

Rep. N. _____ del ____ / ____ / ____

Allegato "E"

COMUNE DI TADASUNI PROVINCIA DI ORISTANO

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata redatta in 2 (due) originali, 1 (uno) per ciascuna delle Parti contraenti;

Tra

il Comune di Tadasuni con Sede Legale in Tadasuni (OR), Via San Michele sn, - CAP 09080, Partita IVA e Codice Fiscale n°00074760950, rappresentato in questo atto dal Geom. Graziano Piras in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico, domiciliato per la carica in Tadasuni (OR), Via San Michele sn, che interviene nel presente atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale di Tadasuni che rappresenta di seguito indicata come "Comune" o "Locatore"

E

_____ con Sede in _____, via _____ - CAP _____ - Codice Fiscale n.° _____, rappresentato in questo atto dal _____ in qualità di _____, nato a _____ il, domiciliato in _____,

di seguito indicata come "Conduttore"

Evidenziato che la ditta ed il Comune di Tadasuni sono anche indicate di seguito collettivamente come le "Parti" e, singolarmente, come la "Parte"

Il Locatore, con Asta Pubblica esperita in data _____, ha aggiudicato la Locazione del del Fabbricato riportata nell'allegato "A" al Conduttore denominato

	_____;	
	Il Locatore mette a disposizione i locali nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta;	
	Il Conduttore è obbligato ad utilizzare la struttura per l'attività dichiarata consistente in _____;	
	Il Conduttore, con l'aggiudicazione dell'Asta Pubblica e con la stipula del presente contratto, divverà in possesso della struttura di cui in oggetto dove svolgere l'attività economica dichiarata e consone con la destinazione d'uso della stessa.	
	Tanto ciò premesso, le Parti	
	CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE	
	Art. 1 – Le Premesse sono parte integrante e sostanziale del presente contratto.	
	Art. 2 – Oggetto della locazione	
	Il Comune concede in locazione al Conduttore, che accetta, i locali del ristorante-pizzeria e dell'area di pertinenza denominata "Parco comunale", sito in Tadasuni, nel Corso Impero snc, ed identificato al Catasto Terreni Foglio 3, mappali 124, 125, 126, 228, 230 e al Catasto Fabbricati Foglio 3, mappale 223. Categoria C/1, da destinare esclusivamente agli usi di cui al successivo articolo 4, come risulta evidenziato nella planimetria allegata per formarne parte integrante e sostanziale.	
	L'immobile è locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile e di averlo trovato adatto al proprio uso, anche con riferimento agli interventi eventualmente necessari per la realizzazione e l'allestimento dei locali previsti al successivo art. 5, obbligandosi a riconsegnarlo, alla scadenza del contratto, nelle medesime condizioni e libero da persone e cose,	

salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

Art. 3 – Durata della locazione – penale per tardata riconsegna

La locazione ha durata di anni **6 (sei)**, con inizio il _____ e scadenza il _____ e sarà rinnovabile secondo legge, salva disdetta da comunicare con preavviso di almeno 12 mesi a mezzo raccomandata, in base a quanto previsto dall'art. 28 della Legge 392/78.

In caso di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza contrattualmente pattuita, il Conduttore è tenuto al pagamento di una penale pari a 5 (cinque) volte il canone giornaliero, aggiornabile in base agli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati dell'anno precedente, per ogni giorno di ritardo, oltre al canone annuo di locazione, salvo il risarcimento del danno.

Art. 4 – Attività -

L'immobile è concesso in locazione per lo svolgimento della seguente attività economica _____ che verrà avviata nei dovuti modi di legge.

Il Conduttore non potrà mutare, anche solo temporaneamente, tale destinazione d'uso e si impegna a garantire lo svolgimento dell'attività nel pieno rispetto della specifica normativa che regola l'esercizio della stessa.

E' vietato l'esercizio di attività diverse da quelle di cui al precedente comma.

Qualora attività diverse fossero dal Conduttore poste in essere unilateralmente, il Locatore procederà alla contestazione scritta, mediante lettera A. R. Il Conduttore avrà in tal caso 20 giorni per porre completo rimedio alla violazione.

In assenza sarà facoltà del Locatore procedere alla risoluzione di diritto del contratto, ex art. 1456 C.C.; in tal caso sarà obbligo del Conduttore procedere alla restituzione dell'immobile entro 60 giorni dalla ricezione della richiesta del Locatore.

Art. 5 – Allestimento, manutenzione e pulizie dell’immobile locato

I locali del ristorante-pizzeria e dell’area di pertinenza denominata “Parco comunale” vengono locate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Tutti gli eventuali interventi necessari per lo svolgimento dell’attività di cui all’art. 4, connessi alle specifiche esigenze del Conduttore, saranno eseguite a spese del Conduttore e su proposta progettuale di quest’ultimo, che dovrà essere preventivamente approvata dal Locatore con riferimento agli interventi che necessitano di autorizzazione urbanistica nonché a quelli relativi agli impianti tecnici, nei tempi che saranno concordati tra le Parti. Ciò ferma restando la decorrenza del rapporto contrattuale come disciplinata al precedente art. 3.

Il Conduttore non potrà vantare alcunché nei confronti del Locatore relativamente all’investimento sostenuto, anche per il caso che la locazione abbia, per qualsiasi motivo, durata inferiore a quella di cui all’art. 3 che precede. I locali, le aree, le pertinenze ed i relativi impianti devono essere tenuti con cura e diligenza dal Conduttore che ne deve garantire la funzionalità ed il decoro. Sono a carico del Conduttore la manutenzione ordinaria dell’Immobile, le innovazioni e gli adeguamenti che concerneranno la specifica attività d’impresa esercitata dal Conduttore. Il Conduttore si obbliga a sostenere il costo dell’eventuale manutenzione straordinaria finalizzata a rendere meglio funzionale il bene all’attività da realizzare. Manutenzione che dovrà essere approvata dai competenti uffici del locatore prima della realizzazione.

In ogni caso il Conduttore espressamente accetta, in deroga a quanto disposto dagli art. 1592 e 1593 C.C., che nulla gli spetterà anche in caso di anticipata risoluzione del Contratto, a titolo di indennità, risarcimento o compenso per le migliorie ed addizioni apportate agli immobili, anche con il consenso del Locatore.

Art. 6 – Divieto di sublocazione e cessione del contratto

E' vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente. E' fatto espresso divieto al conduttore di cedere in sub locazione o gestione l'immobile dato in uso, a pena di nullità. E' inoltre fatto espresso divieto di cessione di azienda a pena di nullità. Tali divieti costituiscono interesse preminente dell'accordo ed assumono il valore di clausola risolutiva espressa in caso di inadempimento.

Art. 7 – Recesso

Il Conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente soltanto in caso di cessazione dell'attività, salvi gravi motivi, ai sensi dell'art. 27, 7° comma, della legge 392/78, a mezzo raccomandata A/R con preavviso di almeno 6 mesi. Non è consentito il recesso parziale.

Art. 8 – Canone

Il canone di locazione è stabilito in euro _____ (Euro in cifre) annui, oltre oneri di legge.

Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatesi nel periodo precedente, in ragione del 75%. I versamenti dovranno essere effettuati in rate semestrali anticipate. In caso di mancato pagamento entro i termini prescritti, il Comune emetterà dichiarazione di messa in mora con l'applicazione degli interessi nella misura legale, unitamente all'ingiunzione di pagamento. Trascorso inutilmente il termine assegnato, il Comune procederà alla risoluzione del contratto, fatta salva ogni altra azione per la tutela dei propri interessi. In caso di ritardati pagamenti delle somme comunque dovute in dipendenza del presente contratto, il Conduttore

dovrà corrispondere al Locatore gli interessi di mora, pari al tasso di interesse legale vigente, dal giorno successivo a quello in cui è venuto a maturare il debito, fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento, previa costituzione in mora mediante richiesta o intimazione. Si intende che il Conduuttore sarà tenuto ad effettuare, con puntualità, i dovuti pagamenti anche in caso di mancata o ritardata ricezione della fatturazione da parte del Locatore. Il Conduuttore, qualora risulti inadempiente è tenuto al pagamento delle spese legali, anche stragiudiziali, nonché delle spese e/o delle commissioni relative ad eventuali interventi effettuati da terzi, per conto del Locatore, per recupero del credito.

Art. 9 – Obblighi e divieti

a) Licenze ed autorizzazioni-

Il Conduuttore dovrà munirsi a propria cura e spese di tutte le licenze ed autorizzazioni richieste dalle leggi e dai regolamenti vigenti per lo svolgimento della propria attività, attivandosi tempestivamente e predisponendo tutto quanto a tal fine necessario. Il Conduuttore si impegna inoltre a non chiedere estensione di licenza o altri tipi di autorizzazione alle Autorità competenti senza il preventivo benestare scritto del Locatore. Quest'ultimo non è in alcun modo responsabile del mancato rilascio o successiva revoca o sospensione delle dette licenze e/o autorizzazioni da parte delle Autorità competenti.

b) Sicurezza-

Il Conduuttore si impegna ad osservare ed a far osservare le norme di prevenzione degli infortuni e di igiene.

c) Decoro del locale-

Il Conduuttore dichiara di conoscere la realtà dei servizi nel territorio Comunale e di essere a conoscenza dell'importanza di un corretto ed efficiente svolgimento delle

proprie attività per l'immagine del Comune. Pertanto si obbliga a mantenere a livello adeguato sia il servizio che l'immagine e decoro dell'ambiente.

d) Accesso presso i locali-

Il Locatore e i suoi incaricati avranno diritto di accedere presso i locali concessi in locazione, con preavviso minimo di 48 ore, salva urgenza, accompagnati da preposti o addetti del Conduttore, per verificare e richiedere l'osservanza delle prescrizioni di cui al presente atto.

e) Ambiente-

Il Conduttore è tenuto al rispetto della normativa vigente in materia di tutela ambientale, obbligandosi ad osservare le prescrizioni fornite dalle autorità competenti e dal Locatore.

f) Pubblicità-

Il Conduttore potrà procedere all'installazione, sia all'interno che all'esterno dei locali in locazione, di richiami pubblicitari di qualsiasi genere incluse le comunicazioni di carattere sociale inerenti all'attività del Conduttore e l'informativa circa eventuali convenzioni con terzi. Tali pubblicità dovranno comunque essere condivise con il Locatore.

Art. 10 – Oneri Accessori -

Il locatario è obbligato ad installare o a volturare a proprie spese le utenze relative alla fornitura di energia elettrica, riscaldamento, acqua, linea telefonica e quant'altro dovesse ritenere necessario ed opportuno per una Funzionale gestione della struttura. Il Conduttore si obbliga a versare i suddetti conguagli entro e non oltre 30 giorni dalla data di emissione della relativa fattura da parte del Locatore. I servizi accessori di cui sopra vengono riconosciuti dal Conduttore espressamente irrinunciabili, impegnandosi sin d'ora lo stesso a pagarli dietro semplice

presentazione delle fatture relative alle proprie quote di spettanza, secondo le modalità indicate. Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla propria volontà. Resta inteso che la manutenzione ed i consumi degli impianti ad esclusivo servizio dell'unità locata saranno a totale carico del Conduttore. A tal fine il Conduttore si obbliga a provvedere all'intestazione delle relative utenze a se medesimo. Restano, inoltre, a carico del Conduttore i tributi comunque dovuti per l'utilizzo dell'immobile quali, a titolo esemplificativo, quelli connessi allo smaltimento dei rifiuti ed alla eventuale fruizione di passi carrabili; grava altresì sul Conduttore l'onere di effettuare le relative denunce agli organi preposti.

Articolo 11 – Utilizzo da parte del Comune

L'amministrazione si riserva di utilizzare l'area per un massimo di 5 manifestazioni l'anno, comunicate al concessionario con congruo anticipo. Per tale utilizzo nulla è dovuto dall'amministrazione al concessionario.

Art. 12 – Responsabilità per danni – Assicurazioni

Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato ed è responsabile per tutti i danni alla cosa locata, a persone o a cose che avvengano nel corso della locazione. Il Conduttore a tal fine, ha depositato la polizza assicurativa n. _____ del _____ con un massimale non inferiore ad € 500.000 (cinquecentomila euro), per sinistro e per anno, rilasciata dall'Agenzia di Assicurazione _____, a garanzia dei danni all'unità immobiliare, agli impianti ed alle attrezzature dovuti per qualsiasi causa.

Art. 13 – Danni e responsabilità

Il Conduttore è costituito custode dei beni avuti in locazione ed è responsabile della buona conservazione e manutenzione degli stessi. Alla scadenza della locazione, e

comunque in tutti gli altri casi in cui, per qualsiasi motivo il Conduttore cessi dal godimento dei locali avuti in locazione, gli stessi dovranno essere riconsegnati al Locatore liberi da persone e cose ed in buono stato di conservazione, entro e non oltre 30 (trenta) giorni. Alla riconsegna, sarà redatto in contraddittorio tra le parti apposito verbale con allegato lo stato dei locali. Per i danni che venissero eventualmente riscontrati sarà responsabile il Conduttore, che sarà tenuto entro 30 giorni dalla riconsegna a corrispondere al Locatore il relativo costo di riparazione.

Qualora insorgessero contestazioni sui danni riscontrati e/o sulle cause degli stessi, ciascuna delle Parti avrà facoltà di farne determinare il valore e la causa attraverso una perizia arbitrale redatta da un perito unico scelto di comune accordo tra le Parti o, in caso di mancato accordo sullo stesso, dal Presidente della Camera Arbitrale di Cagliari. Le spese di perizia saranno determinate dal perito poste a carico della parte soccombente o, in relazione al rispettivo grado di responsabilità, a carico di entrambe nella percentuale stabilita dal medesimo perito. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso e/o colposo di terzi ivi comprese le persone ospitate nell'immobile, incendi, inondazioni, scarsità o mancanza di energia elettrica, mancata fornitura di qualsiasi servizio non prestato direttamente dal Locatore. Il Locatore resta indenne da ogni responsabilità in caso di furto, scomparsa e/o deperimento di merci, attrezzature, valori e altro, di proprietà del Conduttore, delle persone ospitate nell'immobile o comunque ubicati nell'immobile locato, come pure in tutti i casi di saccheggio e scasso constatato.

Art. 14 – Adempimenti fiscali e spese

Il Locatore dichiara che i canoni di locazione dovuti in base al contratto saranno quindi assoggettati ad IVA con l'aliquota prevista dalla disposizioni di legge. Il

presente Contratto sarà soggetto a registrazione in termine fisso, ai sensi di legge, previo pagamento dell'imposta di registro dovuta. La registrazione sarà effettuata a cura del Locatore. L'imposta di registro è a carico di entrambe le Parti, nella misura del 50 % ciascuna, come per legge. Tutte le altre spese del presente contratto (ivi incluse quelle di bollo) sono a carico del Condatto. Le somme anticipate dal Locatore saranno immediatamente rimborsate da Condatto, mediante rimessa bancaria su richiesta documentata del Locatore.

Art. 15 – Clausola di trasparenza

Il Condatto espressamente ed irrevocabilmente:

Dichiara che non vi è stata mediazione o altra opera di terzi per la conclusione del presente contratto;

Dichiara di non aver corrisposto né promesso di corrispondere ad alcuno, direttamente o attraverso imprese controllate o collegate, somme e/o altri corrispettivi a titolo di intermediazione o simili e comunque volte a facilitare la conclusione del contratto stesso;

Si obbliga a non versare ad alcuno, a nessun titolo, somme finalizzate a facilitare e/o rendere meno onerosa l'esecuzione e/o la gestione del presente contratto rispetto agli obblighi in esso assunti, né a compiere azioni comunque volte agli stessi fini.

Nel caso in cui risultasse non conforme al vero anche una sola delle dichiarazioni rese ai sensi dei commi precedenti, ovvero il Condatto non rispettasse gli impegni e gli obblighi ivi assunti per tutta la durata del presente contratto, lo stesso si intenderà automaticamente risolto a sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 c.c. per fatto e colpa grave del Condatto, che sarà conseguentemente tenuto al risarcimento di tutti i danni derivanti dalla risoluzione.

Art. 16 – Foro competente- tentativo di conciliazione

Per qualsiasi controversia alla interpretazione e/o esecuzione del presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Oristano.

Fatta eccezione per le controversie aventi ad oggetto il pagamento del canone annuo o dei servizi ed oneri accessori, per i quali sarà sempre facoltà delle parti di esprimere immediatamente, con rito sommario, l'azione giudiziaria per l'emissione del decreto ingiuntivo di pagamento delle somme con corrisposte e/o per il rilascio dell'immobile, le Parti potranno, prima di intraprendere liti giudiziarie, attivare preventivamente il tentativo di conciliazione della controversia attraverso la procedura A.D.R. (Alternative Dispute Resolution) secondo il regolamento della Camera Arbitrale di Oristano.

Art. 17 – Domicilio e comunicazioni

Agli effetti della presente locazione il Conduttore elegge domicilio in _____ mentre il Locatore dichiara di eleggere domicilio in Via San Michele sn. – (09080) Tadasuni (OR), ai quali indirizzi dovranno essere notificati tutti gli atti attinenti al presente contratto.

A parziale deroga di quanto sopra, le Parti convengono che le comunicazioni afferenti l'esecuzione del Contratto si intenderanno validamente effettuate anche se inviate da o all'indirizzo del rispettivo Referente di Contratto, che viene individuato come segue:

per il Conduttore _____

per il Locatore: _____

Ogni comunicazione inerente al presente contratto potrà essere inviata attraverso P.E.C. o raccomandata a mano presso il domicilio sopra indicato.

Art. 18– Norme Finali

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto si applicano le norme vigenti in materia e il codice civile in quanto applicabili

Art. 19 – Dichiarazione delle Parti

Il presente contratto è il risultato di una negoziazione tra le parti con riferimento ad ogni sua clausola, in relazione a ciò le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui agli art. 1341 e 1342 c.c. non trovano applicazione.

Art. 18 – Allegati

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

Allegato “F” Elaborati planimetrici del Fabbricato;

Tadasuni, Il

Conduttore

Locatore