

COMUNE DI SAN NICOLÒ DI COMELICO
(Provincia di Belluno)

Rep. n. _____

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO
DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE

L'anno _____, il giorno _____ () del mese di _____, tra le parti:

- **Ianese Giancarlo**, nato a San Nicolò di Comelico (BL) il 23.07.1942, ivi residente in via Lacuna n. 30, codice fiscale NSI GCR 42L23 I063B, il quale interviene nel presente atto non per sé, ma in nome e nell'interesse del Comune di San Nicolò di Comelico (BL), con sede a San Nicolò di Comelico in via Capoluogo n. 7, codice fiscale e partita IVA 00197180250, nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica, autorizzato alla stipulazione del presente atto dall'art. 107 del D.lgs n. 267 del 18 agosto 2000 e dal vigente Regolamento Comunale degli Uffici e dei Servizi, depositato agli atti del Comune rappresentato, di seguito denominato "locatore";

- _____, nato a _____ il _____, residente a _____, in via _____, cod. fisc. _____, il quale interviene nel presente atto (non per sé, ma in qualità di socio con potere di rappresentanza e, quindi, in virtù dei poteri conferiti per statuto societario), quale legale rappresentante della società _____, con sede legale a _____ in via Capoluogo n. _____, codice fiscale e partita IVA _____, di seguito denominato "conduttore".

PREMESSO CHE:

- il Comune di San Nicolò di Comelico è proprietario di un edificio sito nel territorio del medesimo comune, in via Costa n. 24, destinato ad un utilizzo di natura commerciale;
- l'Amministrazione comunale di San Nicolò di Comelico, con deliberazione di Giunta Comunale n. 10 del 27.02.2019, ha espresso un atto di

indirizzo per l'affidamento in locazione dei locali presenti nell'immobile di proprietà comunale innanzi citato, da adibirsi all'esercizio di attività di rivendita di generi alimentari, di esercizio pubblico-bar e di attività di ristorazione;

- il Responsabile dell'Area Tecnica comunale, con propria determinazione n. 31 del 06.03.2019, ha indetto una gara pubblica per l'affidamento in locazione del fabbricato da destinare all'attività di rivendita di generi alimentari, di esercizio pubblico-bar e ristorazione;

- in esito all'esperimento di specifica procedura selettiva, con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica comunale n. _____ del _____, è stata individuata la società _____, come sopra meglio generalizzata, quale soggetto affidatario della locazione sopra indicata.

Tutto ciò premesso, le parti, riconosciute le precedenti premesse come parte integrante e sostanziale del presente contratto;

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Il locatore concede in locazione ad uso non abitativo al conduttore i locali del fabbricato sito nel Comune di San Nicolò di Comelico in via Costa n. 24, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 17, particella 266.

- Detti locali si sviluppano su una superficie complessiva di circa 337 metri quadrati e constano di:

- piano terreno: locale ad uso bar di 47 mq; locale ad uso rivendita alimentari di 31,50 mq; locale ad uso magazzino di 22,25 mq; locale ad uso magazzino di 20 mq,; disimpegno e scale;

- primo mezzanino: n. tre servizi igienici di 1,17 mq, 1,23 mq e 1,79 mq;

- piano primo: locale ad uso cucina di 18,84, locale ad uso sala da pranzo di mq 44,76 mq, locale ad uso dispensa di mq 7,68, scale;

- secondo mezzanino: servizi igienici con doccia di 7,06 mq;

- piano secondo: locale/camera di mq 7,85, locale/camera di mq 19,10,

locale/camera di mq 12,90, locale/camera di mq 13,80, locale/camera di mq 11,83, disimpegno e scale.

- piano terzo: unico locale adibito ad uso soffitta di mq 68,07.

La locazione si intende comprensiva di tutti gli elementi di arredo ed accessori utili all'esercizio dell'attività, che saranno dettagliati con inventario redatto a cura del responsabile dell'Area.

Rientrano nella locazione anche l'area antistante al fabbricato di circa 37 mq e l'area retrostante al medesimo fabbricato, costituita da una terrazza sita al piano primo di 66 mq, nonché la relativa scala di accesso.

Il tutto come meglio individuato nella planimetria che, debitamente controfirmata, si allega alla presente scrittura con la lettera "A", per costituirne parte integrante e sostanziale.

Art. 2 - I locali come sopra individuati saranno adibiti ad uso di attività di rivendita di generi alimentari, di esercizio pubblico-bar e di ristorazione, con espresso divieto di ogni altra diversa destinazione.

Il mancato rispetto delle predette destinazioni d'uso costituisce motivo di risolubilità del contratto per inadempimento, ai sensi dell'art. 1453 del codice civile.

Art. 3 - Il conduttore si impegna a garantire l'attività di rivendita di generi alimentari, di esercizio pubblico-bar e di attività di ristorazione di cui al precedente articolo per almeno trecentotrenta (330) giorni per ciascun anno di durata della locazione. Il mancato rispetto del predetto limite temporale di apertura degli esercizi commerciali costituisce motivo di risolubilità del contratto per inadempimento, ai sensi dell'art. 1453 del codice civile.

Art. 4 - La presente locazione, a norma dell'art. 27 della Legge 27.07.1978, n. 392, ha durata di anni sei (6), decorrenti dalla sottoscrizione del presente contratto, e si rinnoverà tacitamente se nessuna delle parti comunichi all'altra la propria volontà di disdetta con let-

tera raccomandata almeno dodici (12) mesi prima della scadenza.

Art. 5 - Il canone di locazione è stabilito in Euro (€)) annuali e dovrà essere versato al locatore, entro il giorno trentuno (31) del mese di gennaio di ogni anno di locazione, presso la Tesoreria Comunale Unicredit Banca S.p.A. - Agenzia di Santo Stefano di Cadore (conto corrente n. 000002715273, ABI 02008, CAB 61280, Codice IBAN IT 14 E 02008 61280 000002715273), fatti salvi eventuali cambi di tesoreria da parte dell'Amministrazione Comunale da comunicarsi tempestivamente al conduttore. Il conduttore non potrà, per alcun motivo, ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione o azione, se non dopo il pagamento del canone stesso. In forza dell'art. 32 della Legge 27.07.1978, n. 392, i contraenti convengono espressamente che il canone di locazione venga aggiornato annualmente, a partire dal giorno del primo anno successivo ad ogni anno di scadenza. Le variazioni in aumento del canone saranno pari al 75% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1282 del codice civile, in caso di ritardato pagamento il conduttore è tenuto a corrispondere, in ragione del periodo di ritardo, gli interessi di mora nella misura legale, senza necessità che il locatore proceda a costituirlo in mora.

Art. 6 - E' in facoltà del locatore, alla prima scadenza, di esercitare il diniego della rinnovazione del contratto sulla base dei motivi di cui all'art. 29 della Legge 27.07.1978, n. 392, mediante un preavviso da comunicarsi con lettera raccomandata almeno dodici(12) mesi prima.

Art. 7 - Il locatore riconosce espressamente al conduttore, ai sensi dell'art. 27, comma 7, della legge 27.07.1978 n. 392, la facoltà di recedere, in ogni tempo e per qualsiasi motivo, dal contratto. In particolare, il conduttore potrà recedere dal contratto dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento con un preavviso di almeno sei (6) mesi prima della data in cui il re-

cesso deve avvenire. Il mancato rispetto del termine di preavviso comporta l'obbligo per il conduttore di corrispondere al locatore il pagamento di metà del cannone annuale (corrispondente a sei mensilità) stabilito dal precedente articolo 5.

Art. 8 - E' fatto divieto assoluto di sublocazione dei locali e di cessione del presente contratto senza l'autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale.

Art. 9 - Nel caso in cui il locatore voglia alienare i locali il conduttore ha diritto di prelazione.

Art. 10 - Tutte le spese relative alle riparazioni di piccola manutenzione sono, ai sensi dell'art. 1609 del codice civile, a carico del conduttore. Sono poste a carico del conduttore, altresì, tutte le altre spese per manutenzione ordinaria. Rimangono a carico del locatore le sole spese per opere di manutenzione straordinaria.

Nel caso in cui i locali necessitassero di riparazioni urgenti che non sono a poste a carico del conduttore, questi è tenuto ad avvisare tempestivamente il locatore e solo in caso di omissione del locatore, potrà eseguirle lui stesso, salvo il rimborso di cui all'art. 1577 del codice civile.

Art. 11 - Il conduttore dichiara di aver preso conoscenza e visione dei locali e di averli trovati pienamente rispondenti alle proprie esigenze, privi di difetti di alcun genere e quindi in ottimo stato manutentivo e si obbliga ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso stabilito.

Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali al termine della locazione nello stesso stato manutentivo in cui li ha ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso. Unitamente ai locali, il locatore si obbliga, altresì, a riconsegnare tutto l'arredamento, la strumentazione e l'attrezzatura attualmente presente negli stessi - come da verbale di presa in consegna sottoscritto in data - nella medesima quantità e qualità, fatta salva la normale usura, senza aver nulla a preten-

dere in merito. Al termine della locazione il conduttore non potrà imporre al locatore l'acquisto di attrezzatura di sua proprietà, acquistata in seguito alla stipulazione del presente contratto.

Art. 12 - Il conduttore è tenuto ad astenersi dall'apportare qualsiasi miglioramento o modifica senza l'autorizzazione scritta del locatore. I miglioramenti eseguiti rimangono a vantaggio del locatore, senza obbligo da parte dello stesso di pagare alcun compenso.

Art. 13 - Il conduttore si obbliga a provvedere prima dell'inizio della locazione, a propria cura e spese, al cambio di intestazione delle utenze (acqua, luce, gas, ecc.). Il conduttore si obbliga, inoltre, ad osservare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

Art. 14 - La risoluzione del contratto per violazione delle clausole contrattuali avverrà mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Art. 15 - Il conduttore ha effettuato, a mezzo di bonifico bancario della [REDACTED] n. [REDACTED] in data [REDACTED], deposito cauzionale di Euro [REDACTED] (€ [REDACTED]), equivalente a mezza annualità (con arrotondamento all'euro superiore), a favore del Comune di San Nicolò di Comelico, presso la Tesoreria Comunale Unicredit Banca S.p.A., a garanzia di eventuali danni ai beni locati; e fatta salva, comunque, la facoltà da parte del Comune di San Nicolò di Comelico di richiedere il risarcimento dei maggiori danni cagionati. Detto deposito cauzionale verrà restituito dal locatore al conduttore a finita locazione, previo accertamento dell'esatto adempimento di quanto posto, dal presente contratto, a carico del conduttore stesso.

Art. 16 - Le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente contratto, ivi comprese quelle per eventuali rinnovazioni di esso, sono a carico del conduttore e del locatore in parti eguali.

Art. 17 - Per quanto non contemplato dalla presente locazione si rinvia alle disposizioni contenute nel codice civile e alla legislazione speciale.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL LOCATORE - _____

IL CONDUTTORE - _____

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12 e 13 del presente contratto.

IL LOCATORE - _____

IL CONDUTTORE - _____