

CONTRATTO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI LOCALE AD USO COMMERCIALE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATO IN PIAZZA B. CULEO

Premesso:

- che il Comune di RICALDONE è proprietario dell'immobile sito in RICALDONE, Piazza B. Culeo, distinto al NCEU del Comune di Moncalieri al foglio ..., mappale ..., sub, cat., cl....., mq., R.C. Euro

- che con delibera di Giunta n. del è stato bandito avviso pubblico per l'assegnazione in locazione del suddetto locale da destinarsi ad attività commerciale secondo quanto offerto dall'aggiudicatario in sede di gara ed accettato dall'amministrazione in sede di aggiudicazione;

- che l'assegnatario è risultato aggiudicatario a seguito della suddetta procedura concorsuale,

il tutto come meglio risulta dal verbale di gara, approvato con Determinazione Dirigenziale n. del esecutiva ai sensi di legge;

TRA

Il Comune di RICALDONE in persona del Sindaco pro – tempore e legale rappresentante Massimo LOVISOLO nato ad ACQUI TERME il 18.01.1972 il quale agisce nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse del Comune suddetto C.F. 00474770062 ed in esecuzione del citato provvedimento

E

il/la sig./ra nato a il
..... residente a in via
quale rappresentante della Società con sede in
..... via P.IVA e C.F.
n. Iscritta al Registro delle Imprese
.....

SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1: OGGETTO, DURATA E RINNOVO DEL CONTRATTO.

1. Il Comune di RICALDONE, come sopra rappresentato, concede in locazione a, che accetta, il locale di proprietà comunale ubicato nell'edificio come sopra individuato e comunque precisamente identificato nell'allegata planimetria che del presente contratto di locazione costituisce parte integrante e sostanziale.

2. Detti locali vengono concessi per l'esercizio delle attività commerciali indicate dal conduttore in sede di presentazione dell'istanza per partecipare al bando ed accettate dall'amministrazione, come risulta dal verbale di gara. L'Amministrazione si riserva la facoltà di verificare, ogni qualvolta lo ritenga opportuno, se l'attività svolta nei locali sia

mantenuta coerente con i requisiti di cui all'Avviso Pubblico. In caso di grave difformità, da valutarsi ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, questa procederà alla risoluzione anticipata del presente contratto.

3. La locazione avrà una durata di sei anni più sei a decorrere dalla sottoscrizione del presente contratto e dal contestuale verbale di consegna dei locali e si rinnoverà tacitamente per uguale periodo. Al termine, potrà venire rinnovata per lo stesso periodo su richiesta del conduttore ad insindacabile giudizio dell'amministrazione, previo atto deliberativo in tal senso. Il contratto dovrà essere sottoscritto entro trenta giorni dall'invito a provvedere. I locali vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Alla scadenza i locali torneranno di piena proprietà del Comune, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni. I miglioramenti apportati e le eventuali addizioni realizzate, anche con l'eventuale consenso del locatore, non danno diritto ad indennità a favore del conduttore. E' facoltà del conduttore di recedere dal contratto prima della scadenza, mediante comunicazione scritta da inviarsi con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. L'indennità giornaliera di occupazione in caso di ritardata riconsegna dei beni locati, in ordine alla tempestività della quale solo il conduttore deve farsi parte diligente, sarà pari a 1/15 della rata mensile del canone di locazione. Resta impregiudicato il risarcimento delle maggiori spese sostenute dal Comune proprietario fino alla data dell'effettiva riconsegna. Per quanto attiene i termini di preavviso per il rilascio dei locali si applicano le prescrizioni di legge in materia, salvo vengano ravvisate le necessità di utilizzo per pubblica utilità, nel qual caso i termini di preavviso per il rilascio degli stessi sono ridotti ad un minimo di quindici giorni.

ARTICOLO 2: CANONE E CAUZIONE.

1. Il canone annuo è fissato in Euro (.....) secondo quanto offerto dall'aggiudicatario in sede di gara ed accettato dall'amministrazione, da pagarsi congiuntamente al rimborso spese per oneri accessori e quant'altro a carico del conduttore secondo la normativa vigente. Quanto dovuto dovrà essere pagato in rate mensili anticipate, entro e non oltre il 5° giorno del mese, mediante versamento alla Tesoreria Comunale –
2. E' previsto un abbattimento del canone annuo di locazione posto a base di gara pari al 30% per i primi tre anni, pertanto in tale periodo il canone annuo sarà pari ad Euro (.....). Al termine dei primi tre anni, il canone verrà incrementato secondo l'indice ISTAT. Il mancato pagamento anche di una sola rata di canone, decorsi 20 giorni, costituisce motivo di risoluzione e dà luogo all'automatica costituzione in mora del conduttore anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo del ritardo, senza necessità di diffida. Il pagamento non può essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale in base a pretese od eccezioni di sorta.
3. A garanzia dell'esatta osservanza delle obbligazioni assunte, il conduttore costituisce deposito cauzionale pari a tre dodicesimi del canone annuo, ai sensi di quanto previsto dalla normativa vigente. La cauzione è stata versata presso la Tesoreria Comunale – Banca POPOLARE DI MILANO Filiale di CASSINE– quietanza n. del L'amministrazione comunale ha diritto di valersi, di propria autorità, sulla cauzione, ritenendo l'importo pari all'ammontare dei danni riscontrati nell'immobile ed ogni eventuale suo credito, salvo e impregiudicato ogni maggiore diritto.

ARTICOLO 3: USO DELLA COSA LOCATA/BENE CONCESSO.

1. I locali vengono assegnati in locazione ad uso esclusivo commerciale per l'attività di, con espresso divieto di ogni diverso uso. Il cambiamento della destinazione convenuta, anche se parziale, comporta la risoluzione di diritto del contratto, salvo il risarcimento del danno subito dal Comune locatore.
2. Il conduttore si impegna a custodire i locali con la diligenza del buon padre di famiglia e ad accollarsi i lavori di manutenzione ordinaria dell'immobile, dei manufatti, gli interventi di messa a norma dei locali, certificazione impianti e, in generale, le riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. e quelle conseguenti a danni provocati da sua colpa nell'uso dell'immobile locato. Il conduttore si obbliga ad adottare inoltre tutte le cautele necessarie ad evitare pericoli, tenendo conto che è vietato:
 - a) sovraccaricare il pavimento dei locali per un peso superiore a 250 kg/mq;
 - b) depositare nei locali oggetto del presente contratto sostanze esplosive od infiammabili, o comunque pericolose per le cose e l'incolumità altrui;
 - c) ingombrare la strada o le parti comuni con liquidi, immondizie ed in genere di fare alcuna cosa contraria alle vigenti leggi ed ai regolamenti edilizi, di igiene e di polizia o che comunque possa arrecare danno o disturbo a terzi in genere;
 - d) rispettare la capacità contemporanea di pubblico nei locali inferiori alle cento persone;
 - e) rispettare il regolamento condominiale e le disposizioni in materia di quiete pubblica e ambiente.

Sono parimenti a carico del conduttore le spese di riscaldamento, le spese per i consumi di energia elettrica, del telefono, del gas e altri eventuali servizi ed i contratti di fornitura potranno essere stipulati direttamente dal conduttore con le aziende erogatrici. Nel caso di contatori intestati al Comune è prevista la volturazione a carico del locatore. Gli oneri accessori, che comprendono anche le spese per consumo di acqua potabile, saranno rimborsati direttamente al locatore.

3. Il conduttore è altresì tenuto a dotarsi dei permessi, autorizzazioni e, in generale, di qualsiasi provvedimento necessario a dare effettivo inizio alle attività.

ARTICOLO 4: DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E CESSIONE.

1. E' fatto divieto al conduttore di cedere il contratto o sublocare in tutto o in parte, con o senza corrispettivo, i locali affittati, salvo preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Qualunque violazione di tale obbligo comporterà la risoluzione di diritto del contratto e l'incameramento della cauzione.
2. Il conduttore si impegna a non cedere l'esercizio dell'attività se non previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione, pena la risoluzione del presente contratto e l'incameramento della cauzione.

ARTICOLO 5: RESPONSABILITA'.

1. Il conduttore deve custodire la cosa locata ed esonera espressamente l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare da fatti od omissioni, dolosi o colposi ad altri conduttori dello stabile o a terzi in genere.
2. Il conduttore assume a proprio carico le spese di assicurazione contro i danni di qualsiasi natura e gli eventuali danni arrecati a terzi nel corso dell'esercizio delle attività esercitate nel locale. La polizza assicurativa dovrà essere esibita all'amministrazione con le relative quietanze di pagamento prima dell'inizio dell'attività, di cui costituisce condizione.

ARTICOLO 6: NUOVE OPERE.

1. Nessuna miglioria o innovazione potrà essere fatta dal conduttore, senza preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione comunale. Tutte le eventuali migliorie, le riparazioni e tutte le opere eseguite a qualunque titolo dal conduttore resteranno, senza obbligo di compenso, di proprietà del Comune, senza che mai il conduttore possa eccepire la compensazione tra i miglioramenti ed i danneggiamenti che l'immobile abbia subito e sempre che l'Amministrazione comunale non preferisca il ripristino dei locali a spese del conduttore e ciò anche in deroga all'art. 1593 c.c.

ARTICOLO 7: RICONSEGNA DELL'IMMOBILE.

1. Il conduttore dà atto di aver ricevuto l'immobile in buono stato e come tale si impegna a riconsegnarlo al termine della locazione.
2. Alla scadenza della locazione o in caso di sua risoluzione anticipata o di recesso il conduttore non potrà in ogni caso asportare o manomettere gli impianti relativi alle utenze e qualsiasi altro elemento di carattere architettonico. Sarà a carico del conduttore la chiusura delle utenze e la risoluzione dei contratti di allacciamento delle utenze di energia elettrica, telefono, riscaldamento, ecc.
3. In caso di ritardo o di consegna irregolare, ovvero di deperimento non giustificato dal normale uso, il conduttore sarà responsabile dei danni.

ARTICOLO 8: COMPOSIZIONE DELLE LITI.

1. Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente Bando è competente il Foro di Torino.

ARTICOLO 9: SPESE DEL CONTRATTO.

1. Tutte le spese contrattuali e conseguenti, compresi i diritti di Segreteria, sono a carico del conduttore. Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.

ARTICOLO 10: CLAUSOLE NON PREVISTE.

1. Per tutto quanto non espressamente previsto nel contratto di locazione, le parti richiamano le disposizioni del Codice Civile e la Legge 392/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

ARTICOLO 11: INADEMPIENZA.

1. L'inadempienza da parte del conduttore delle presenti clausole contrattuali comporterà, dopo una prima formale diffida scritta al conduttore, decadenza del contratto e immediata acquisizione al Comune di tutte le opere, senza risarcimento alcuno.

Il presente contratto viene registrato ai sensi dell'art. 5) Parte I^a della Tariffa allegata al DPR 131/86 e successive modificazioni.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del Codice Civile, le parti accettano espressamente quanto innanzi pattuito.

p. Il Comune di
RICALDONE

Il Conduttore