- b) pagamento del canone per l'utilizzo;
- c) onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, con la sola esclusione di quelle strutturali; La manutenzione completa dell'immobile è a carico del Conduttore che è obbligato a mantenerlo in ordine e in buono stato di manutenzione. Qualunque trasformazione, modifica, intervento edilizio anche di carattere provvisorio, ivi compresi impianti di ogni genere, compresi quelli pubblicitari, nonché l'eventuale installazione di servizi igienici a servizio del personale, dovranno essere preventivamente autorizzati per iscritto dal Comune. Il Conduttore dovrà svolgere l'attività nel pieno e completo rispetto della vigente normativa urbanistica, edilizia, igienico sanitaria, ambientale e di prevenzione incendi. Il Comune si riserva la facoltà di controllo, a mezzo incaricato, sullo stato di manutenzione e conservazione dell'area locata, con diritto di accesso ed ispezione della stessa. 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.

d) preventiva autorizzazione e nulla osta da parte dell'amministrazione comunale al fine di effettuare interventi di recupero, restauro, ristrutturazione o altro tipo di intervento sui locali o sull'immobile concesso;

e) pagamento delle utenze: spese di voltura dei contatori e delle forniture relative alle utenze quali il riscaldamento, l'acqua, l'energia elettrica, ove e quando si renda possibile tecnicamente, in alternativa il rimborso delle stesse all'Amministrazione Comunale;

f) pagamento delle spese di gestione e di tutti gli oneri fiscali e tributari connessi e/o conseguenti all'utilizzo dell'immobile, con la sola esclusione di quelli che per espressa disposizione di legge gravano sul proprietario;

g) stipula di idonea polizza assicurativa per responsabilità civile da parte di terzi, e contro i rischi derivanti da incendio o altri eventi imprevedibili;

h) restituzione dei locali nella loro integrità;

i) divieto di subconcedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salva espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione;

j) pagamento delle spese presenti e future inerenti al contratto di utilizzo dell'immobile;

k) pagamento della cauzione o della fideiussione: l'aggiudicatario, al momento della sottoscrizione del contratto dovrà versare una cauzione, a garanzia dello stesso, pari ad un trimestre del canone di concessione offerto in sede di gara pubblica;

l) divieto di introdurre negli immobili di proprietà comunale materiali vari e sostanze pericolose, senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;

m) garanzia circa l'utilizzo dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro;

n) sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Comunale, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento;

o) divieto di arrecare danni agli immobili, alle loro pertinenze e suppellettili;

p) rispetto dei vigenti CCNL per l'assunzione di personale dipendente;

q) smaltimento dei rifiuti da effettuarsi nel rispetto delle norme del Regolamento di igiene del Comune di Chiaverano

r) concessione dei locali in occasione delle elezioni per allestimento seggi e dimora delle forze dell'ordine (i locali dovranno essere lasciati liberi almeno 1 settimana prima della data delle elezioni)

art. 7 Trasferimento di contratto a terzi

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. 8.

art 8. 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. 7 del presente contratto;
- mancato pagamento puntuale di una rata semestrale anticipata del canone di

locazione (dal quarto anno di vigenza contrattuale) prescritto dall'art. 4 del presente

contratto;

- mancata manutenzione dell'area;

- mancato rinnovo /aggiornamento delle polizze assicurative prescritte;

art. 9 Clausola risolutiva espressa

Il contratto verrà risolto automaticamente, senza diritto del conduttore ad alcun rimborso a qualsiasi titolo, per mancata acquisizione nel termine di 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 dall'aggiudicatario, 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 dal Bando, 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;

art. 10 Controlli

Il Comune potrà ispezionare i locali concessi, dandone preavviso all'aggiudicatario in forma scritta a mezzo PEC via mail, almeno 3 giorni prima della visita, senza ogni qual volta lo ritenga necessario. in caso di motivata urgenza sarà riconosciuta al locatore la possibilità di ispezionare i locali senza alcun preavviso.

Art. 11 Cauzioni e Assicurazioni

Il Conduttore dovrà prestare, con la sottoscrizione del presente contratto, a garanzia degli obblighi assunti, una cauzione definitiva, pari amensilità del canone, dell'importo di euro(Euro...../00)

mediante costituzione di deposito cauzionale con le seguenti modalità:

- versamento in contanti presso la tesoreria comunalefiliale di IBAN: con la seguente causale (cauzione definitiva locazione immobile sito in Via in);

- assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere Comunale filiale dicon la seguente causale (cauzione definitiva locazione immobile sito in Via in);

- mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale filiale di IBAN: con la seguente causale (cauzione definitiva locazione immobile sito in Via in).

Il deposito cauzionale potrà essere incamerato dal Comune nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Conduttore, con l'obbligo di reintegro dello stesso, senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante al Comune proprietario.

Il Conduttore si impegna a stipulare una idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti da responsabilità civile connessa all'attività dal medesimo svolta presso l'area in locazione, per danni subiti da terzi o da beni di terzi, manlevando espressamente il Comune a ogni responsabilità.

Il Conduttore all'atto della stipulazione del presente contratto dovrà consegnare copia della polizza, unitamente alla quietanza del pagamento del premio e sarà a sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva al Comune di tutte le quietanze successive.

Art. 12 Spese di contratto

Le spese per la stipula del contratto sono divise in parti uguali tra il Comune e

l'aggiudicatario a totale carico dell'aggiudicatario. Quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere, con separato versamento, le spese e le imposte dovute ai sensi di legge.

Qualora non si addivenga alla stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario il provvedimento con cui si dispone l'aggiudicazione definitiva verrà revocato e l'Amm.ne procederà all'incameramento della garanzia provvisoria ed all'aggiudicazione in favore del soggetto la cui offerta sia successiva in graduatoria, previa valutazione di pubblico interesse.

Art. 13 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.

Art. 14 Elezione di domicilio

Per gli effetti del presente contratto di locazione il Conduttore elegge il proprio domicilio presso

Art. 15 Foro competente

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente contratto è competente il Foro di

Art. 16 Rinvio

Per quanto non disciplinato dal presente contratto, si rimanda:

- a quanto previsto dal codice civile, dalla Legge 392/78 ed alle norme vigenti in materia di locazione commerciale e di immobili pubblici;
- al Regolamento di gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- a quanto previsto dal bando che si intende qui integralmente richiamato;
-

- all'art. 192 del D.Lgs. 267/2000;

- all'art. 73, lettera c) del Regolamento approvato con R.D. n. 287 del 23/05/1924;

- lo Statuto Comunale;

art. 17 Allegati

Fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto i seguenti allegati:

Determina dirigenziale di aggiudicazione;

Offerta economica

Planimetria catastale dell'immobile

Bando d'asta

Letto, approvato e sottoscritto

Il Conduttore dichiara, ai sensi dell'art. 1341 del c.c. di avere letto e di accettare tutte le singole condizioni sopra riportate nel presente contratto di locazione ed in particolare quanto stabilito dagli artt.: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,13,15.

Il Locatore

Il Conduttore

Comune di Chiaverano