

CONTRATTO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI LOCALE AD USO COMMERCIALE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATO IN VIA SAN GIUSEPPE N.7.

Premesso:

- che il Comune di Sutera è proprietario dell'immobile sito in Via San Giuseppe. 7, distinto al NCEU del Comune di Sutera al foglio 19/A, part. 1155 sub 3;
- che con determina dirigenziale n..... è stato bandito avviso pubblico per l'assegnazione in locazione del suddetto locale da destinarsi ad attività commerciale (ristorazione) 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..... esecutiva ai sensi di legge;

TRA

Il Comune di Sutera in persona di..... nato a il il quale agisce nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse del Comune suddetto C.F. ed in esecuzione del citato provvedimento (locatore)

E

il/la sig./ra nato a il residente a in vian. C.F. (locatario)

SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1: OGGETTO, DURATA E RINNOVO DEL CONTRATTO.

1. Il Comune di Sutera, come sopra rappresentato, concede in locazione al/alla Sig./ra..... , 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 soltanto per l'esercizio dell'attività commerciale di ristorazione.
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 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.

Il canone annuo è fissato in Euro (.....) secondo quanto offerto dall'aggiudicatario in sede di gara ed accettato dall'Amministrazione. Il suddetto canone dovrà essere versato in rate quadrimestrali anticipate con scadenza entro il giorno 10 del primo mese di ogni quadrimestre (10 Gennaio per il quadrimestre Gennaio – Aprile, 10 Maggio per il quadrimestre Maggio – Agosto e 10 settembre per il quadrimestre Settembre - Dicembre), mediante bonifico sul conto di tesoreria comunale.

Il mancato pagamento del canone, protratto oltre 30 giorni dai termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione del contratto.

1. A garanzia dell'esatta osservanza delle obbligazioni assunte, il conduttore costituisce deposito cauzionale per Euro , pari a tre dodicesimi del canone annuo, ai sensi di quanto previsto dalla normativa vigente. La cauzione è stata versata presso la Tesoreria Comunale. 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 ristorazione, con espresso divieto di ogni diverso uso. Il cambiamento della destinazione convenuta, anche se parziale, deve essere comunicata all'Amministrazione trenta giorni senza risposta il cambio di destinazione d'uso sarà accettato.
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 e straordinaria dell'immobile, dei manufatti, gli interventi di messa a norma dei locali, 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:
 - a) è vietato depositare nei locali oggetto del presente contratto sostanze esplosive od infiammabili, o comunque pericolose per le cose e l'incolumità altrui;
 - b) è vietato 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;
 - c) è obbligatorio rispettare la capacità contemporanea di pubblico nei locali inferiori alle cento persone;
 - d) è obbligatorio rispettare il regolamento in materia di quiete pubblica e ambiente.
- 3- Il conduttore è altresì tenuto a dotarsi dei permessi, autorizzazioni e, in generale, di qualsiasi provvedimento necessario a dare effettivo inizio alle attività.
- 4- Il conduttore si impegna a realizzare tutte le opere edili necessarie a ripristinare le condizioni di uso della cucina, degli impianti idrici ad essa funzionali nonché dei servizi igienici e per eliminare le attuali presenze di umidità di risalita. Il locatore si impegna, previa redazione da parte dell'UTC di computo metrico estimativo (con singoli prezzi da applicare correnti in Sutura) a scomputare, al conduttore, quanto anticipato per l'esecuzione dei lavori predetti, per il necessario numero di mensilità a partire dal primo.

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 locatario si impegna a mantenere aperto il locale per almeno sei giorni alla settimana a pranzo e cena e, secondo la normativa vigente in materia di usufruire del periodo di ferie consentito come quantità e scelta del mese.

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. 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.
2. In caso di ritardo o di consegna irregolare, ovvero di deperimento non giustificato dal normale uso, il conduttore sarà responsabile dei danni.

ARTICOLO 8: SPESE DEL CONTRATTO.

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

ARTICOLO 9: 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 10: INADEMPIENZA.

1. L'inadempienza da parte del locatario 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 è soggetto alla registrazione fiscale in caso d'uso.

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

Il Dirigente
Ing.

Per Accettazione
La Ditta proponente
