

SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE AD USO COMMERCIALE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI MONTE ARGENTARIO, SITO IN PORTO SANTO STEFANO , LUNGOMARE DEI NAVIGATORI 6-8

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____ presso la sede del Comune di Monte Argentario sito in Piazzale dei Rioni,8 C.F./P.IVA 00124360538 , rappresentato dal Dirigente dell' Area 3 Servizio Patrimonio Dott.ssa Antonella ESCARDI, nata a BORGONOVO VAL TIDONE (PC), il 31.11.1956 in forza di provvedimento sindacale 34743 del 22.12.2015, domiciliato ai fini del presente atto presso la sede dell'Ente di seguito " locatore"

E
_____, nat _____ a _____ il
_____ residente in _____ Via _____
n. _____ C.F. _____, di seguito "conduttore"

PREMESSO

- che con la Determinazione Dirigenziale AREA 3 Servizio Patrimonio n. ____ del _____ si è manifestata la volontà di procedere alla locazione dell'unità immobiliare sito in Porto S. Stefano Lungomare dei Navigatori 6-8 ., distinta al Catasto Urbano al Foglio 7 part.Illa 1004 sub, a destinazione commerciale ;
- che con la medesima Determinazione Dirigenziale si è proceduto all'indizione di un'asta pubblica per la locazione dell'unità immobiliare di cui sopra, e che con delibera di Giunta Comunale n. 103 del .04-07-2017 si è provveduto all'approvazione dello schema di bando di gara comprensivo della bozza del relativo contratto di locazione;
- che con la Determinazione Dirigenziale n. ____ del _____ si è proceduto all'approvazione del verbale di gara e all'aggiudicazione definitiva in favore di _____
Vista la legge 392/78 e s. m. e i.

Quanto sopra premesso e considerato quale parte integrante del presente contratto, tra le parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Oggetto

Il Comune di Monte Argentario, come sopra rappresentato, concede in locazione al conduttore, che accetta, l'unità immobiliare a destinazione commerciale/terziaria di proprietà sito in Porto S. Stefano Lungomare dei Navigatori n. 6-8 - distinta a Catasto Urbano al foglio 7, part.Illa 1004 sub 1 Cat. C/1, di mq. 123,26 come meglio evidenziato nella planimetria allegata.

La locazione avrà luogo a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, il tutto già visto ed accettato senza riserve dalla parte conduttrice.

Il conduttore non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico sanitario o di allestimento che si rendessero funzionali allo svolgimento della propria attività, ai fini e nei limiti dell'utilizzo consentito.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese del conduttore, **previa autorizzazione** e verifica, anche progettuale, da parte del Comune di Monte Argentario .

Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo a fini imprenditoriali, artigianali e professionali dell'immobile, dovranno essere richieste ed ottenute a cure e spese del conduttore.

Art. 2 - Durata

Il contratto decorre dalla data del ___/___/___ ed è stipulato per la durata di anni 6 (sei); alla scadenza di tale periodo, esso si intenderà tacitamente rinnovato per altri sei anni, nell'ipotesi in cui non sopravvenga disdetta da una delle parti, da comunicarsi all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

Alla scadenza del dodicesimo anno, e pertanto alla data del _____, il contratto si intenderà risolto.

Ai sensi degli artt. 28 e 29 della L. 27/7/1978, n. 392, alla prima scadenza contrattuale di 6 (sei) anni, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione con le modalità ed i termini ivi previsti.

Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente in qualsiasi momento dal contratto ai sensi dell'art. 27 comma 7 della Legge n. 392/78 dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata o pec almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 27 comma 8 della stessa Legge, il conduttore potrà, comunque, recedere dal contratto in qualsiasi momento con preavviso di almeno sei mesi, da comunicare al locatore con raccomandata o via P.E.C. qualora ricorrano gravi motivi imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto locativo, tali da rendere oltremodo gravosa la persistenza del rapporto di locazione. In caso di cessazione del rapporto di locazione che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 e s. m. e i., il conduttore ha diritto ad una indennità pari a 18 (diciotto) mensilità dell'ultimo canone corrisposto.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, il conduttore dovrà corrispondere al locatore un'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, pari a 1/30 (un trentesimo) del canone mensile che sarà a qual momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto del locatore a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Tutto ciò salvo eventuali accordi tra le parti che dovessero intercorrere in presenza di particolari situazioni procedimentali.

Art. 3 - Canone

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro _____ (diconsi euro _____/00), , che la parte conduttrice si obbliga a corrispondere mensilmente alla Tesoreria comunale entro il giorno cinque di ogni mese.

Il canone sarà aggiornato a decorrere dall'inizio del secondo anno e di seguito ogni anno nella misura del 75% della variazione percentuale in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto, su richiesta del locatore.

Il mancato rispetto del termine per il pagamento anche di una sola mensilità del canone nel termine sopra convenuto costituirà automaticamente il conduttore in mora ed è causa di risoluzione espressa del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C.

In ogni caso, il mancato rispetto del termine convenuto per il pagamento, determinerà l'obbligo per il conduttore di corrispondere alla parte locatrice, le somme dovute, oltre agli interessi di legge.

Art. 4 - Obblighi e condizioni generali. Cessione del contratto

Il conduttore dovrà garantire l'effettivo e diretto esercizio della locazione commerciale. E' fatto espresso divieto di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile.

Ciò fatta salva diversa autorizzazione da parte del locatore.

L'unità immobiliare non può essere destinata alle seguenti attività:

- commercio al dettaglio di armi e munizione, articoli militari (codice attività ISTAT ATECO 2007: 47.78.5),
- commercio al dettaglio di articoli per adulti - sexy shop (codice attività ISTAT ATECO 2007: 47.78.94),
- attività riguardanti le lotterie, le scommesse, le casa da gioco (attività ISTAT ATECO: 92.00.0)

Le parti convengono che nell'unità immobiliare non è ammesso l'esercizio di attività classificabili come industria insalubre di cui al DM 5/9/1994 pubbl. sulla GU n. 288 del 10/12/1994 e/o che producano inquinamento acustico, atmosferico e/o ambientale.

Non sono inoltre ammesse attività di mero deposito e/o ricovero attrezzi ed automezzi.

E' sancito il divieto assoluto di installazione di apparecchi da gioco di cui all'art. 110 commi 6 e 7 del RD n. 773/1931 (c.d. *slot machine*), la cui inosservanza dà diritto al locatore di far valere la risoluzione del presente contratto per clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 C.C.

Il conduttore non può sublocare l'unità immobiliare o cedere il contratto di locazione, a meno che non venga insieme ceduta o locata l'azienda dandone in ogni caso comunicazione preventiva al locatore mediante lettera Raccomandata .A.R. o P.E.C. In ogni caso il locatore potrà opporsi laddove vi siano gravi e giustificati motivi in ogni caso dove si riscontrate cause di escusione previste nel bando iniziale di gara..

Le parti espressamente convengono che la mancata osservanza dell'obbligazione a comunicare con raccomandata A.R. o con P.E.C. l'atto di cessione o della locazione dell'azienda, come pure la comunicazione tardiva, sono considerati inadempimenti gravi e daranno diritto al locatore di far valere la risoluzione del presente contratto per clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 C.C.

Art. 5 - Spese a carico del conduttore.

Sono a carico del conduttore, che sin d'ora dichiara irrevocabilmente di accollarsene, il pagamento di tutte le spese di gestione e di ordinaria manutenzione.

Il conduttore dovrà pertanto provvedere ad intestare a proprio nome tutti i contratti relativi alle forniture di terzi ivi comprese energia elettrica, riscaldamento/condizionamento, gas, telefono, etc, nonché provvedere alla manutenzione ordinaria dell'immobile locato e di tutti gli impianti dei quali è dotato l'immobile stesso.

Art. 6 - Utilizzo dell'unità immobiliare

La parte conduttrice dichiara di aver visionato l'unità immobiliare locatale e di averla trovata in stato locativo adatto all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle relative chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode.

Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata in buono stato d'uso, salvo il normale deperimento, pena il risarcimento del danno.

Art. 7 - Nuove opere, miglioramenti e addizioni.

Resta inteso che la realizzazione di nuove opere previamente autorizzate dal locatore dovrà comunque essere conforme alle disposizioni vigenti in materia urbanistica, edilizia, igienico/sanitaria, impiantistica e di sicurezza, catastale.

Tutte le nuove opere realizzate sull'unità immobiliare oggetto della presente locazione e regolarmente autorizzate, ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile, sono acquisite in proprietà del locatore dal momento della loro esecuzione senza che questi sia tenuto a corrispondere indennizzo alcuno.

Alla scadenza del contratto, il locatore si riserva la facoltà di mantenere le nuove opere realizzate, oppure di farle rimuovere dal conduttore, a spese di quest'ultimo, ripristinando quindi le condizioni edilizie e impiantistiche originarie.

Ogni addizione e miglioria realizzate sull'unità immobiliare oggetto della presente locazione non comportano alcun riconoscimento di indennità al conduttore, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592, comma 1, secondo cpv e 1593, comma 1, secondo cpv, e comma secondo in riferimento al secondo cpv del comma 1 dell'art. 1592 c.c.

Art. 8 - Manutenzione

a) Manutenzione ordinaria

Compete al conduttore la manutenzione ordinaria di tutti i manufatti edili ed impiantistici dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto.

Il conduttore si impegna a provvedere a propria cura e spese all'esecuzione di tutte le opere eventualmente necessarie a rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto. Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare sarà quello risultante alla data di consegna della stessa, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

b) Manutenzione straordinaria

-Sono a carico del locatore gli interventi relativi a manutenzione dell'immobile, non correlati allo svolgimento dell'attività commerciale relativi all'immobile locato, la sostituzione o riparazione di apparecchiature di servizio all'unità locata quando il mancato funzionamento derivi da naturale vetustà o è conseguenza dei vizi della cosa.

In casi di particolare urgenza, il Comune potrà autorizzare per iscritto il conduttore ad effettuare direttamente gli interventi di manutenzione straordinaria non funzionali allo svolgimento dell'attività commerciale relativi all'immobile locato, fatto salvo il rimborso da parte del Comune della relativa spesa, debitamente documentata e quietanzata. ,

Dette spese non devono essere superiori ai prezzi per le competenze di manodopera, dei materiali, degli interventi e delle opere compiute che saranno dedotti e liquidati secondo gli elenchi prezzi in uso dagli uffici tecnici dell'Amministrazione o in alternativa previa attestazione di congruità di un tecnico del Comune.

Sono a totale ed esclusivo carico del conduttore eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico sanitario che si rendessero funzionali allo svolgimento della propria attività, ai fini e nei limiti dell'utilizzo consentito.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese del conduttore, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte del Comune di Monte Argentario e sotto la diretta vigilanza degli uffici comunali e con oneri a totale carico del conduttore, senza diritto di rivalsa sul canone di locazione.

Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del conduttore.

Il conduttore sarà comunque tenuto ad eseguire, a sue esclusive cura e spese, tutti gli interventi di manutenzione, anche straordinaria, della cosa locata e degli impianti qualora detti interventi si rendessero necessari a seguito di un uso non corretto della struttura e degli impianti, o per una loro carente manutenzione ordinaria.

Eventuali somme che il locatore avesse ad anticipare per conto della parte conduttrice, dovranno essergli da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 15° giorno dal ricevimento della relativa richiesta. Il mancato rispetto del termine convenuto per il pagamento, determinerà l'obbligo per la conduttrice di corrispondere alla locatrice, a titolo di risarcimento del danno, una somma pari allo 0,5% dell'importo non pagato, per ogni mese di ritardo e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n. 108 del 07.03.1996. L'inadempienza del conduttore darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui sopra, il locatore potrà esigere la restituzione immediata dell'unità immobiliare, impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempienza.

Art.9 - Custodia

Il conduttore riconosce di aver avuto in consegna l'immobile nello stato dichiarato dal locatore in sede di gara per l'assegnazione del quale ha preso visione preventiva come da verbale di sopralluogo sottoscritto che fa parte integrante del presente contratto

In relazione a quanto sopra il conduttore assume la custodia ad ogni effetto ed esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, manlevando il locatore da ogni responsabilità ex art. 2050 e 2051 C.C.

Il conduttore si obbliga:

1. a conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia e riconsegnarlo alla locatrice, al termine del rapporto in buono stato e quindi con tutti gli impianti funzionanti, assumendo a proprio carico i danni non derivanti dalla normale usura;
2. a rispettare ed assolvere le prescrizioni del disciplinare d'uso richiamato all'art. 6;
3. a non disdettare le utenze idrica ed elettrica, al termine della locazione, se non dopo la verifica di funzionamento degli impianti, consentendo l'eventuale volturazione.

Art. 10 - Responsabilità e Garanzie assicurative

Il conduttore terrà il locatore indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione che possano derivare allo stesso da parte di terzi, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa.

Il conduttore dovrà rispondere di ogni pregiudizio, danno, responsabilità derivanti e/o connessi alla locazione dell'unità immobiliare stessa nei confronti di persone o cose, assumendo a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori ex art. 2049 C.C. e si impegna ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza e dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica.

Il conduttore si obbliga a stipulare ed a consegnare al locatore entro 15 giorni dalla stipula del contratto di locazione, e a tenere in vita per tutta la durata della locazione, esibendo alle scadenze annuali la quietanza di avvenuto pagamento o la stipula di nuovo contratto assicurativo in sostituzione del precedente a copertura dei medesimi rischi, idonea polizza stipulata con primaria Compagnia Assicurativa, per la copertura del "Rischio Locativo" per i danni che dovesse arrecare all'unità immobiliare locata.

La polizza deve operare per i danni derivanti da incendio e rischi accessori, e deve comprendere le seguenti estensioni di garanzia:

- spese necessarie per demolire sgomberare, trasportare al più vicino scarico i residui del sinistro, sino alla concorrenza del 20% dell'indennizzo dovuto ai sensi di polizza;

- rigurgito di fognature, - dispersione di liquidi a causa di guasto o rottura accidentale di condutture o serbatoi, fissi o mobili,
- danni da acqua condotta
- ricorso terzi - quale civilmente responsabile ai sensi di legge - per i danni materiali diretti cagionati alle cose di terzi, da sinistro indennizzabile a termini di polizza, per un massimale non inferiore ad € 1.000.000,00

La garanzia "Rischio Locativo" dovrà essere prestata a Primo Rischio Assoluto e il massimale dovrà essere pari al valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato locato. Tale valore comprende le eventuali migliorie o aggiunte apportate al fabbricato dall'Assicurato (conduttore).

La mancata consegna al locatore delle predetta polizza nel termine sopra convenuto è considerato dalle parti "inadempimento grave" tale da determinare la risoluzione del contratto di locazione ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Art. 11 - Deposito cauzionale. Riconsegna dell'immobile

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, la parte conduttrice costituisce un deposito cauzionale infruttifero di Euro _____ (diconsi euro _____) pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni, né ad oneri accessori, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale -

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Allo scadere del contratto, ove non rinnovato, l'unità immobiliare dovrà essere restituita al proprietario in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta.

Qualora alla scadenza dei termini di vigenza del presente contratto il locatario continui a detenere l'unità immobiliare, nelle more del rilascio o dello sgombero dello stesso con riconsegna al proprietario, ovvero nelle more della stipula di un nuovo contratto, il locatario dovrà corrispondere un'indennità che si conviene fin da ora del medesimo importo del canone pattuito con il presente contratto, cui saranno applicati gli aumenti ISTAT automaticamente maturati *pro-tempore*. e un'ulteriore indennità giornaliera come previsto dall'art. 2 del presente contratto.

Art. 12 - Diritto di ispezione

Il locatore si riserva il diritto di ispezionare, in qualunque momento, il bene concesso in locazione, direttamente o da tecnico all'uopo delegato, con preavviso di 24 ore, anche a mezzo fax o telefono.

Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita alla stessa almeno una volta alla settimana in orario da stabilire.

Art.13 - Esonero responsabilità

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione, del locatore o di terzi in genere.

Il locatore è altresì esonerato da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi.

Art. 15 - Imputazione dei pagamenti -

All'atto del versamento degli importi dovuti, il conduttore deve specificare la causale del versamento che tuttavia non sarà vincolante per il locatore nella relativa imputazione con riferimento al periodo e/o alla quota ripartita tra canone ed eventuali interessi di mora o rimborso per spese comuni di gestione ed eventuali interessi di mora.

Art. 16 - Stipulazione del contratto - Registrazione e Imposta di bollo -

Sono a carico del conduttore tutte le spese inerenti alla stipulazione del presente contratto, ad eccezione delle spese di registrazione che sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Art. 17 - Attestazione della prestazione energetica

Il conduttore si impegna ad acquisire a proprie spese l'attestato relativo alla prestazione energetica di cui all'art. 6 D. Lgs. 19/8/2005 n. 192, fornendo quindi la relativa documentazione al locatore.

Art. 18 - Risoluzione del contratto

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni dal conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato o parziale pagamento, entro i termini e le modalità stabiliti dal presente contratto, di una rata di canone di locazione, la mutata destinazione d'uso dei locali, il divieto assoluto di installazione di apparecchi da gioco di cui all'art. 110 commi 6 e 7 del RD n. 773/1931 (c.d. slot machine), la sublocazione dell'unità immobiliare in violazione delle condizioni di cui ai precedenti artt. 3 e 4 produrranno *ipso jure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa della parte conduttrice ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Art.19 - Riservatezza dei dati

Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente al trattamento dei propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione.

Art. 20 - Forma

Le modifiche del presente atto dovranno assumere forma scritta, a pena d'inefficacia. I comportamenti delle parti difformi rispetto a quanto previsto nel presente atto, non hanno perciò efficacia modificativa.

Art. 21 - Foro competente

Le parti eleggono quale Foro competente, in via esclusiva, quello di Grosseto .

Art. 22 - Elezione domicilio

Per effetto di legge i contraenti eleggono domicilio:

- il locatore: presso la sede del Comune di Monte Argentario;
- il conduttore - 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) -: presso l'immobile locato.

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, della L. n. 392/78, della L. n. 431/98 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

Per il Comune di Monte Argentario – Locatore

Il Dirigente dell' Are 3 - Servizio Patrimonio

Il Conduttore
