



Comune di Filettino
(Provincia di Frosinone)

Largo Martin Filetico, 21 - 03010 FILETTINO - P.I. e C.F. 00291470607
Tel.0775/581832 - Fax 0775/581460

=====

**AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI UN LOCALE
COMMERCIALE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA 1° MAGGIO N. 10**

**SCHEMA DI CONTRATTO
di locazione commerciale**

L'anno **2020** addìdel mese di, in Filettino presso la sede comunale sita in Piazza Martin Filetico n. 21
tra

il LOCATORE:

Comune di Filettino con sede legale in via Martin Filetico n., 21 - P.I. e C.F. 00291470607 rappresentato dall'Arch. Anna Maria Campagna C.F. CMPNMR69L48C858I nella sua qualità di Resp. Assetto e Gestione del Territorio la quale, munita della necessaria rappresentanza, in virtù di quanto disposto con Decreto Sindacale di nomina n....del, interviene esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse del Comune, proprietario;

e

il LOCATARIO/CONDUTTORE:

Dittacon sede invia.....P.I.
.....rappresentata dal Sig.nato ail
..... C.F.residente invia
.....

Richiamati:

- l'ar.1 co. 1-bis della Legge 07.08.1990 n. 241 e s.m.i."Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- il D.Lgs. 18.08. 2000 n. 267 (TUEL) e s.m.i."Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" ;
- il Regio Decreto 23.05.1924, n. 827 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato";
- gli articoli del Codice Civile;
- la legge n. 392 del 1978

Premesso

- che il Comune di Filettino è proprietario dell'immobile commerciale ubicato a Filettino in via 1° Maggio n. 10 così censito al N.C.E.U. del medesimo Comune: Fg. 46, Part. 12 Sub 7;
- che è intenzione dell'Amministrazione Comunale affittare il suddetto locale affinché venga adibito all'esercizio di attività commerciale;
- che la consistenza e la composizione del locale è visibile dalla documentazione catastale, allegata al presente contratto sub "A" ;
- che, in esecuzione di quanto sopra stabilito, la Giunta Comunale, con deliberazione n. del, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato lo schema di contratto da cui è tratto il presente Atto, nonché l'Avviso pubblico diretto a disciplinare le modalità per la presentazione e la valutazione delle offerte da parte dei soggetti interessati all'assegnazione del locale, il quale è allegato al presente contratto sub "B" e le cui disposizioni costituiscono integrazione essenziale delle clausole sottoestese unitamente a tutti gli allegati alla procedura ed all'offerta economica del conduttore;

- che, con la medesima deliberazione, la stessa Giunta ha demandato al Resp.Assetto e Gestione del Territorio l'attuazione della procedura per l'aggiudicazione;
- che, in adempimento a quanto demandatogli, il menzionato Responsabile ha provveduto a dare pubblicità all'Avviso pubblico, in questione, secondo quanto indicato nella succitata deliberazione di Giunta Comunale;
- che l'avviata procedura è stata conclusa e che le relative risultanze sono state approvate dal Resp. Assetto e Gestione del Territorio con propria determinazione n. - del04.2020;
- che dalle suddette risultanze il locale di che trattasi è stato assegnato al costituito conduttore e che, in funzione di tale assegnazione può procedersi per la stipula del presente contratto.

Tanto richiamato e premesso, Locatore e Conduttore (o parti) convengono e stipulano quanto segue:

tra il Comune di Filettino (FR) (proprietario) ed il Sig./ra(conduttore), si conviene e si stipula quanto in appresso:

ART. 1 - OGGETTO

Il presente contratto ha per oggetto la locazione dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 46 Part. 12 Sub 7 Cat. C1 Classe 3 Cons. 62 Sup. Cat. 77 mq Rend. 573,16 – Piano Terra.

ART. 2 - FINALITÀ'

L'immobile sopra descritto viene locato per la specifica destinazione d'uso di _____, con divieto di modificarla per tutta la durata del presente contratto.

ART. 3 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Locatore fornisce l'attestato di prestazione energetica dei locali di cui al D.L. 63/13, il Conduttore dichiara di averlo ricevuto unitamente alle informazioni tecniche del caso.

ART. 4 - DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione è fissata in **anni 6 (sei)** a decorrere dal _____ e con scadenza al _____, **rinnovabile** alla suddetta scadenza per un uguale periodo alle stesse condizioni, fatta salva la positiva verifica da parte del Comune dell'avvenuto rispetto di tutti gli impegni assunti del conduttore. Il Conduttore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento salva disdetta da comunicarsi almeno 6 mesi prima della data di riconsegna dei locali con lettera raccomandata A/R.

ART. 5 - CANONE DI LOCAZIONE

L'importo del canone annuale è fissato in € _____ oltre Iva se dovuta e verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno nella misura del 75% dell'indice ISTAT riferito al costo della vita.

Il suddetto canone dovrà essere versato in rate mensili anticipate, con scadenza entro il giorno 10 del mese (10 Gennaio 10 febbraio,), mediante bonifico sul conto di tesoreria comunale.

ART. 6 - DIVIETO DI SUB-LOCAZIONE E CESSIONE

E' espressamente vietata la sub-locazione dei locali, anche parziale, sotto qualsiasi forma, con o senza corrispettivo e la cessione del medesimo.

ART. 7 - CONSEGNA E RICONSEGNA

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile, di conoscerne le attuali condizioni e lo stato manutentivo, e di ritenerlo nel complesso idoneo all'uso pattuito. I locali gli verranno pertanto consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come da verbale di consistenza allegato al presente contratto. Le chiavi per l'accesso ai locali saranno consegnate al Conduttore o suo legale rappresentante mediante sottoscrizione di apposito verbale, contestualmente alla stipula del contratto.

Al termine della locazione (anche in ipotesi di cessazione anticipata per qualsiasi causa), i locali saranno riconsegnati in buono stato di manutenzione, salvo il deterioramento dovuto al normale uso e fatto salvo, altresì, quanto stabilito al successivo punto 8) per le modifiche o innovazioni.

Il Conduttore si impegna a rifondere al Comune i danni eventualmente riscontrati nell'immobile al momento del rilascio e documentati nel verbale redatto in tale sede. In caso di mancata o non totale riconsegna dei locali entro il termine stabilito di cessazione del rapporto, a qualsiasi causa dovuta, il Conduttore sarà assoggettato al pagamento del canone salvo il risarcimento per il maggior danno prodotto al Locatore. L'arredamento e le attrezzature necessarie per allestire i locali, in funzione all'esercizio dell'attività che verrà svolta al loro interno, saranno a carico del Conduttore, compresa la relativa manutenzione e sostituzione periodica.

ART. 8 - MODIFICHE OD INNOVAZIONI AI LOCALI

Il Conduttore non potrà apportare ai locali modifiche od innovazioni di nessun genere senza il preventivo consenso scritto del Comune.

Tutte le spese relative a modifiche, innovazioni o trasformazioni dei locali (anche se autorizzate dal Locatore), ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative e/o tecnico-catastali che fossero necessarie con relativi adempimenti, rimarranno ad integrale carico del Conduttore, che in forza del presente contratto è delegato a presentarle direttamente presso le competenti autorità.

In ogni caso il Conduttore non avrà diritto ad indennità alcuna per eventuali migliorie non autorizzate, fermo restando il diritto del Comune di pretendere la riduzione in pristino per ogni innovazione posta in essere durante la locazione. Le migliorie specificamente autorizzate, comportanti un incremento durevole del valore economico del bene locato, potranno essere oggetto di rimborso parziale o totale da parte del Comune.

ART. 9 - RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONI E LICENZE

Col presente contratto il Comune delega il Conduttore a richiedere tutte le autorizzazioni, nulla-osta e licenze che si rendessero necessarie per l'uso attuale e per quelli consentiti.

Resta inteso che tali titoli abilitativi dovranno essere richiesti ed ottenuti a cura e spese del Conduttore senza che l'assegnazione dei locali costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti. Il Locatore resta in ogni caso esonerato da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative.

Il Conduttore non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione ordinaria, straordinaria e/o di adeguamento tecnico e/o igienico sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti.

E' fatto salvo il diritto del Comune, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

ART. 10 - ONERI ACCESSORI E MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono a carico del conduttore tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti i cui contratti devono essere direttamente intestati al conduttore.

E' a carico del Conduttore l'attivazione e la risoluzione, in sede di riconsegna, al termine (per qualsiasi causa) della locazione dei contratti per utenze dirette.

Il Conduttore si farà poi carico della manutenzione ordinaria durante l'intero periodo contrattuale. In caso di inadempienza o tardivo intervento, il Locatore potrà sostituirsi al medesimo eseguendo direttamente le riparazioni che si rendessero necessarie ed urgenti nell'immobile locato, con diritto all'integrale rimborso della spesa sostenuta entro il termine di gg. 30 dalla richiesta.

Restano a carico del Conduttore tutti gli oneri, spese e competenze relativi alla verifica del funzionamento ed a quant'altro occorrente per eventuali adeguamenti normativi (in conformità all'evoluzione delle disposizioni di legge, limitatamente alla tipologia dell'attività svolta).

ART. 11 - UTILIZZO DEI LOCALI

Il conduttore locatario si impegna ad utilizzare con la normale diligenza i locali che riceve in locazione, obbligandosi a provvedere alla loro custodia, buona conservazione e manutenzione, e obbligandosi altresì a restituirli al Comune alla scadenza del contratto stesso nelle condizioni in cui sono stati consegnati, fatto salvo il normale deterioramento derivante dal loro uso in conformità alle condizioni contrattuali.

La riconsegna dei locali avverrà previa stesura di apposito verbale redatto in seguito ad accertamento, in contraddittorio tra le parti, dello stato di consistenza. Le attrezzature acquistate dal locatario a completamento delle dotazioni esistenti nonché quelle eventualmente acquistate in sostituzione delle attrezzature messe a disposizione dal Comune e non più utilizzabili resteranno di proprietà del locatario.

In qualunque momento il Comune potrà effettuare verifiche dell'esistente e dello stato di conservazione di quanto consegnato, con l'intesa che in caso di danni imputabili direttamente o indirettamente ad imperizia, incuria, mancata manutenzione o comunque a scorretto o negligente comportamento del locatario – fatta salva la normale usura – quest'ultimo provvederà al ripristino entro i successivi 20 giorni dal riscontro. In caso di inadempienza da parte del locatario, il Comune provvederà agli interventi necessari addebitando al locatario un importo pari alla spesa sostenuta. Alla scadenza del presente contratto, i locali dovranno essere liberati dai beni di proprietà del locatario.

ART. 12 - OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Sono inoltre a carico del conduttore, le seguenti prescrizioni:

- munirsi di tutte le autorizzazioni, licenze e quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni di legge per l'esercizio della propria attività entro l'immobile, nel rispetto della destinazione d'uso pattuita;
- espletare con la massima cura ogni mansione ed incombenza connessa alla pulizia ed igiene dei locali;
- segnalare tempestivamente al Locatore ogni fatto e/o inconveniente che possa turbare la regolare conduzione dell'immobile;
- garantire l'effettivo e diretto esercizio dell'attività commerciale nei termini previsti dall'Avviso;
- garantire l'esatto adempimento degli impegni assunti nella proposta formulata in sede di partecipazione al bando per la locazione dell'immobile.

ART. 13 - RESPONSABILITÀ DI CONDUZIONE

Il Conduttore è costituito custode dell'immobile assegnatogli e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati ai locali da lui stesso o da persone che egli vi abbia immesso, anche solo temporaneamente.

Egli solleva inoltre il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero occorrere ad esso conduttore ed a terzi, derivanti da un proprio fatto doloso o colposo proprio o di terzi, o in conseguenza di negligenza e trascuratezza.

A garanzia e copertura dei danni da attività di conduzione sopra descritti, il Conduttore dichiara di aver stipulato idonea polizza assicurativa, che preveda massimali adeguati per il rischio di responsabilità civile e rischi di conduzione dell'immobile. La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della locazione e dovrà essere consegnata al Comune al momento della sottoscrizione del contratto.

ART. 14 - GARANZIE

A garanzia degli obblighi contrattuali assunti, il Conduttore si obbliga a costituire a favore del Comune una fideiussione bancaria o assicurativa di importo pari al canone annuo di locazione che dovrà restare integra ed operativa fino all'avvenuta riconsegna dell'immobile e non potrà comunque essere svincolata se non dietro espresso consenso del Comune. In caso di fideiussione assicurativa, questa dovrà essere emessa da primaria compagnia di assicurazione autorizzata al rilascio di garanzie nei confronti del pubblico.

Detta somma costituisce garanzia per l'eventuale mancato pagamento del canone.

Tale fideiussione dovrà essere consegnata al Comune entro 30 giorni dalla stipula del Contratto, pena la risoluzione dello stesso.

La fideiussione dovrà contenere la clausola di “riscossione a prima richiesta”, tale per cui il garante rinunci al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. Dovrà altresì contenere la rinuncia alle eccezioni che spettano al debitore principale di cui all’art. 1945 c.c., con impegno a pagare a semplice richiesta scritta del Comune per quanto dovuto. Il Conduttore è tenuto ad integrare la fideiussione di cui il Locatore, abbia dovuto valersi in tutto o in parte, durante l’esecuzione del contratto, entro trenta giorni dalla notifica dell’avvenuto incameramento.

Il Conduttore, altresì, versa un importo pari a due mensilità di canone di locazione a titolo di deposito cauzionale infruttifero ed a tal fine esibisce contabile bancaria.

ART. 15 - SOPRALLUOGHI, ISPEZIONI

Il Locatore potrà, in qualunque momento, ispezionare i locali a mezzo di proprio personale, previa comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso.

ART. 16 - SPESE CONTRATTUALI

Il contratto viene registrato in termine fisso ai sensi dell’art. 5 Parte I della tariffa allegata al DPR 131/1986. Le spese di registro saranno suddivise al 50% tra le parti, mentre i rimanenti oneri contrattuali sono a carico del Conduttore. Il Locatore provvederà al pagamento annuale dell’imposta dovuta, indi al recupero della quota di spettanza della controparte.

In ipotesi di risoluzione della locazione per fatto imputabile al Conduttore, saranno a suo carico le conseguenti imposte di registro.

ART. 17 - RISOLUZIONE DELLA LOCAZIONE

Sono causa di risoluzione del contratto ai sensi dell’art. 1456 c.c. il mancato pagamento del corrispettivo pattuito comprensivo degli oneri accessori, il mancato esercizio dell’attività commerciale nei termini previsti dall’Avviso, l’elusione del divieto di sublocazione o di cessione del contratto, il mutamento della destinazione dell’uso e le modifiche non autorizzate dei locali, fermo restando l’obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del Locatore. In ogni caso il ritardato pagamento del canone e di tutto quanto dovuto dal Conduttore alle scadenze convenute costituirà lo stesso in mora; da tale data saranno pertanto dovuti gli interessi legali sugli importi non corrisposti.

Qualora il Conduttore non adempia o contravvenga agli obblighi assunti o a qualsiasi altro obbligo previsto nei precedenti e successivi articoli non comportanti ipso iure la risoluzione del contratto, il Locatore, a mezzo di lettera raccomandata A.R, intimerà al Conduttore l’adempimento, fissando un termine. Il mancato adempimento nei termini fissati produrrà la risoluzione della locazione.

Costituiscono altresì ipotesi di risoluzione:

- il fallimento, il concordato preventivo o altra procedura concorsuale in cui incorra il Conduttore;
- condanne per le quali sia prevista l’inibizione della possibilità di condurre le attività esercitate nei locali locati ovvero sia prevista l’interdizione dai pubblici uffici;
- la revoca, la simulazione, la invalidità o inefficacia della fideiussione;

In tutti i casi di decadenza della locazione, il Conduttore è tenuto al pagamento del canone per il periodo di godimento del bene, fatto salvo il risarcimento del maggior danno derivante al Locatore.

ART. 18 - FORO COMPETENTE

Le parti concordano che tutte le controversie inerenti e conseguenti al presente contratto siano di competenza esclusiva del Tribunale di Frosinone.

ART. 19 - ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il Locatore elegge il proprio domicilio presso il Comune di Filettino ed il Conduttore presso l’immobile locato.

ART. 20 - MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

Letto, accettato e sottoscritto

COMUNE DIFILETTINO

.....

.....

IL CONDUTTORE

Sig......

.....