COMUNE DI GRANOZZO CON MONTICELLO

PROVINCIA DI NOVARA

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN FRAZIONE MONTICELLO IN VIA GRANOZZO, IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FG. 10, MAPP. 143, SUB 1 CATEGORIA C/1 DESTINATO A BAR TRATTORIA E SPACCIO ALIMENTARE

REP. n. _____

L'anno _____ addi ____ del mese di _____ presso, la sede municipale del Comune di Granozzo con Monticello, viene redatta la presente scrittura privata

tra

Comune Granozzo con Monticello, con sede in Granozzo , via Matteotti 15 , C.F. 800139600 e P.IVA 00467930038, rappresentato da Paglino Paolo, nato a Granozzo con Monticello (No) il 05.07.1962 (C.F. PGLPLA62L05E143D), nella sua qualità di Sindaco, di seguito denominato **"Locatore"**;

e

La Diemme Alimentare srls con sede in Novara, via Morera 11, C.F. _____ e P.IVA _____, rappresentato da _____, nato a _____ (____) il _____ (C.F. _____), nella sua qualità di _____, di seguito denominato, di seguito denominato **"Conduttore"**.

e congiuntamente denominate "Parti"

PREMESSO

- che con atto di determinazione del Responsabile dell'Area Vigilanza e Commercio n. del-__ è stato approvato il presente contratto, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n.____ del _____, avente a oggetto "CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN FRAZIONE MONTICELLO IN VIA GRANOZZO, IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FG. 10, MAPP. 143, SUB 1 CATEGORIA C/1 DESTINATO A BAR TRATTORIA E SPACCIO ALIMENTARE – ATTO DI INDIRIZZO", è stata avviata la procedura di locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Frazione Monticello, alla Via Granozzo, identificato catastalmente al fg. 10, mapp. 143, sub 1, categoria C/1 destinato a bar trattoria e spaccio alimentare;

TUTTO CIO' PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti come sopra intervenute e costituite, dichiarano di voler stipulare quanto segue.

Art. 1 Oggetto

Il Locatore concede a favore del Conduttore, che accetta, la locazione dell'immobile ubicato in Frazione Monticello, alla Via Granozzo, identificato catastalmente al fg. 10, mapp. 143, sub 1, categoria C/1 meglio evidenziato nella planimetria allegata.

Art. 2 Consegna

L'immobile è consegnato al Conduttore, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti. Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato e tiene sollevato il Locatore da qualsiasi responsabilità per danni a cose e/o persone derivanti dal suo utilizzo, da incuria o cattiva sorveglianza. Il Locatore non è tenuto ad alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicare, in tutto o in parte, l'utilizzo, restando, quindi, esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del c.c.

Art. 3 Durata

La locazione ha la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipula del contratto di locazione e sarà rinnovabile per ulteriori n. 6 (sei) anni, fatta salva la disdetta da parte del Conduttore o del Locatore da comunicarsi con lettera raccomandata o mail certificata entro 6 (sei) mesi dalla scadenza dello stesso.

art. 4 Canone e Spese

Il canone annuo è pari ad euro 2.400,00 da versare in numero 2 rate annuali, senza interessi, secondo le seguenti tempistiche e modalità: ogni sei mesi.

Il mancato pagamento degli importi dovuti determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge, salvo le ulteriori conseguenze di legge e di contratto.

Gli oneri accessori tutti (utenze per acqua, energia, riscaldamento, spurgo, spese condominiali, fornitura di servizi comunque denominati) sono a carico del Conduttore.

Art. 5 Riconsegna dell'immobile

Alla scadenza, ovvero in caso di risoluzione, l'immobile dovrà essere riconsegnato dal Conduttore al Locatore, quest'ultimo anche per il tramite di un incaricato, pulito e sgombero da persone e cose, nello stesso stato in cui l'ha ricevuto, salvo il naturale degrado conseguente all'uso fattone; dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti.

Il Locatore si riserva la facoltà di mantenere le opere eventualmente realizzate dal Conduttore, ancorché autorizzate, senza che il Locatore stesso sia tenuto a versare alcun compenso, salvo quanto disposto al successivo art. 6.

Al termine del contratto, il Conduttore dovrà garantire l'immediato sgombero e pristino dello stato originario dei locali e rimuovere a propria cura e spese attrezzature ed arredi. Tale obbligo, nel caso di riconsegna dell'immobile a seguito di risoluzione, dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla cessazione anticipata del contratto.

Il Conduttore non può cambiare la destinazione dell'immobile (bar trattoria e spaccio alimentare) e non può effettuare alcuna modifica ai locali locati, se non dietro autorizzazione scritta del Locatore.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza ovvero in caso di risoluzione alla cessazione del contratto, il Conduttore – oltre a quanto previsto nel presente contratto – dovrà pagare al Locatore una 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 parziale, pari all'1% del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà del Locatore di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Art. 6 Manutenzione, miglioramenti autorizzati ed Obblighi del Conduttore

La manutenzione completa dell'immobile è a carico del Conduttore, che è obbligato a mantenerlo in ordine e in buono stato di manutenzione.

Il Conduttore dovrà svolgere l'attività nel pieno e completo rispetto della vigente normativa urbanistica, edilizia, igienico sanitaria, ambientale e di prevenzione incendi. Il Locatore si riserva la facoltà di controllo, anche per il tramite di un proprio incaricato, sullo stato di manutenzione e conservazione del bene locato, con diritto di accesso ed ispezione dello stesso, anche secondo le modalità di cui all'avviso di asta pubblica per la locazione dell'immobile in questione.

Il Conduttore ha l'obbligo di acquisire a propria cura e spese presso gli enti competenti le certificazioni, i titoli amministrativi, le autorizzazioni, comprese quelle sanitarie, le licenze commerciali, che siano necessarie per attivare e mantenere la gestione dei locali.

Il Conduttore dovrà volturare e/o stipulare a proprio nome tutti contratti per le utenze.

Il Conduttore dovrà sopportare tutte le spese inerenti la conduzione, compresi eventuali lavori di manutenzione ordinaria, nonché rispettare le disposizioni legislative e regolamentari per la sicurezza e l'igiene del lavoro, laddove applicabili.

Eventuali lavori di manutenzione straordinaria potranno essere eseguiti previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni, e previo ottenimento di nulla-osta da parte del Locatore.

I lavori di manutenzione straordinaria relativi a miglioramenti sono autorizzabili, previa verifica ispettiva e relazione comprovante lo stato dell'immobile da parte dell'Ufficio tecnico comunale. In parziale deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c., eventuali miglioramenti e addizioni di natura straordinaria, autorizzati con nulla-osta del Locatore, sono indennizzati mediante compensazione con i canoni dovuti, nei limiti delle spese documentate, per un importo complessivo non superiore a euro 10.000, a seguito di verifica ispettiva e relazione comprovante i miglioramenti e le addizioni apportate dall'Ufficio tecnico comunale.

Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche, e rilascia documentazione di certificazione energetica, come per legge (atti depositati presso Ufficio Tecnico);

art. 7 Trasferimento di contratto a terzi

Non è ammessa la sublocazione o il trasferimento del contratto a terzi.

art 8. Cause di risoluzione del contratto

Ai sensi e per gli effetti del art. 1456 c.c., il presente contratto s'intenderà senz'altro risolto per fatto o colpa del Conduttore nel caso di:

- violazione della destinazione d'uso del presente contratto: bar trattoria e spaccio alimentare;
- violazione del divieto di sublocazione anche parziale prescritto del presente contratto;
- mancato pagamento di un'intera annualità, entro 30 giorni da diffida scritta e notificata al conduttore.

Art. 9 Cauzioni e Assicurazioni

Il Conduttore ha prestato, a garanzia degli obblighi assunti, una cauzione definitiva pari a euro 600,00 (Euro seicento) mediante costituzione di deposito cauzionale con le seguenti modalità:

- mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale Banca Intesa San Paolo filiale di Viale Roma n. 21 IBAN: IT36P0306910131100000046012 con la seguente causale (cauzione definitiva locazione immobile sito in Via Granozzo in frazione Monticello).

Il deposito cauzionale potrà essere incamerato dal Locatore nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Conduttore, con l'obbligo di reintegro dello stesso, senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante al Locatore.

Art. 10 Spese di contratto

Le spese per la stipula e la registrazione del contratto sono a carico di Locatore e Conduttore, in parti uguali. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del LOCATORE.

Art. 11 Modificazioni al contratto

Ogni modifica al presente contratto, all'infuori di quelle imposte per legge ad una o a entrambe le Parti, dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta.

Art. 12 Elezione di domicilio

Per gli effetti del presente contratto di locazione il Conduttore elegge il proprio domicilio presso _____.

Art. 13 Foro competente

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente contratto è competente il Foro di Novara.

Art. 14 Rinvio

Per quanto non disciplinato dal presente contratto, si rimanda quanto previsto dal codice civile, dalla Legge 392/78 ed alle norme vigenti in materia di locazione commerciale e di immobili pubblici;

art. 15 Disposizioni Finali

Le clausole di cui alla presente scrittura sono considerate tutte essenziali, valide ed efficaci tra le Parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Il Locatore, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, informa il Conduttore che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.

Il Locatore/Conduttore dichiara espressamente che non sussistono divieti e/o incompatibilità a contrarre con la P.A.

Viene consegnata la seguente documentazione di conformità degli impianti, anche ai fini dei consumi energetici, documenti efficaci, non scaduti e tutt'ora validi:

_____.

La certificazione energetica rilasciata da _____, in data _____, viene allegata al contratto (*questo obbligo è vigente solo nel caso di intero edificio e non di singola unità abitativa*) e il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni in ordine all'efficienza energetica dell'immobile, ed in particolare le informazioni relative alla classe di prestazione energetica di appartenenza, e agli interventi da eseguire per migliorare le prestazioni, ritenendo senza riserve adempiuti gli obblighi di cui all'art. 6, terzo comma, D.Lgs. n. 192/2005.

Fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto i seguenti atti, seppur non materialmente allegati:

- Delibera di Giunta di assegnazione n. _____ del ;
- Determina del Responsabile di approvazione del presente contratto n....del....
- Planimetria catastale dell'immobile;

La presente scrittura è redatta in doppio originale.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Locatore

Il Conduttore

Il Conduttore dichiara, ai sensi dell'art. 1341 del c.c., di avere letto e di accettare tutte le singole condizioni riportate nel presente contratto di locazione ed in particolare quanto stabilito dagli artt. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13.

Il Locatore

Il Conduttore