



COMUNE DI CASTEL DI TORA

PROVINCIA DI RIETI

Via Don Sabino Gentili, 11

02020 Castel di Tora (RI)



www.comune.castelditora.ri.it – mail: info@comune.castelditora.ri.it

TEL 0765 716313 – FAX 0765 716266

P.I. 00113520571

Allegato E

Comune di Castel di Tora

Provincia di Rieti

Scrittura privata

Contratto di locazione ad uso commerciale

Locale di proprietà comunale ubicato in Via SP. TURANENSE LOC. BIVIO, identificato catastalmente al Foglio 10, mappale 315.

Il giorno _____ dell'anno _____ del mese di _____ in CASTEL DI TORA presso gli uffici comunali sono presenti:

da una parte, per il Comune di Castel di Tora il Responsabile dell' ufficio Tecnico. Geom. _____ il quale elegge domicilio, per la funzione ricoperta, presso la sede Comunale in Via Don Sabino, 11, (di seguito chiamato per comodità "Locatore"), codice fiscale del Comune 00113520571

e dall'altra _____ nat__ a _____
il _____ residente _____ in _____

Via _____ codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di _____ qui rappresentata da _____ nat__ a _____ (____) il _____ e residente a _____ Via _____ (cod. fisc. _____) dall'altra parte (di seguito chiamato "Conduttore")

PREMESSO

- A. che il Comune di CASTEL DI TORA è proprietario dell'immobile oggetto del presente contratto, come dettagliatamente specificato nel bando pubblico;
- B. che a seguito di procedura con evidenza pubblica tramite bando di cui sopra è stato selezionato il soggetto destinato alla sottoscrizione del presente contratto;
- C. che il soggetto selezionato ha rispettato tutte le previsioni stabilite nel suddetto bando;

si stipula e si conviene:

1) Premessa

La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto.

2) Oggetto del contratto

Il Locatore così come sopra identificato, cede in locazione ad uso commerciale (bar / caffetteria / gelateria / pasticceria) al Conduttore, così come sopra generalizzato che accetta a tale titolo, il locale



COMUNE DI CASTEL DI TORA

PROVINCIA DI RIETI

Via Don Sabino Gentili, 11

02020 Castel di Tora (RI)



www.comune.castelditora.ri.it – mail: info@comune.castelditora.ri.it

TEL 0765 716313 – FAX 0765 716266

P.I. 00113520571

posto in CASTEL DI TORA) Via Turanense Loc. Bivio, di una consistenza totale di circa mq. 50. identificato catastalmente a Foglio 10, mappale 315.

3) Destinazione del locale

Il locale oggetto del contratto è destinato ad attività commerciale e il Conduttore dichiara di possedere o di aver richiesto e di essere in attesa di tutte le licenze e/o autorizzazioni amministrative, sanitarie necessarie per l'espletamento della propria attività, manlevando il Locatore da ogni responsabilità ed onere al riguardo.

Il Conduttore si obbliga a non modificare tale destinazione in difetto di preventivo consenso scritto da parte del Locatore.

Il Conduttore dichiara di conoscere il locale, gli impianti ivi esistenti, e di trovarlo esente da difetti ed idoneo all'uso che intende farne, accettando il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

4) Durata del Contratto

La durata della presente locazione è fissata in anni sei a decorrere dal _____ per aver termine il _____ salvo rinnovo per i periodi successivi di anni sei, in difetto di preventiva disdetta da comunicarsi da parte del Locatore mediante raccomandata a.r. almeno dodici mesi prima del termine dei sopradetti periodi di locazione fatto salvo quanto disposto dagli artt. 28 e 29 L. 392/78.

E' data facoltà al Conduttore di recedere anticipatamente dal contratto dandone avviso al Locatore mediante lettera raccomandata a.r. almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

5) Canone di locazione

Il canone è convenuto in € _____,00 (_____./00) annui da corrispondersi in 2 rate semestrali anticipate di € _____,00 (_____./00) cadauno, con esercizio dell'opzione da parte del Locatore ai sensi del D. Lgs.223/2006.

Detto canone verrà aggiornato, a far tempo dal secondo anno della locazione, nella misura pari alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatisi nell'anno precedente e comunque nella misura massima consentita dalla normativa vigente.

In caso di ritardato pagamento dei ratei del canone di locazione, fermo restando quanto stabilito al successivo art. 12, decorreranno gli interessi moratori.

Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n. 108 del 07.03.1996.

E' concesso lo scomputo dell'ammontare degli interventi di adeguamento edile inerenti al rifacimento della pavimentazione interna e alla ristrutturazione del bagno esterno esistente da trasformare in bagno disabili dichiarati in sede di gara, sino alla concorrenza massima della somma di € 6.000,00 IVA compresa.

L'importo dei suddetti interventi che sarà riconosciuto come congruo da parte del Comune sarà poi scomputato dal canone di locazione semestrale, fino a copertura della spesa sostenuta ma comunque non oltre la durata della locazione.



COMUNE DI CASTEL DI TORA

PROVINCIA DI RIETI

Via Don Sabino Gentili, 11

02020 Castel di Tora (RI)



www.comune.castelditora.ri.it – mail: info@comune.castelditora.ri.it

TEL 0765 716313 – FAX 0765 716266

P.I. 00113520571

Nel caso in cui si realizzi il previsto rinnovo di ulteriori anni sei del contratto di locazione, si prolungherà il periodo di recupero delle eventuali somme rimaste da scomputare anche ai successivi anni, salvo che il contratto non sia cessato anticipatamente per volontà del conduttore o per sua rinuncia al rinnovo, nel qual caso nulla gli sarà dovuto.

6) Garanzia per deposito cauzionale e canoni

A garanzia per eventuali danni che l'immobile dovesse presentare al momento del rilascio, le parti si danno reciprocamente atto che il Conduttore, così come previsto nel bando pubblico di selezione, ha già rilasciato n. 6 canoni di locazione mensili anticipati proposti.

In caso di mancata riconsegna dell'immobile in buono stato il Locatore sarà legittimato a richiedere al Conduttore e/o all'istituto erogante la suddetta somma, fatto salvo l'eventuale ulteriore risarcimento dei danni.

Il Conduttore consegna polizza fidejussione N° _____ stipulata con _____ in data _____ a favore del locatore a titolo di garanzia per l'obbligo di pagamento dei canoni di locazione concordati, con la quale l'istituto contraente e/o erogante garantirà ed eseguirà, dietro semplice richiesta del locatore, il pagamento dei canoni rimasti insoluti nei termini e per gli importi previsti nel presente atto.

Qualora l'istituto erogante preveda nelle proprie condizioni generali di contratto la necessità di ottenere il consenso del Conduttore per effettuare il pagamento delle somme garantite a titolo di canoni, il Conduttore dichiara, fino ad oggi, che il proprio assenso si intende concesso decorsi 10 giorni dalla richiesta di pagamento del Locatore al Conduttore e che comunque l'assenso non potrà essere negato durante tale periodo se non con dimostrazione documentale dell'avvenuto pagamento di quanto richiesto.

La polizza e/o fidejussione relativa ai canoni nonché quella relativa al deposito cauzionale perderà efficacia dal momento che il Conduttore rilascerà l'immobile, previa verifica dello stato dello stesso e salvo che il recesso da lui comunicato sia eseguito nei termini previsti dall'art. 4 del presente atto e che i canoni pregressi siano stati saldati, e ad eccezione che il rilascio avvenga a seguito di cessione e/o affitto d'azienda ai sensi dell'art. 36 L. 392/78. In tal ultimo caso, rimanendo l'odierno Conduttore solidamente responsabile con il cessionario e/o affittuario, la polizza e/o fidejussione relativa ai canoni di locazione rimarrà valida comunque a garanzia del pagamento degli stessi in caso di insolvenza del terzo cessionario e/o affittuario ad eccezione che il cessionario e/o affittuario presti personalmente analoga polizza assicurativa e/o fideiussoria in sostituzione di quella prestata dal cedente.

7) Spese ed oneri

Saranno a carico del Conduttore, oltre al canone di locazione:

- le spese per gli eventuali allacciamenti relativi alle varie utenze, che dovranno essere ad essa intestate;
- le tasse ed i tributi inerenti allo svolgimento dell'attività;
- le utenze tutte quali, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese di luce, acqua, gas, telefono.

Il Conduttore è costituito custode dei beni locati ed ha l'obbligo di mantenere strutture murali, impianti ed infissi in buono stato di manutenzione a sua cura e spese. In generale saranno a suo carico tutte le riparazioni e le spese di ordinaria manutenzione ivi compreso quelle derivanti da caso fortuito. Tali spese, pertanto, faranno carico al Conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente salvo diritto del Locatore di sostituirsi nel caso di inadempimento del Conduttore, con possibilità di prelevare



COMUNE DI CASTEL DI TORA

PROVINCIA DI RIETI

Via Don Sabino Gentili, 11

02020 Castel di Tora (RI)



www.comune.castelditora.ri.it – mail: info@comune.castelditora.ri.it

TEL 0765 716313 – FAX 0765 716266

P.I. 00113520571

dal deposito cauzionale quanto necessario per far fronte alle spese di manutenzione e con diritto all'integrale rimborso delle spese ulteriori sostenute entro 2 giorni dalla richiesta. Rimarranno invece a carico del Locatore tutti gli interventi e le relative spese per la straordinaria manutenzione, escluse quelle eventualmente proposte nel bando pubblico di selezione che saranno ad esclusivo carico del Conduttore.

Il Locatore potrà effettuare riparazioni, sia di ordinaria manutenzione in vece del Conduttore, sia di straordinaria manutenzione, che rivestono carattere di necessità e/o urgenza all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcun indennità al Conduttore, anche se la durata dei lavori per le riparazioni fosse superiore a 20 giorni, con ciò derogandosi, per espressa volontà delle parti, alla disposizione dell'art. 1584 C.C.

Nessuno scomputo sarà previsto sui canoni di locazione in merito a qualunque opera di manutenzione straordinaria che il Conduttore effettuerà per conto proprio.

8) Modifiche adeguamenti e migliorie apportate al locale

Sono altresì a carico del Conduttore tutte le spese che dovessero risultare necessarie per l'adeguamento e/o potenziamento del locale, ai sensi e termini della normativa vigente e ciò anche in deroga, qualora occorrer possa, alla ripartizione delle spese straordinarie e ordinarie.

Viene pattuito l'espresso impegno del Conduttore di provvedere a ciò, qualora necessario, manlevando il Locatore da ogni responsabilità nei confronti delle Autorità preposte e/o di terzi che dovessero subire eventuali danni a causa della mancanza di sicurezza degli impianti.

Il Conduttore si farà carico economicamente di tutte le modifiche interne ed esterne che essa dovesse apportare al locale oggetto della locazione salvo il preventivo consenso da chiedere al Locatore quando tali modifiche investano lavori che mutino la consistenza e la fisionomia dell'immobile locato.

In ogni caso tali modifiche e/o gli adeguamenti, ed in specie quelli relativi agli impianti, dovranno essere eseguite a regola d'arte e conformi alle eventuali prescrizioni legislative e/o amministrative, nonché certificati da tecnici a tal fine abilitati.

Al termine della locazione, il Locatore avrà comunque il diritto di ritenere le nuove opere senza alcun compenso e/o indennità per qualunque titolo e ragione, anche in deroga agli artt. 1592 e 1593 C. C.

9) Sub locazione-cessione azienda

E' vietata la sub locazione, anche parziale dell'immobile locato. E' vietato anche il comodato, anche parziale, dello stesso immobile.

La facoltà di cessione del contratto di locazione è, di contro, ristretta all'ipotesi contemplata dall'art. 36 della L. 392/78 e da essa regolamentata.

Il Conduttore si obbliga comunque a far conoscere il contenuto del presente atto, ed in particolare il rispetto del precedente art. 3, agli eventuali cessionari al fine di far rispettare tutte le obbligazioni in questo inserite. Resta fin d'ora convenuto comunque che l'odierno Conduttore, una volta ceduta l'azienda, non sarà liberato dalle obbligazioni contenute nel presente atto qualora il cessionario non vi adempia, fermo restando quanto convenuto in tema di garanzia per il pagamento dei canoni di cui all'art. 6.

10) Responsabilità

Il Conduttore, già costituito custode dell'immobile locato, e fatto salvo la responsabilità che si è assunto nei confronti di terzi e delle Autorità con manleva del Locatore per ciò che attiene all'adeguamento di tutti gli impianti secondo la normativa vigente e quella che interverrà



COMUNE DI CASTEL DI TORA

PROVINCIA DI RIETI

Via Don Sabino Gentili, 11

02020 Castel di Tora (RI)



www.comune.castelditora.ri.it – mail: info@comune.castelditora.ri.it

TEL 0765 716313 – FAX 0765 716266

P.I. 00113520571

successivamente, esonera anche il Locatore da ogni responsabilità per danni, diretti e indiretti che potranno derivare da fatti dolosi o colposi suoi, di suoi dipendenti, familiari o terzi in genere, anche in occasione degli eventuali lavori di modifica e/o di ristrutturazione all'immobile, nei confronti di terzi, vicini e/o personale delle ditte e/o imprese che si occupano della ristrutturazione e modifiche all'immobile locato.

Si obbliga ad osservare tutte le norme di prevenzione, di antinfortunistica od altro anche in relazione all'attività espletata, nonché il regolamento condominiale ove esistente. In ogni caso il Conduttore si obbliga a stipulare a proprie spese, presso primaria compagnia di assicurazioni una polizza per la durata del contratto, contro i rischi di incendio, suoi oneri accessori, ivi compreso il ricorso vicini, per il fabbricato oggetto di questo atto. Dovranno essere inclusi i danni da scoppio e fulmine, dolo, colpa, più eventi speciali, ed ogni danno da questi rischi derivante.

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi e utenze per cause indipendenti dalla sua volontà.

11) Riconsegna dell'immobile

Al termine della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato in buono stato, salvo il deterioramento derivante dall'uso fattone per la normale attività espletata con la diligenza del buon padre di famiglia.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza o per le cause di cui al successivo punto 12), le parti concordemente convengono che la parte Conduttrice dovrà pagare alla parte Locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera pari ad 1/20, a titolo di speciale penale, del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

12) Clausola risolutiva espressa e penale

Saranno considerati motivi di risoluzione espressa del presente contratto:

- il fallimento della impresa conduttrice e/o personale dei soci e/o titolari della medesima e/o della società e soci cessionari dell'azienda;
- il mancato pagamento di 1 rateo (equivalenti ad un semestre), anche non consecutivi, del canone di locazione;
- la sub-locazione e il comodato dell'immobile, salvo i casi di cui all'art. 36 della L. 392/78;
- la diversa destinazione del locale locato senza preventivo consenso scritto del Locatore;

Nell'ipotesi in cui il Locatore intenda avvalersi della presente clausola, esso ne darà comunicazione al Conduttore tramite raccomandata a.r. e quest'ultimo sarà tenuto alla riconsegna del locale.

Ove non si provveda al rilascio dello stesso nel termine indicato dal Locatore, (comunque non inferiore a 30 giorni) e fermo il diritto alla tutela giudiziale ed alla richiesta del maggior danno, per il ritardo nella riconsegna del locale vale quanto concordemente stabilito tra le parti al punto 11).

13) Visite

Il Locatore si riserva il diritto di visitare i beni oggetto della locazione in qualsiasi giorno ed ora salvo preventivo accordo con il Conduttore.



COMUNE DI CASTEL DI TORA

PROVINCIA DI RIETI

Via Don Sabino Gentili, 11

02020 Castel di Tora (RI)



www.comune.castelditora.ri.it – mail: info@comune.castelditora.ri.it

TEL 0765 716313 – FAX 0765 716266

P.I. 00113520571

Il Locatore potrà anche far visitare il locale a terzi in ore e giorni da determinarsi e da concordare anticipatamente con il Conduttore.

14) Spese di registrazione

Tutte le spese di registrazione, iniziali e annuali, di bollo e quant'altro derivanti dal presente contratto sono a carico del locatario, non avendo pagato altri diritti comunali.

15) Elezione domicilio

Il Conduttore, ai fini della notifica delle comunicazioni e atti relativi al presente rapporto, elegge domicilio nei locali locati.

16) Varie e rinvii

Il silenzio o l'acquiescenza della parte Locatrice per eventuali inadempienze della parte Condottrice, anche se protratta nel tempo, non potrà mai avere altra e maggiore portata se non quella di mera tolleranza di fatto e non produrrà effetti giuridici di sorta, né potrà comunque essere invocata a favore della parte Condottrice.

Per quanto non espressamente convenuto con il presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni di Legge in materia e alle consuetudini e regolamenti vigenti.

17) Privacy

Con riferimento alle disposizioni previste dal D. Lgs. 30/06/2003 n° 196 sulla tutela della privacy, le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto, sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

Il Locatore

Il Conduttore

Il Conduttore come descritta in epigrafe, ai sensi degli artt.1341 e 1342 C.C., dichiara di aver letto, conoscere ed approvare specificatamente le clausole n°3)-4)-6)-7)-8)-9)-10)-12)-15) del presente contratto.

Il Conduttore