

N. di Rep.

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI SAN POLO D'ENZA
Provincia di Reggio Emilia

CONCESSIONE IN AFFITTO DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE
SITO IN PIAZZA MATTEOTTI

L'anno duemilaventitre, addì _____ del mese di _____ alle ore _____ in San Polo d'Enza e nella Residenza Comunale in Piazza IV Novembre n. 1, sono presenti i signori:

- 1) Ing. Serena Pagani, nata a Parma il 22/08/1987, nella sua qualità di Responsabile del Terzo Servizio – Assetto e Uso del Territorio del Comune di San Polo d'Enza, C.F. e P.IVA 00445450356, nel cui nome, per conto ed interesse dichiara di agire;
- 2) Il/La _____, nato/a a _____ il _____ e residente a _____ in Via _____ n. _____ Codice Fiscale: _____ - Partita Iva: _____ iscritto/a nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di _____ al numero R.E.A. _____, la quale agisce in nome, per conto ed interesse propri;

PREMESSO

- che il Comune di San Polo d'Enza è proprietario di un locale sito in Piazza Matteotti, composto da un vano adibito a negozio, di una superficie totale di mq 24,00, con n. 2 vetrine/ingresso e n. 2 vetrine/finestre prospicienti la pubblica via (Piazza Matteotti);
- che il predetto immobile risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di San Polo d'Enza al foglio di mappa 12, mappale 224, categoria C/01;
- la consistenza dell'immobile, degli impianti e del suo stato di conservazione sono descritti nella Relazione tecnica;
- che con determinazione del Responsabile n. _____ del _____ tale locale è stato concesso in locazione a _____ per lo svolgimento dell'attività commerciale di _____, secondo la relativa autorizzazione amministrativa, a far

tempo dal _____ per un periodo di 6 anni, con scadenza al _____, rinnovabile per uguale periodo, dietro corresponsione di un canone annuo pari a € _____ annui, Iva esente.

Tutto ciò premesso, con la presente scrittura privata, si conviene e si stipula quanto segue:

OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il Comune di San Polo d'Enza, nella persona del suo Responsabile del Terzo Servizio – Assetto e Uso del Territorio, Ing. Serena Pagani, concede in affitto a _____, CF: _____, P.IVA: _____, con sede in _____, Via _____, Cap _____, che accetta, i locali di proprietà comunale nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, di cui in premessa;

La presente concessione in affitto è regolata dalle norme di legge e dalle condizioni dettate dal bando approvato con Determinazione del Responsabile n. _____ del _____, che viene allegata al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale.

Il locatore dichiara di aver preso visione dei locali e di accettare l'immobile nello stato attuale, comprensivo degli impianti connessi. Il conduttore dichiara inoltre di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti all'uso per cui gli sono stati ceduti in locazione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deterioramento.

Al momento della consegna dell'immobile saranno consegnate le chiavi che dovranno essere custodite dal Conduttore senza generarne ulteriori copie o distribuirle a soggetti terzi.

DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

Si da atto che il locale, oggetto del presente contratto, dovrà essere destinato ad uso esclusivo di attività commerciale.

È vietato al conduttore di mutare tale uso, senza la preventiva autorizzazione del Comune di San Polo d'Enza, che si riserva la facoltà di vietarla o meno.

DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà una durata di anni sei (6), decorrenti dal _____ con scadenza al _____, rinnovabili tacitamente per un ulteriore periodo della stessa durata, fatta salva la possibilità del locatore di negare il rinnovo del contratto alla prima scadenza per le motivazioni e nei termini di cui all'art. 29 della legge 27.07.1978, n. 392 e ss.mm.ii.

La predetta rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, rispettivamente almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

Alla scadenza del contratto, ove non rinnovato, l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolte, libero da persone e cose non di proprietà dell'Amministrazione comunale. Nel caso di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza contrattuale o anticipata, sarà dovuta al locatore una indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima, a cui si aggiungerà una penale giornaliera di € 100,00, salvo per il locatore il diritto al risarcimento del maggiore danno.

Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata o PEC, come previsto dall'art. 27 ultimo comma della legge 27.07.1978, n. 392 e ss.mm.ii.

CANONE DI LOCAZIONE

L'importo del canone annuale è pari ad € _____, Iva esente, da versare in rate semestrali anticipate.

Nel canone non sono ricomprese le spese relative alle forniture idrica, elettrica e del gas che rimangono a carico del Conduttore, il quale dovrà procedere alla voltura/apertura del contatore.

In caso di ritardato pagamento verranno applicati gli interessi nella misura del tasso legale. Nel caso di ritardati o omessi pagamenti continuati per oltre 30 giorni dalla scadenza della rata e per due episodi, è facoltà dell'Amministrazione comunale ritenere risolto di diritto il contratto con conseguente costituzione in danno.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 32 della legge 27.07.1978, n. 392, il canone di locazione aggiudicato in via definitiva a seguito della presente gara pubblica sarà annualmente aggiornato in misura pari al 75% (settantacinque per cento) della

variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Oltre al canone, saranno a carico dell'affidatario oneri accessori, imposte e tasse inerenti all'esercizio commerciale, nonché la tenuta della contabilità e quant'altro necessario per il rispetto delle vigenti norme fiscali, previdenziali, assicurative e sanitarie in conseguenza dell'esercizio di tutti i servizi affidati. La gestione del locale in oggetto sarà ad esclusivo profitto o rischio del conduttore e quindi saranno a suo favore o carico gli utili, i ricavi.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il Locatore dichiara che l'immobile in oggetto è dotato dell'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) prevista dalla legge, la quale risultava allegata al bando della procedura in oggetto.

OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Il conduttore si obbliga ad:

- eseguire tutti gli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti;
- consentire al Comune proprietario di accedere ai locali in caso di necessità e per controllare lo stato di conservazione;
- versare all'Amministrazione Comunale in canone di locazione con rate semestrali anticipate;
- segnalare tempestivamente all'Ufficio Tecnico Comunale ogni guasto, anomalia, malfunzionamento o la necessità di intervento urgenti al fine di prevenire danni o pericoli per la pubblica e privata incolumità;
- riconsegnare l'immobile alla scadenza del contratto in buone condizioni di conservazione, ovvero nelle stesse condizioni in cui gli è stato consegnato;
- non modificare lo stato dei luoghi dei locali concessi in gestione senza previa autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale. Qualora il conduttore voglia eseguire a sue spese eventuali interventi di manutenzione straordinaria, dovrà presentare richiesta scritta e potrà eseguire detti interventi solo a seguito dell'ottenimento della necessaria autorizzazione da parte del Comune. Gli interventi eseguiti a carico del Conduttore rimarranno, al termine della locazione,

di proprietà dell'Amministrazione Comunale che nulla dovrà al locatore per quanto eseguito.

- stipulare, a seguito dell'aggiudicazione, idonea polizza assicurativa e fidejussione come descritto nei paragrafi successivi;
- restituire, al termine della locazione, le chiavi del locale in oggetto;
- procedere alla voltura/apertura del contatore dell'energia elettrica, gas e acqua, per l'intestazione a sé delle utenze;
- corrispondere le spese relative alle utenze.

DIVIETO DI SUBLOCAZIONE

Il contratto di locazione non è sublocabile in tutto o in parte l'immobile locato.

Il conduttore può cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte.

RISOLUZIONE

Il contratto si risolve di diritto ex art. 1456 oltre per le cause previste per legge e negli articoli del presente bando, anche nei seguenti casi:

- Chiusura o sospensione dell'attività comminata dalle autorità competenti;
- Frode da parte del Locatore;
- Sublocazione a terzi;
- Dichiarazione di stato fallimentare o di insolvenza o richiesta di concordato giudiziale o extragiudiziale;
- Perdita dei requisiti per esercitare l'attività;
- Svolgimento di attività all'interno dei locali contrari alla pubblica decenza e pubblico decoro.
- Mancato pagamento del canone pari a due mensilità.

Nei casi sopraindicati, oltre all'incameramento della cauzione definitiva da parte del locatore, il conduttore è tenuto al completo risarcimento di tutti i danni, diretti e indiretti che l'Amministrazione Comunale dovesse sopportare in conseguenza della risoluzione. Nel caso di risoluzione anticipata del contratto, il locatore non avrà diritto ad alcuna indennità o rimborso.

POLIZZE ASSICURATIVE

Il Conduttore rimarrà unico responsabile, senza la possibilità di avanzare alcun diritto di rivalsa nei confronti del Locatore, per eventuali danni che potranno essere arrecati a persone, animali e/o cose, sia proprie che dell'Amministrazione e/o di terzi, nel corso dell'esecuzione del contratto o in conseguenza al medesimo, senza riserve ed eccezioni. A tale scopo la _____ ha presentato una polizza assicurativa con la compagnia _____ in data _____, valida fino al _____, così suddivisa:

- a. polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso terzi con riferimento ai locali di esercizio dell'attività svolta e al presente contratto con massimale pari ad € 500.000,00;
- b. polizza assicurativa INCENDIO, con il valore assicurato per il rischio locativo di € 500.000,00 e contenuto di importo pari ad € 20.000,00.

GARANZIE (CAUZIONE DEFINITIVA)

A garanzia della corretta esecuzione del contratto, danneggiamento locali e ritardato pagamento canone l'aggiudicatario ha presentato idonea polizza fideiussoria n. _____ rilasciata dalla compagnia _____ pari a 3 (tre) mensilità del canone di aggiudicazione, pertanto per un importo di € _____. ed ha durata fino al _____.

ESONERO DI RESPONSABILITA' DEL LOCATORE

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo.

PRIVACY

Il Conduttore autorizza a sensi della legge sulla Privacy a trasmettere anche a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione.

DOMICILIO E SPESE D'ATTO

Per ogni effetto di legge le parti contraenti eleggono domicilio come segue:

- locatore rappresentato dall'Ing. Serena Pagani, sede Municipale – Piazza IV Novembre, 1 – 42020 San Polo d'Enza (RE);
- il Conduttore presso _____.
- Le spese di registrazione del presente contratto e della sua eventuale rinnovazione sono a carico del Conduttore e del Locatore in parti uguali.
- Le spese di bollo, nonché ogni altra spesa comunque connessa con il contratto stesso, sono invece a totale carico del Conduttore.
- Letto confermato e sottoscritto.

Letto, approvato e sottoscritto

L'AFFITTUARIO

IL LOCATORE

per il COMUNE di SAN POLO D'ENZA

Il Responsabile del Terzo Servizio

Assetto e Uso del Territorio

Ing. Serena Pagani
