

n. raccolta: ____/2021

Contratto di locazione transitoria di beni immobili

a destinazione commerciale

Con la presente scrittura privata,

l'anno duemilaventuno il mese di _____ il giorno _____,

tra

(A) l'ente **Comune di FERNO** (di seguito *Locatore*) con sede in Via Aldo Moro, 3, codice fiscale/partita IVA 00237790126, qui rappresentato da _____, domiciliato ai fini del presente presso la sede municipale, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'ente;

ed il Signor

_____ nato a _____

il _____ codice

fiscale _____ residente a _____

_____ n. _____ titolare di impresa/Ente

_____ (di seguito *Conduttore*)

Richiamati:

l'articolo 1 comma 1-*bis* della legge 7 agosto 1990 numero 241 e s.m.i.;

il decreto legislativo 18 agosto 2000 numero 267 (TUEL) e s.m.i.;

la legge 27 luglio 1978, numero 392 e s.m.i.;

gli articoli 1571 e seguenti del Codice Civile;

premesso che:

con determinazione n. _____ del ____/____/2021 il Responsabile

dell'Area socio-culturale ha avviato la procedura selettiva per individuare il soggetto cui concedere in locazione gli immobili oggetto del presente atto; la procedura si è conclusa con l'aggiudicazione del contratto di locazione al/i comparente/i Signor/i _____; Visto l'art. 3 "Durata" del contratto, il quale prevede, ai sensi dell'articolo 27 comma 1 della Legge 392/1978, che la locazione abbia durata di un anno dal 01/01/2022, ovvero dalla data di aggiudicazione, con opzione di rinnovo per un ulteriore anno; Vista la determinazione del Responsabile del servizio n. ___del___ con la quale si disponeva l'aggiudicazione della locazione al Sig. _____ fino al 31/12/2022, ovvero per un anno dalla data di aggiudicazione.

Tanto richiamato e premesso, Locatore e Conduttore (o *parti*)

Articolo 1 - Richiami e premesse

Locatore e Conduttore approvano i richiami e le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente.

Articolo 2 - Oggetto

Il Locatore concede in **LOCAZIONE** al Conduttore, che accetta senza riserva alcuna:

- la porzione immobiliare identificata in catasto fabbricati del Comune di FERNO, foglio 15, mappale 7507, subalterno 502, cat. D/6. Descrizione dell'immobile: trattasi di complesso sportivo nel parco comunale di Via M. Polo angolo Via Pedrotti, costituito da un edificio adibito a spogliatoi, un campo da calcio in erba sintetica coperto, un campo da calcio in erba sintetica scoperto,

un campo da calcio in erba naturale, un campo da beach-volley in sabbia, un locale segreteria/infermeria e un locale magazzino (presso l'edificio bar), risultanti dall'allegata planimetria;

- la porzione immobiliare identificata in catasto fabbricati del Comune di FERNO, foglio 15, mappale 7507, subalterno 502, cat. D/6. Descrizione dell'immobile: trattasi di immobile commerciale sito al piano terra, nel parco comunale di Via M. Polo angolo Via Pedrotti, costituito dai locali risultanti dall'allegata planimetria, da destinare ad attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande.

Ai sensi dell'art. 79 della Legge 392/1978 le parti concordano che il presente contratto ha natura transitoria. Il Locatore dichiara che la transitorietà del presente contratto è necessaria a garantire il funzionamento degli immobili adibiti ad attività sportiva e del bar-punto ristoro, presso il parco pubblico comunale di Via M. Polo angolo Via Pedrotti, nelle more della definizione di una più ampia e duratura modalità di erogazione del servizio, come stabilito dalla Delibera di Giunta Comunale n. 98 del 26/11/2021. Il Conduttore dichiara espressamente di accettare il presente contratto di natura transitoria per garantire il funzionamento degli immobili assegnati. Le parti concordano che il presente contratto non costituisce fase di avviamento. Per esplicito accordo tra le parti e per la natura transitoria non si applica il rinnovo tacito previsto dall'art. 28 c. 1 della legge 392/1978. Per esplicito accordo tra le parti non si applica

quanto previsto dall'art. 34 c. 1 e 2 della Legge 392/1978 in merito all'indennità per la perdita dell'avviamento (trattasi di attività a carattere transitorio). Al termine della locazione i locali e le aree dovranno essere restituiti liberi, a cura e spese del Conduttore, salvo diverso accordo che eventualmente verrà raggiunto tra le parti.

Articolo 3 - Durata

Ai sensi dell'articolo 27 comma 1 della Legge 392/1978 la locazione avrà decorrenza dal 01/01/2022, ovvero dalla data di aggiudicazione per la durata di un anno , con opzione di rinnovo per un ulteriore anno, come da verbale di consegna sottoscritto in data _____, nel caso di avvio nelle more della stipula del contratto.

In caso di scioglimento anticipato e di scadenza naturale del contratto il presente si intende sciolto di diritto e di fatto, senza che Conduttore e Locatore possano vantare diritti di sorta o reclamare indennizzi, fatto salvo il pagamento del canone (di cui all'articolo 5) in ragione dei mesi di effettiva occupazione, compresi eventuali ratei.

In caso di recesso unilaterale del Locatore dal patto associativo della convenzione, l'ente Locatore ha facoltà di recedere dal presente con un preavviso di un mese, senza che il Conduttore possa vantare diritti di sorta o reclamare indennizzi, fatto salvo il pagamento del canone (di cui all'articolo 5) in ragione dei mesi di effettiva occupazione, compresi eventuali ratei.

Articolo 4 - Possesso

L'immissione nel possesso della porzione immobiliare avviene alla

data della consegna dell'immobile, come da verbale, sottoscritto in data _____, nel caso di avvio nelle more della stipula.

Articolo 5 - Canone

Il canone di locazione mensile è stabilito in euro _____,00= (in lettere _____/00), oltre IVA di legge. Detto canone prevede rata mensile anticipata da versarsi entro, e non oltre, il giorno quindici di ogni mese alla tesoreria del comune Locatore. Qualora la durata della locazione includa anche ratei inferiori al mese, il canone mensile dovuto sarà calcolato al 50% del canone offerto, se il numero dei giorni sarà pari o inferiore a 15, mentre il canone mensile dovuto sarà calcolato al 100% del canone offerto, se il numero dei giorni sarà superiore a 15. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri a proprio carico e non potrà far valere alcuna eccezione. Il ritardo di pagamento, salvo quanto previsto dal periodo successivo per la risoluzione del contratto, comporterà il pagamento degli interessi di mora in misura di legge. In caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà avvalersi del disposto dell'art. 1453 del C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

Articolo 6 - Destinazione

L'immobile di cui all'articolo 2 è concesso dal Locatore al Conduttore affinché sia destinata esclusivamente per l'esercizio di attività sportiva e per attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande, in conformità alla destinazione d'uso.

Articolo 7 - Conformità urbanistica ed abitabilità

Il Locatore dichiara ed attesta che:

- 1) l'immobile è conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti;
- 2) l'immobile è stato realizzato dal Comune stesso. Pertanto, il titolo abilitativo all'edificazione è conforme alle previsioni dell'articolo 7 lett. c) del DPR 6 giugno 2001 numero 380;

Articolo 8 - Stato dell'immobile

Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile, di ritenerlo utile ed idoneo all'uso previsto dal presente, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività, come da verbale di consegna originario, sottoscritto tra le parti in data _____. Il Conduttore si obbliga a riconsegnare l'immobile, alla scadenza contrattuale, nel medesimo stato di manutenzione, integrando e sostituendo tutti gli accessori che andassero perduti o deteriorati. Al termine del contratto verrà redatto apposito verbale di riconsegna e verifica.

Articolo 9 - Modifiche

Ogni aggiunta o modifica che non possa essere rimossa, in qualunque momento senza danneggiare i locali, ed ogni altra innovazione o trasformazione non potrà essere realizzata dal Conduttore senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Il Conduttore ha comunque facoltà di provvedere, a proprie spese, alla tinteggiatura delle pareti interne che lascerà alla scadenza contrattuale nello stato in cui trovansi.

Articolo 10 - Manutenzioni

Sono a carico del Conduttore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, precisati nell'avviso pubblico. Restano a carico del Locatore gli interventi di manutenzione straordinaria della struttura. Qualora la stessa necessitasse di interventi di manutenzione straordinaria, il Conduttore ne darà tempestiva comunicazione scritta al Locatore.

Articolo 11 - Ispezioni

Il Locatore può sempre effettuare sopralluoghi presso la porzione immobiliare al fine di verificare il rispetto di tutti gli obblighi contrattuali assunti con il presente. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e senza intralciare la regolare attività del Conduttore.

Articolo 12 - Oneri accessori

Oltre al canone di locazione, sono interamente a carico del Conduttore gli oneri e le spese di cui al presente articolo e di cui all'avviso pubblico, ai sensi del comma 1, della legge 27 luglio 1978 numero 392 e, comunque, ogni altro onere derivante dall'occupazione di locali/spazi, escluso il pagamento delle spese relative alle utenze di gas, energia elettrica e acqua, che rimangono a carico del Locatore. Il Conduttore dovrà altresì garantire il riordino, la pulizia e sistemazione degli spazi adiacenti e connessi all'immobile concesso in locazione, la fruizione dei locali e degli spazi aperti al pubblico che usufruisce dell'impianto sportivo, collaborando fattivamente anche con gli utilizzatori della struttura feste. Il conduttore dovrà, inoltre, provvedere ad assicurare e

mantenere in vigore per l'intera durata della locazione, presso primaria compagnia assicuratrice, tutte le aree concesse in locazione, contro i rischi locativi, derivanti da suo fatto o colpa anche ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile, da incendio, furto e responsabilità civile, per congrui valori, esonerando e rilevando il Locatore da ogni e qualsivoglia responsabilità in proposito, come indicato nell'Avviso. Copia della polizza dovrà essere consegnata al Locatore.

Articolo 13 - Cauzione e fideiussione

Il Conduttore, a titolo di cauzione, ha versato al Locatore una somma corrispondente a due mensilità del canone. Il versamento della cauzione è avvenuto a mezzo di bonifico bancario del _____.

Tale somma sarà restituita al Conduttore all'avvenuta riconsegna dell'immobile e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

Il conduttore ha stipulato la polizza fideiussoria n. _____ (stipulata con _____, in data _____, valida fino al _____) a garanzia del mancato pagamento del canone e inadempimento a tutti gli altri obblighi derivanti dal contratto di locazione, dell'importo pari a due mensilità del canone offerto. La polizza deve prevedere il pagamento, da parte dell'Istituto di credito o dalla compagnia di assicurazione, a prima richiesta del locatore, senza preventiva necessità di escussione del conduttore, rinunciata preventivamente qualunque eccezione da parte del fideiussore.

Articolo 14 - Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa

Il Conduttore ha facoltà di recesso sempreché ne dia avviso con

lettera raccomandata, o mediante PEC, inviata con un preavviso di almeno un mese. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, debba essere esplicitamente adottata dal Conduttore.

Non sarà dovuta dal Locatore alcuna indennità di avviamento.

Articolo 15 - Divieto di sublocazione e cessione del contratto

Essendo il Locatore un ente pubblico, pena la nullità, è esclusa ogni forma di sublocazione o di cessione del contratto. Il Conduttore è autorizzato a condurre in proprio o mediante altro soggetto in possesso dei requisiti prescritti dal capitolato, il bar/punto ristoro. Il Conduttore risponderà del puntuale adempimento di tutti gli obblighi ed oneri connessi al suddetto esercizio.

Articolo 16 - Modifiche alle clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata alla presente scrittura privata dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta e sottoscritta dalle Parti. L'adozione di comportamenti contrari alla presente scrittura privata non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

Articolo 17- Elezione di domicilio per comunicazioni

Le parti eleggono domicilio rispettivamente: il Locatore, in Via Aldo Moro, 3, FERNO (VA); il Conduttore presso la sua sede legale sita in

_____.

Art. 18 - Penali

Nel caso di inadempimento agli obblighi normativi, e/o di violazione delle disposizioni contenute nel presente contratto e negli atti relativi da parte del Conduttore, nello svolgimento dell'attività oggetto del presente contratto, il Locatore effettuerà una formale contestazione scritta, cui il Conduttore sarà tenuto a rispondere per iscritto entro 10 giorni dal ricevimento della contestazione. Qualora il Locatore non ritenga le giustificazioni accoglibili verrà applicata una penale corrispondente ad una mensilità del canone di locazione. Il recupero della penalità avverrà mediante prelievo dal deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente ricostituito da parte del Conduttore.

Articolo 19 - Foro competente

Ai sensi dell'articolo 447-bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Busto Arsizio .

Articolo 20 - Spese di registrazione

Le spese e gli oneri di registrazione del presente sono suddivise in parti uguali tra il Locatore e il Conduttore.

Articolo 21 - Rinvio

Per tutto quanto non previsto si rinvia al Codice Civile ed alla normativa richiamata nelle premesse.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti

Articoli:

3 - Durata;

5 - Canone;

10 - Manutenzioni;

11 - Ispezioni;

13 - Cauzione e fideiussione;

16 - Modifiche alle clausole contrattuali;

18 - Penali;

19 - Foro competente;

20 - Spese di registrazione.

Letta dalle parti, le stesse ritengono la presente scrittura privata, formata da 10 facciate scritte e sin qui della presente, conforme alle Loro volontà ed approvandone il contenuto la sottoscrivono.

Comune di FERNO (_____)

Signor _____