COMUNE DI BEDERO VALCUVIA

Provincia di Varese

c.a.p. 21039 - P.zza V. Veneto - tel 0332 724 587 fax 0332 725 528

C.F./P.I. 00445500127

info@comune.bederovalcuvia.va.it – protocollo@pec.comune.bederovalcuvia.va.it

ALLEGATO "E"

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE

OGGETTO: CONCESSIONE IN LOCAZIONE DEI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE SITUATI ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO MUNICIPALE IN PIAZZA VITTORIO VENETO, S.N.C. PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE.

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Il Comune di Bedero Valcuvia con sede in Piazza Vittorio Veneto, s.n.c., P.I. 00445500127, qui rappresentato dal Segretario Comunale nonché Responsabile del Servizio Gestione Risorse Patrimoniali, in prosieguo denominato "parte locatrice"

E

Il/La Sig. …….. nato/a a ……. il residente in ……..Via ……. n. ….. (C.F. ……), in prosieguo denominato "parte conduttrice"

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che accetta l'immobile sito in Piazza Vittorio Veneto, s.n.c., posto all'interno dello stabile destinato a Sede Municipale, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio n. 2 All. A, mappale 2090 sub.3, della superficie di 54,03 mq la zona Bar, 6 mq la zona cucina, 51,32 mq la zona cantina/magazzino oltre i bagni esterni a servizio dell'attività, come risulta dalle planimetrie allegate sotto la lettera "F" e "G";

2) La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione solo ed esclusivamente per la attività di somministrazione alimenti e bevande. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice. La parte conduttrice dichiara che il locale verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

3) La parte conduttrice non può sublocare o cedere il contratto di locazione.

4) La locazione ha la durata di 6 (sei) anni, con inizio dal 01 gennaio 2026 e terminerà al 01 gennaio 2032. La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° e 8° commi legge n. 392/78, con preavviso di almeno 6 mesi, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Anche il locatore si riserva la facoltà di recedere prima della naturale scadenza del contratto per ragioni di interesse pubblico, con preavviso di almeno 3 mesi da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno/PEC.

Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati alla parte locatrice.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice, oltre a quanto previsto nell'art. 15 (quindici), 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 ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo,

comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

5) Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessivi € _____ oltre IVA per l'intero periodo di sei anni, da pagarsi in rate mensili uguali anticipate pari ad €_____, aventi scadenza il giorno 1 di ogni mese.

Il pagamento dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul conto di tesoreria comunale, attualmente intrattenuto Bancario Banca Popolare di Sondrio – Agenzia di Marchirolo. Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene, il pagamento di tutte le spese di gestione, ivi comprese le utenze luce, acqua, gas e riscaldamento. In ogni caso tutte le somme che la parte locatrice avesse ad anticipare per conto della parte conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno essergli da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 5° giorno dal ricevimento della relativa richiesta. Sulle somme non corrisposte decorreranno interessi moratori nella misura indicata nell'art. 14 (quattordici) del presente contratto. **La parte conduttrice ha costituito a garanzia dello svolgimento dell'attività commerciale il deposito cauzionale presso la Banca BPER – Agenzia di Marchirolo in data _____ di €. _____ pari a 3 (tre) mensilità del canone di locazione annuo.** L'inadempienza della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto, colpa ed in danno di lei, con le conseguenze previste al citato art. 15 (quindici).

Il Conduttore non avrà diritto ad alcuna riduzione o sospensione del canone di locazione e degli oneri accessori ed alcun risarcimento in relazione al mancato o ridotto svolgimento dell'attività nei periodi di tempo in cui effettuerà nell'immobile i lavori necessari per lo svolgimento dell'attività o per eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., che intenderà effettuare.

6) Il pagamento del canone non potrà essere sospeso, né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

7) Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

8) La parte conduttrice dichiara che la cosa locatagli si trova in buono stato locativo, adatta all'uso convenuto. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale.

9) Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa comunicazione alla parte locatrice potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte del Comune, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

Al cessare del rapporto per qualsiasi causa, obbligo per il Conduttore di riconsegna dell'immobile nello stato originario e libero da cose e persone, fatto salvo il normale deperimento legato all'uso e fatte salvi gli arredi fissi quali bancone, sanitari, migliorie e addizioni, che saranno acquisite gratuitamente dal locatore;

10) La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice. Nell'esecuzione del servizio che forma oggetto del presente appalto, l'Impresa si obbliga ad applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro indicato nel bando, per gli operai dipendenti e negli accordi integrativi dello stesso in vigore per il tempo, il settore e la località in cui si svolge il servizio. L'Impresa si obbliga, altresì, ad applicare il contratto e gli accordi medesimi anche dopo la scadenza e fino alla loro

sostituzione e, se Cooperative, anche nei rapporti con i soci.

11) Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

12) Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto, salvo ogni altro diritto, il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

13) Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà a titolo di penale parziale pattuita ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti della parte locatrice in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Riferimento della Banca Centrale Europea, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n. 108 del 07.03.1996.

14) Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali e, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

15) A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile a lei affittato, e, per il caso che essa in seguito più non li detenga, elegge domicilio presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

16) L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura. La registrazione del contratto verrà fatta a cura della parte locatrice.

17) La parte locatrice dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

18) Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

19) Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

20) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello del domicilio della parte locatrice, ovvero, in difetto, quello ove ubicato l'immobile concesso in locazione.

21) La parte locatrice è esonerata da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici per cause indipendenti dalla sua volontà.

22) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

23) Ai sensi di quanto disposto dal D. Lgs n. 196/2003, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Redatto, confermato e sottoscritto il

. . . . . .

La parte locatrice: Il Segretario Generale

La parte conduttrice: ……

La parte conduttrice, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. tutti gli articoli dal n. 1 al 24 del presente contratto.