

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE*(art. 27 della legge n.392 del 27 luglio 1978)*

Repertorio n°

Il **COMUNE DI QUINCINETTO** con sede legale in Quincinetto (TO) – Via Val n. 5, codice fiscale 84001170012, in persona del Sindaco pro-tempore/Legale Rappresentante Angelo CANALE CLAPETTO nato a Quincinetto (TO) il 06/01/1944 ed ivi residente in Via Bredda n° 5 , di seguito denominato “Locatore”

E

la _____, in persona del suo legale pro tempore, sig. _____ con sede in _____, Via _____ n. ____ (c.f. _____ iscritta al registro delle imprese di _____ n. _____ – p. i.v.a. _____), di seguito denominata “Conduttore”

PREMESSO

che a seguito di esperimento di gara pubblica , con Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. _____ del _____ si concedeva in locazione alla ditta _____, l’immobile di proprietà comunale con annessa area picnic in Località Scalaro ad uso esercizio di somministrazione di alimenti e bevande (ristorazione pubblica – Tipologia 3 piccola ristorazione e/o ristorazione veloce e/o tavola calda).
Vista la Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 37 dell’ 01/06/2022 con cui è stato approvato il presente schema di contratto;

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**ART. 1 - OGGETTO**

Il Comune di Quincinetto , come sopra rappresentato, concede in locazione alla _____, che accetta, il

seguente immobile di proprietà comunale sito in Borgata Scalaro snc: immobile adibito ad uso esercizio di somministrazione di alimenti e bevande (ristorazione pubblica – Tipologia 3 piccola ristorazione e/o ristorazione veloce e/o tavola calda) censito al N.C.E.U. al foglio n° 7, particella n. 435, categoria catastale B/5, consistenza catastale mc 420, comprensivo di area di esclusiva pertinenza attrezzata per i picnic, così come meglio individuati e descritti nelle allegate planimetrie.

I locali dell'unità immobiliare così come sopra censita al N.C.E.U. si concedono per il solo utilizzo commerciale (ristorazione pubblica – Tipologia 3 piccola ristorazione e/o ristorazione veloce e/o tavola calda) . Ai fini di quanto previsto negli articoli 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/78, il Conduttore dichiara che l'immobile sarà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

Le parti stabiliscono che il Conduttore non potrà sublocare o cedere anche parzialmente l'unità immobiliare né mutarne la destinazione.

Il Conduttore riceve altresì in consegna le attrezzature esistenti negli immobili concessi in locazione come da inventario depositato in Comune, con l'impegno e l'obbligo della buona conservazione e con il divieto di apportare modifiche o sostituzioni senza la preventiva autorizzazione scritta del Locatore.

ART. 2 – DURATA

Il contratto è stipulato per la durata di anni **SEI** dal al
così come previsto dall'art. 27 della Legge n° 392/78 e smi.

Alla data di scadenza, il presente contratto si rinnoverà tacitamente, per un periodo aggiuntivo di **anni sei**, a meno che una delle Parti comunichi la propria volontà di disdire il presente contratto a mezzo posta con raccomandata A.R., da inviarsi almeno 12 mesi prima della scadenza del termine finale predetto, nel rispetto, beninteso, di tutta la normativa vigente. Il

Locatore rinuncia, comunque, sin d'ora ad avvalersi della facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza, di cui agli artt. 28, secondo comma, e seguenti della Legge n. 392/78.

Ai sensi dell'art. 27, comma 7, della Legge n° 392/78 e smi è consentito al conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione; in ogni caso il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

ART. 3 – CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione è stabilito in € _____ annui. Il canone sarà adeguato annualmente in ragione del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie. L'adeguamento avverrà automaticamente senza necessità di formale richiesta a decorrere dall' 01.07.2023.

Il pagamento del canone dovrà effettuarsi **anticipatamente in UNICA rata entro il 30 giugno di ogni anno** a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto e **beneficerà di una riduzione del 50 % per il primo anno di contratto e del 25% per il secondo anno .**

Il conduttore non potrà, in alcun caso, ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione o azione, se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Il ritardo superiore a sei mesi nel pagamento del canone di locazione sarà causa di risoluzione del contratto così come previsto al successivo art.9.

Il conduttore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche.

ART. 4 – STATO DELL'IMMOBILE

Gli immobili sono ceduti in locazione nello stato di fatto in cui si trovano.

Restano a carico del conduttore le spese necessarie per l'ottenimento del nulla osta sanitario.

Il Locatore dichiara che gli immobili sono in regola con le norme edilizie ed urbanistiche e, relativamente al fabbricato che lo stesso è idoneo all'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande (ristorazione pubblica – Tipologia 3 piccola ristorazione e/o ristorazione veloce e/o tavola calda); sono fatti salvi i provvedimenti e gli adeguamenti previsti dalla normativa urbanistica vigente nel tempo.

Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati idonei all'uso convenuto, e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato d'uso, salvo il deterioramento dovuto a vetustà. Ogni aggiunta che non possa essere rimossa senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal Conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario.

ART 5 - ONERI DEL CONDUTTORE

Sono, in ogni caso, a carico del conduttore i seguenti oneri:

a) provvedere a proprie cure e spese:

- al rinnovo delle licenze, autorizzazioni, permessi, canoni, ecc... a scadenza periodica, necessarie per lo svolgimento dell'attività;
- alla voltura a suo carico, entro trenta giorni dalla sottoscrizione del Contratto, dell'utenza inerente la fornitura di energia elettrica;
- a presentare , a seguito dell'aggiudicazione e prima dell'apertura, all'ufficio tributi del Comune di Quincinetto la relativa denuncia TARI nonché, successivamente, al pagamento della medesima tassa sui rifiuti solidi urbani;

b) adempiere durante la gestione dell'immobile a quanto segue:

- manutenzione dell'immobile e delle attrezzature affidate in uso nonché provvedere ad eseguire periodiche opere di pulizia e mantenimento a verde dell'area pic-nic e della

zona limitrofa (in ripa) all' area di pertinenza del fabbricato;

- alla chiusura stagionale della struttura, l'effettuazione di tutte le operazioni necessarie a scongiurare i danni provocati dal gelo, al riordino e alla pulizia dei locali, nonché alla disattivazione degli impianti, ivi compreso lo svuotamento dell'impianto idrico sia del fabbricato sia della sorgente, o di ogni altra apparecchiatura sensibile alle condizioni atmosferiche invernali;

- adozione di ogni possibile misura atta alla riduzione della produzione dei rifiuti con particolare riferimento agli imballaggi e ai prodotti monouso, obbligo di raccolta differenziata degli stessi secondo modalità concordate con il Comune di Quincinetto con periodico trasporto a valle;

- rimozione dei rifiuti abbandonati nell'area circostante;
- adozione di buone prassi ambientali , con particolare riferimento al risparmio energetico nonché al risparmio e alla tutela delle risorse idriche;

c) fornire un'adeguata conoscenza e informazione a turisti ed agli escursionisti sulle opportunità del territorio contiguo e sulla sentieristica locale, responsabilizzandoli, nel contempo, in merito ad eventuali rischi e alle condizioni di allenamento richieste;

d) controllare ad inizio stagione, e periodicamente, i percorsi escursionistici di accesso alla struttura per verificare la loro percorribilità, sicurezza e segnaletica, in conformità alle disposizioni regolamentari regionali vigenti, al fine di comunicare tempestivamente, al Comune le eventuali anomalie riscontrate;

e) esporre , laddove sia possibile, del bollettino meteorologico nonché l'esposizione e la distribuzione del materiale promozionale e informativo fornito dall'Amministrazione comunale a titolo gratuito;

f) segnalare tempestivamente al Comune di Quincinetto la presenza di danni agli immobili

concessi in uso e la necessità di interventi di manutenzione straordinaria; le segnalazioni saranno esaminate dal Comune che provvederà all'esecuzione dei lavori richiesti in ragione della loro priorità e delle risorse di bilancio disponibili;

g) comunicare preventivamente al Comune di Quincinetto tutte le iniziative, promozionali o meno, da realizzare nell'ambito della struttura (manifestazioni, raduni, ecc.) alle quali l'Amministrazione comunale potrà negare lo svolgimento solo in caso di incompatibilità con le finalità proprie della struttura e per gravi motivi (sicurezza delle persone e delle cose, ecc.);

h) garantire l'utilizzo esclusivo da parte del Comune di Quincinetto dell'area sottostante al terrazzo adibita alle grigliate nonché la fornitura di acqua in occasione della festa annuale della Priorata di Scalaro;

i) non procedere ad opere di trasformazione, modifica e miglioria di locali, impianti, attrezzature, nonché delle aree di pertinenza, senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune di Quincinetto che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità;

j) garantire una facile ed efficiente reperibilità, dotandosi, a proprie spese, di adeguati strumenti di comunicazione (radio, telefono satellitare, ecc.), che potranno servire anche per chiamate di soccorso, per i rapporti con il pubblico/utenza (informazioni, prenotazioni), nonché, a discrezione del gestore e dietro pagamento di ragionevole corrispettivo, per chiamate degli utenti verso l'esterno;

k) custodire il materiale sanitario e di primo soccorso;

garantire un arredo minimo, a proprie spese, del locale Dispensa, della Zona Bar e della Sala Ristorante;

Sono a carico del Conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione, quali quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle

superfici dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle pavimentazioni e ai rivestimenti. Non provvedendovi il Conduttore, vi provvederà il Locatore richiedendone la spesa. E' altresì a carico del Conduttore l'ordinaria manutenzione dell'area antistante il bar-ristorante che è lasciata ad uso pubblico.

Rimane a carico del Locatore la manutenzione straordinaria dell'immobile.

Sono, nondimeno, a carico del Conduttore tutti gli interventi a carattere straordinario che si rendessero necessari a ripristinare l'uso dell'immobile qualora siano al medesimo imputabili per dolo o colpa.

ART. 6 – CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali del fabbricato nonché l'annessa area di pertinenza e di averli trovati idonei al proprio uso, in buono stato di conservazione e manutenzione ed esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge l'attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

Ogni addizione che non possa togliersi in qualunque momento senza danneggiare i beni e qualsiasi altra innovazione, necessiterà del preventivo consenso scritto del locatore. Al termine della validità del contratto ogni addizione e/o miglioria dovrà essere eliminata a spese del conduttore se non di interesse del locatore, da trattenere senza onere alcuno.

Il Locatore si riserva, tuttavia, la facoltà di stipulare accordi specifici scritti col Conduttore in merito all'esecuzione di lavori e/o acquisto di arredi, mediante scomputo sul canone.

Qualsiasi spesa eseguita dal conduttore al di fuori dei suddetti accordi scritti sarà ad esclusivo carico del suddetto, senza che questi possa vantare alcun diritto.

ART.7 – GARANZIE E RESPONSABILITA'

Il conduttore ha provveduto alla costituzione di una fideiussione bancaria con
 n. _____ del _____ dell'importo di € _____

(pari al canone di 6 mensilità a regime) a garanzia di tutti gli obblighi contrattuali assunti e si impegna ad ogni scadenza ad inviare tramite raccomandata A.R. o PEC il rinnovo di detta polizza. Il mancato rinnovo sarà causa automatica di risoluzione del contratto. Detta polizza sarà svincolata dopo la regolare riconsegna dei beni e delle attrezzature in essi contenuti. La fideiussione prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del locatore. Essa contiene la clausola "a semplice richiesta" o "senza eccezioni" ovvero la deroga all'art. 1945 c.c. e quindi non ha la natura di accessorietà propria della fideiussione. La polizza ha validità sino alla scadenza del contratto.

La custodia e la responsabilità degli immobili sono affidati al conduttore che ha stipulato un'assicurazione per responsabilità civile verso terzi (intendendosi terzo anche il Comune) con l'Assicurazione _____ Agenzia di _____ polizza n. _____ in data _____ per un massimale di € _____). Detta polizza ha durata sino alla scadenza del contratto.

Il conduttore è tenuto a far rispettare il patrimonio comunale ed ha l'obbligo di risarcire il locatore di ogni eventuale danno prodotto anche da terzi, salvo naturalmente il diritto di rivalersi nei confronti degli stessi.

Le parti stabiliscono di comune accordo che il locatore è esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni, diretti o indiretti, alle cose o persone che possono derivare, in qualsiasi momento, dall'uso dell'immobile, degli impianti e delle attrezzature o, comunque, da fatto o omissione del conduttore o di terzi.

Il locatore, a mezzo del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, può in qualsiasi momento, provvedere ad ispezioni degli immobili e per verificare che sia disposto ed organizzato un corretto e regolare uso degli stessi, nonché provvedere a sopralluoghi di

carattere tecnico-manutentivo o al complesso in genere. E' fatto obbligo al conduttore ed al suo personale di attenersi alle disposizioni del predetto incaricato al fine di prevenire eventuali danni.

ART. 8 – DIVIETI

Non è ammessa la cessione del presente contratto, il comodato e la sublocazione dell'immobile, senza l'autorizzazione del locatore.

Con riferimento esplicito all'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392, in caso di cessione del contratto se il locatore non libererà espressamente e per iscritto il conduttore cedente, quest'ultimo dovrà rispondere nei confronti del locatore di eventuali inadempimenti del conduttore-cessionario.

ART. 9 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il locatore ha facoltà di risolvere il contratto nei seguenti casi:

- a) ripetute violazioni della normativa in materia di commercio;
- b) inizio dell'azione penale nei confronti del conduttore per fatti inerenti la gestione dell'attività commerciale;
- c) cessione del contratto o sublocazione, non preventivamente autorizzati dal locatore;
- d) uso dell'immobile per scopi diversi da quelli previsti dal contratto;
- e) mancato inizio dell'attività entro il termine di un mese dall'aggiudicazione.**
- f) ritardi superiori a sei mesi nel pagamento del canone di locazione

La risoluzione dovrà essere esercitata mediante comunicazione, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, con raccomandata A/R.

ART. 10 – RIFERIMENTI DI LEGGE

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno riferimento alle norme del codice civile e alla legislazione vigenti in materia di locazione.

ART. 11 - CONTROVERSIE

Per ogni controversia, le parti eleggono entrambe domicilio nel Comune di Quincinetto in
Via Val n. 5.

ART. 12 – SPESE CONTRATTUALI

Le spese conseguenti alla stipulazione del presente contratto (bolli, diritti e varie) sono a
carico del conduttore.

Le spese per la registrazione sono a carico del conduttore e locatore in parti uguali.

Letto, approvato e sottoscritto.

Quincinetto, lì _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Le parti ai sensi degli artt.1341 e ss. del codice civile approvano espressamente le
clausole di cui agli artt. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 - 10 – 11 – 12.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE