

7)

COMUNE DI DOMEgge DI CADORE

PROVINCIA DI BELLUNO

Repubblica Italiana

LOCAZIONE IMMOBILE COMUNALE A USO COMMERCIALE.

Rep. n. ----

L'anno duemiladiciannove, addì ____ (_____) del mese di, alle ore _____, in Domegge di Cadore e nella Residenza municipale.

Innanzi a me, Dott. Salvatore Battiato, Segretario del Comune di Domegge di Cadore, autorizzato a rogare gli atti in cui lo Stesso è parte a norma dell'art. 97, comma 4, lett. c), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, sono personalmente comparsi i Signori:

-**Solfa Massimo**, nato a Lozzo di Cadore (BL) il 9 marzo 1955 e domiciliato per la carica presso il Comune di Domegge di Cadore, in Via Roma n 1, il quale dichiara di agire in atto quale rappresentante del Comune medesimo, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107, comma 3, lett. c), e all'art. 109, comma 2, del suddetto D.Lgs. 267/2000, giusta decreto sindacale n. 1/2015 in data 02 gennaio 2015 (C.F. del Comune 00185910254);

-**XXX XXX**, nato a il e residente a in Via n. .. (C.F.), che agisce in atto nella veste di titolare della impresa

Faccio io fede, per essermene personalmente accertato, della identità personale delle parti come sopra costituite.

Premesso

-che con determinazione del Settore Tecnico n. ... del 2019 veniva disposto di dare in locazione l'immobile comunale a destinazione commerciale ubicato all'interno del parco di Vallesella e contraddistinto al Foglio 23 – Particella n. 1037 del Catasto Fabbricati di Domegge di Cadore, mediante asta pubblica, alla ditta

Tutto ciò premesso, volendosi ora determinare le modalità e condizioni che debbono regolare il rapporto di cui trattasi, i predetti componenti – previa conferma e ratifica della narrativa che precede - convengono e stipulano quanto in appresso.

Articolo 1 – Oggetto

1.1. Il Comune di Domegge di Cadore (di seguito, il *locatore*), come sopra rappresentato, concede in locazione alla ditta (di seguito, il *conduttore*), che accetta, l'unità immobiliare di proprietà ubicata in via S. Lorenzo, 22 della frazione

Vallesella e meglio individuata nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera A), così contraddistinta al Catasto Fabbricati di Domegge di Cadore:

FOGLIO 23

Particella n. 1037, categoria C/1, classe 1, piano T, consistenza 59 mq, rendita €. 1.349,86

confinante nel complesso con i mappali nn. 1024, 1026, 1028 e 1029, salvo altri.

1.2. La locazione ha ad oggetto i locali nei quali è consentito l'esercizio dell'attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande, da condursi sotto l'insegna 'La Casetta'. A tal fine, il conduttore dichiara che l'immobile di che trattasi verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori. Detta dichiarazione assorbe tutto il contenuto e le conseguenze degli artt. 34 e 35 della Legge 392/78 e successive modificazioni.

1.3. Il bene locato deve essere adibito esclusivamente all'uso di bar con somministrazione e, pertanto, il contratto si intenderà risolto, ai sensi degli artt. 1456 e seguenti del Codice Civile, qualora il conduttore, o eventuali suoi aventi causa, dovessero modificarne l'uso predetto senza il preventivo assenso scritto del locatore.

1.4. Nella locazione è compreso anche l'utilizzo, da parte del conduttore, dei beni, arredi, impianti, servizi e attrezzature di proprietà comunale meglio indicati nell'inventario redatto in contraddittorio in data, prot. n.... , e allegato al presente sotto la lettera B).

Articolo 2 – Durata

2.1. Il contratto di locazione ha durata di anni 6 (sei), decorrenti dalla data di sottoscrizione dello stesso. Il contratto potrà essere rinnovato per una sola volta e per pari periodo, ai sensi dell'art. 28 della legge 27 luglio 1978, n. 392, con atto formale del locatore.

2.2. E' consentito alla parte conduttrice di recedere in qualsiasi momento del contratto dandone avviso alla parte locatrice, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Articolo 3 – Canone di Locazione

3.1. Il canone di locazione viene stabilito in €. (.....) annui, oltre ad IVA, se e in quanto dovuta. A decorrere dall'inizio della seconda annualità, il canone verrà aggiornato annualmente e senza bisogno di richiesta scritta nella misura del 100%

delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertate dall'ISTAT rispetto all'anno precedente.

3.2. Il canone sarà pagato anticipatamente alla Tesoreria comunale in rate uguali di €. (.....) cadauna, con scadenza al e al di ogni anno.

3.3. Il conduttore non potrà in nessun caso ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere diritti ed eccezioni di sorta se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

3.4. Per l'anno 2019, il conduttore ha provveduto al pagamento del periodo mediante bonifico bancario di €. eseguito in data a mezzo di

Articolo 4 – Stato dell'Immobile

4.1. L'immobile viene locato nello stato di fatto in cui si trova.

4.2. Restano a carico del conduttore le spese necessarie per l'eventuale installazione e allacciamento degli impianti di luce, acqua e gas; i lavori necessari ai fini del nulla-osta sanitario; i lavori di adeguamento e agibilità, che dovranno essere autorizzati preventivamente nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

4.3. Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche per la destinazione dell'immobile a esercizio di somministrazione di alimenti e bevande; sono fatti salvi i provvedimenti e gli adeguamenti previsti dalla normativa urbanistica sopravvenuta.

4.4. Il locatore consente che il conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'immobile ricevuto in locazione insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.

Articolo 5 – Oneri del Conduttore

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

- a) tutte le spese di gestione, ivi compresa la fornitura di acqua, energia elettrica e riscaldamento, lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, etc.;
- b) la tassa sui rifiuti solidi urbani e le altre tasse/imposte previste dalla legge.

5.2. 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 con addebito di spesa.

5.3. Il conduttore è inoltre tenuto a:

- garantire il servizio minimo di gestione del bar;
- adeguare il locale alle eventuali prescrizioni di natura igienico-sanitaria e di sicurezza che potrebbero imporsi a seguito dell'evolversi della normativa in materia, senza nulla pretendere dal Comune;
- provvedere a proprie spese all'attivazione di tutte le utenze necessarie al funzionamento della struttura e delle attrezzature e al riscaldamento della stessa;
- mantenere la destinazione d'uso dell'immobile locato e a subordinare ogni eventuale modifica da apportare allo stesso e all'area di pertinenza alla preventiva autorizzazione dell'ente proprietario;
- provvedere all'acquisizione a sua cura e spese delle debite autorizzazioni e certificazioni richieste per l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e per l'esercizio di ogni altra attività. Dette autorizzazioni dovranno essere legate alla struttura locata e non potranno formare oggetto di separato trasferimento;
- avvalersi di personale idoneo in possesso delle qualifiche e dei requisiti professionali prescritti dalle norme vigenti, impegnandosi a osservare nei confronti dello stesso le disposizioni di legge, di regolamento e contrattuali, che disciplinano il rapporto di lavoro e di collaborazione;
- rispettare la normativa vigente in materia di sicurezza e igiene per i locali di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- garantire l'apertura dell'esercizio in maniera continuativa, con possibilità di chiusura per un periodo massimo di 60 (sessanta) giorni all'anno. La scelta del periodo di chiusura dovrà essere concordata con l'Amministrazione comunale, evitando i periodi di massimo afflusso turistico. Ulteriori periodi di chiusura dovranno essere espressamente concordati con l'Amministrazione medesima;
- provvedere allo sfalcio delle aree verdi adiacenti il fabbricato, meglio indicate nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera C), almeno 3 (tre) volte all'anno o, comunque, quanto l'altezza dell'erba supera i 10 centimetri;
- assicurare, in caso di necessità, la fornitura del materiale necessario al servizio di primo soccorso;
- curare la raccolta dei rifiuti dai cestini posizionati nell'area parco di cui alla suddetta allegata planimetria e provvedere al loro conferimento al gestore del servizio;
- ospitare nella struttura avuta in locazione anche attività e manifestazioni a carattere culturale, sportivo, ricreativo e turistico che dovessero essere organizzate direttamente dal Comune o da altri soggetti pubblici o privati autorizzati dallo stesso, collaborando

con il Comune medesimo per la valorizzazione a fini turistici di detta struttura anche attraverso iniziative e campagne promozionali congiunte;

- comunicare tempestivamente all'ente proprietario il nominativo del soggetto che assume la diretta cura, direzione e responsabilità dell'esercizio di somministrazione e dell'eventuale sostituto in caso di suo temporaneo impedimento.

5.4. 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.

Articolo 6 – Condizioni dell'Immobile

6.1. Il conduttore dichiara di aver visionato i locali ricevuti in locazione e di averli trovati idonei all'uso cui sono destinati, in buono stato di conservazione e manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge l'attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, liberi da persone e completamente ritinteggiati.

6.2. Ogni addizione che non possa togliersi in qualunque momento senza danneggiare l'immobile e qualsiasi altra innovazione non potranno farsi senza il 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 ritenuta di interesse del locatore. In quest'ultimo caso, potrà essere trattenuta senza onere alcuno.

6.3. 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 a carico esclusivo dello stesso, senza che questi possa vantare diritti o pretese di sorta.

Articolo 7 – Garanzie e Responsabilità

7.1. Il conduttore ha provveduto alla costituzione di una fidejussione bancaria prestata da con atto n. del, fino all'importo massimo di €. (...../00) a garanzia di tutti gli obblighi contrattuali assunti. Detta polizza sarà svincolata dopo la regolare riconsegna dell'immobile e dei beni in esso contenuti. La fidejussione prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del locatore. La polizza ha validità sino al

7.2. La custodia e la responsabilità dell'immobile sono affidati al conduttore che ha stipulato un'assicurazione per rischio incendi (rischi normali del fabbricato) e

responsabilità civile verso terzi (intendendosi terzo anche il Comune) con l'Assicurazione. Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

7.3. Il conduttore è tenuto a far rispettare il patrimonio comunale e 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.

7.4. 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.

7.5. Il locatore, a mezzo del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o altro incaricato, può in qualsiasi momento provvedere a ispezioni dell'immobile per verificare che sia disposto e organizzato un corretto e regolare uso dello stesso, nonché provvedere a sopralluoghi di carattere tecnico-manutentivo. E' fatto obbligo al conduttore e al suo personale di attenersi alle disposizioni del predetto incaricato al fine di prevenire eventuali danni.

Articolo 8 – Divieti

8.1. Il conduttore deve garantire l'effettivo e diretto esercizio della locazione commerciale.

E' pertanto proibita la cessione del presente contratto, il comodato e la sublocazione dell'immobile, senza l'autorizzazione del locatore.

8.2. 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 esistente, quest'ultimo dovrà rispondere nei confronti del locatore di eventuali inadempimenti del cessionario.

Articolo 9 – Risoluzione del Contratto

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

- a) mutamento della figura giuridica del locatario senza il preventivo consenso del Comune;
- b) cessione non autorizzata del presente contratto, totale o parziale, in qualunque modo o forma, e anche se solo di fatto;
- c) modifica della destinazione d'uso del bene locato;
- d) ripetute violazioni degli obblighi contrattuali;

- e) utilizzo di personale dipendente non in regola con i contratti di lavoro e in violazione delle norme vigenti in tema di assistenza, assicurazione e previdenza dei lavoratori dipendenti;
- f) mancato rispetto delle norme igienico-sanitarie accertato dagli organi competenti in materia, dopo due inutili richiami scritti;
- g) insorgenza di cause di incapacità a contrarre con la pubblica Amministrazione ai sensi della normativa vigente;
- h) chiusura del locale senza giustificato motivo e senza preavviso al Comune ovvero ingiustificata sospensione dell'attività svolta;
- i) mancato pagamento di due rate consecutive;
- j) mancata attuazione degli interventi di manutenzione a carico del conduttore.

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

Articolo 10 – Riferimenti di Legge

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno riferimento alle norme del Codice Civile e alla legislazione vigente in materia di locazioni commerciali.

Articolo 11 – Elezione di domicilio

Ai fini del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, il conduttore dichiara di eleggere domicilio nell'immobile locato e, ove egli più non lo occupi o comunque detenga, presso la sede del Comune di Domegge di Cadore sita in via Roma, 1.

Articolo 12 – Controversie

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto sarà deferita alla giurisdizione esclusiva del Foro di Belluno.

Articolo 13 – Modifiche

Ogni modifica al presente contratto non potrà avere luogo e non potrà essere provata che mediante atto scritto.

Articolo 14 – 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 invece a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

E, richiesto, io Segretario comunale ho ricevuto il presente atto, scritto su n. 00 (00) facciate fin qua, del quale ho provveduto a dare chiara lettura ai componenti che, a mia richiesta, lo dichiarano conforme a loro volontà e qui di seguito e a margine lo firmano per accettazione unitamente al sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

IL SEGRETARIO COMUNALE
