

COMUNE DI ROCCARASO (AQ)

Provincia di L'Aquila

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA'
COMUNALE SITO IN P.ZZA G. LEONE NN. 9/10 AD USO PUBBLICO
ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE**

L'anno duemilaventitre, il giorno _____ del mese di _____ nella resi-
denza comunale, presso l'ufficio di Segreteria, avanti a me,
dott. _____, Segretario Generale del Comune di Roccaraso, auto-
rizzato a rogare, nell'interesse del Comune, gli atti in forma pubblica ammi-
nistrativa, dall'art. 97 – comma 4, lett. c) del T.U.E.L. approvato con D.Lgs.
18.08.2000, n. 267, sono comparsi i signori:

a) Ing. _____, Responsabile del Terzo Settore – Area Tec-
nica del Comune di Roccaraso, nato a _____ () il __.__.____,
domiciliato per la carica ricoperta presso gli Uffici Comunali siti in Roccara-
so in Viale degli Alberghi n. 2/A, il quale interviene al presente atto in nome
e per conto del Comune stesso, codice fiscale 82000150662, in esecuzione
del Provvedimento del Sindaco n. __ del __.__.____, ed in seguito denomi-
nato semplicemente “locatore”;

b) Sig. _____, nato/a a _____ () il
__..____, residente a _____ in Via _____
n. __, in qualità di legale rappresentate del__ _____
“_____”, con sede in _____ (),
_____, n. __, iscritta a Registro delle Imprese presso la
C.C.I.A.A. di _____ al n. _____ - codice fiscale/partita IVA
_____, ed in seguito denominato semplicemente “conduttore”.

Componenti della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario comunale sono personalmente certo, i quali, con il mio consenso, dichiarano di rinunciare alla presenza dei testimoni e stipulano quanto segue.

Art. 1 – Oggetto della locazione

In esecuzione della determinazione di aggiudicazione del Responsabile del Terzo Settore – Area Tecnica n. __ del __.__.2023, il Comune di Roccaraso, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione al _____ “_____”, che accetta, l’immobile sito in Roccaraso (AQ), Piazza G. Leone nn. 9/10, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Roccaraso al foglio 7 particella 1697 sub 4 e 5, di mq complessivi 57,79, adibito ad uso pubblico esercizio di Bar-Caffè e simili.

L’immobile è dotato di impianti tecnologici e di ogni attrezzatura idonea all’utilizzo, per l’esercizio dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar-caffè e simili), per cui esso viene locato nello stato in cui si trova e del tutto funzionante.

Art. 2 – Durata della locazione

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal __.__.2023 e scadrà il giorno __.__.2029, rinnovabile ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i..

Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per motivi di cui all’art. 29 della citata Legge, con le modalità ed i termini ivi previsti.

La locazione avrà la durata sopra convenuta con possibilità di rinnovo per ulteriore uguale periodo.

Si riconosce al conduttore la facoltà di poter recedere anticipatamente, in qualsiasi momento dal presente contratto nel caso che venisse a cessare il bisogno dell'immobile. In ogni caso il conduttore dovrà darne comunicazione al locatore almeno sei mesi prima della data di riconsegna dell'immobile con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Art. 3 – Canone di locazione

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di €. 18.000,00 annuali, da pagarsi in rate mensili uguali e anticipate di €. 1.500,00 entro il giorno 10 del mese di riferimento, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale o bonifico bancario.

Qualora il conduttore si rendesse moroso anche di una sola rata di affitto, a decorrere dal 21[^] giorno di riferimento, l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata dagli interessi di mora nella misura degli interessi legali.

Art. 4 – Aggiornamento del canone

Ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/1978, così come modificato dall'art. 1 della Legge 118/1985, a decorrere dall'inizio del secondo anno, le parti convengono che il contratto sarà aggiornato annualmente secondo le rivalutazioni ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificate nell'anno precedente. Il conduttore pertanto rinuncia all'invio della raccomandata richiesta, le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

Art. 5 – Destinazione

L'immobile che si concede in locazione è destinato ad uso attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar-caffè e simili). Qualsiasi altra destinazione è espressamente inibita.

Art. 6 – Sublocazione

E' fatto divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità locata senza il permesso del locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore all'eventuale mutamento d'uso pattuito, alla cessione o al subaffitto dei locali, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione ipso jure del contratto.

Art. 7 – Manutenzione e riparazione

Il conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere, per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria, mentre le opere di manutenzione straordinaria saranno a carico della parte locatrice.

Qualsiasi intervento edilizio di modifica o miglioramento della struttura che il locatario ritenesse di effettuare dovrà essere preventivamente richiesto ed autorizzato con le prescritte modalità dall'Amministrazione comunale.

Art. 8 – Migliorie e innovazioni

I locali sono ceduti nello stato di fatto in cui si trovano; ogni intervento che la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo del bene, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla proprietà, e rimarrà per patto a beneficio della parte locatrice; quando anche autorizzato, il conduttore provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure, senza per questo pretendere indennità per miglioramenti o addizioni apportate.

Al locatario è ammessa la possibilità di presentare istanza di Concesione/Autorizzazione per l'installazione di attrezzature ed arredi all'esterno sul suolo pubblico adiacente (Piazza Leone).

Qualsiasi intervento edilizio di modifica o miglioramento della struttura che la Ditta locataria ritenesse di effettuare dovranno essere richieste nelle modalità di legge ed autorizzate dall'Amministrazione comunale e dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Giunta Comunale, così come, dovranno essere autorizzate dalla stessa, l'eventuali occupazioni di suolo pubblico e l'installazione di arredi estivi e invernali, fermo restando la compatibilità alle vigenti e future normative, rimarrà subordinata, in merito a materiali e tipologie adottate, all'insindacabile giudizio dell'Ufficio Tecnico e della Giunta Comunale.

Per le occupazione di suolo si rimanda ai vigenti regolamenti comunali:

- Regolamento per la disciplina dell'occupazione temporanea di suolo pubblico per spazi di ristoro all'aperto annessi a locali di pubblico esercizio di somministrazione (DEHORS) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 in data 27/11/2006;
- Regolamento per la disciplina del canone patrimoniale di occupazione del suolo pubblico e di esposizione pubblicitaria e del canone mercatale - approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 in data 27/04/2021;

Art. 9 – Utenze

Il conduttore, all'atto della consegna del bene, deve intestare a proprio nome, conservandone l'uso esclusivo, i contratti di fornitura di acqua, gas, energia

elettrica e telefono; i consumi così segnati sono a carico del conduttore medesimo.

Art. 10 – Visita ai locali

Il locatore ha facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione, anche per l'esecuzione di lavori.

Art. 11 – Riconsegna dei locali

Alla data di cessazione del contratto, il conduttore consegnerà puntualmente al locatore l'immobile e gli arredi e attrezzature di proprietà dell'Ente, come risultanti dall'apposito verbale di consistenza allegato all'avviso pubblico, prot. n. 4430 del 15.06.2015, relativo alla procedura di affidamento in locazione dei locali di che trattasi, in buono stato locativo, sotto pena del risarcimento dei danni.

Art. 12 – Manleva

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a se o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

Art. 13 – Cauzione

Il conduttore ha versato al locatore, a titolo di deposito provvisorio della polizza _____, in data __.__.2023, mediante _____ presso _____, filiale _____, a favore del Comune di Roccaraso, l'importo di €._____, a garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto.

Detta cauzione, che potrà essere sostituita con apposita polizza fideiussoria o fideiussione bancaria, dovrà essere rinnovata o integrata annualmente, per l'importo pari al canone di aggiudicazione annuale, rivalutato secondo gli indici Istat, e per l'esatta esecuzione degli obblighi contrattuali; la polizza dovrà espressamente prevedere la garanzia sia del pagamento dei canoni di locazione nei termini stabiliti, sia delle spese, ferma restando la risoluzione di diritto del contratto, sia del risarcimento di eventuali danni che si verificassero nell'Immobile, sia dell'indennità di occupazione sine titolo per mancato rilascio dell'Immobile per qualsiasi ragione ivi prevista, e comunque per l'adempimento di tutti gli obblighi contrattualmente previsti, salva comunque la facoltà del Locatore di esercitare ogni azione e ragione spettante per il recupero degli importi eccedenti la somma suindicata, oltre al risarcimento del maggiore danno. Tutti i premi e tutti gli oneri saranno a carico del Conduttore, mentre tutti i pagamenti ed i risarcimenti conseguenti all'escussione della garanzia, saranno a favore del Locatore. La cauzione verrà restituita/svincolata al termine della locazione, sempreché siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso normale.

Art. 14 – Assicurazioni

Il conduttore ha stipulato la polizza assicurativa n. _____ del
____.____.2023 con la _____ – Ag. di
_____ con massimale pari ad €. 1.000.000,00 per Respon-
sabilità Civile verso Terzi.

La suddetta polizza potrà essere integrata da altre garanzie accessorie ritenute
opportune in relazione all'attività svolta dal conduttore.

Il conduttore si impegna a rinnovare la polizza assicurativa di cui sopra per
tutta la durata della presente locazione.

Art. 15 – Prestazione energetica dell'immobile

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione,
comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energe-
tica dell'immobile.

Art. 16 – Imposte, tasse, spese di contratto

Il presente contratto è sottoposto a registrazione in termine fisso, con applica-
zione dell'imposta proporzionale del 2% sull'importo del canone relativo a
ciascun anno di durata del contratto, ai sensi di legge; le suddette spese di re-
gistrazione sono a totale carico del conduttore.

Sono a carico del conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il pre-
sente contratto, ivi compresi i diritti di segreteria.

Il presente contratto non è soggetto all'imposta sul valore aggiunto.

Art. 17 – Modifiche del contratto

Le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale. Qualunque mo-
difica del presente atto deve apparire in forma scritta. Pure per iscritto deve
essere fatta ogni comunicazione riguardante il contratto e la cosa locata.

Art. 18 – Competenza giuridica

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di eleggere domicilio in Roccaraso, Piazza G. Leone nn. 9/10.

Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e dalla Legge n. 118/85 e successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

Art. 19 – Trattamento dei dati personali

La Società dà atto di aver preso visione dell'informativa di cui all'art. 13 del D.Lg. 30 giugno 2006, n. 196 e s.m.i. "*Codice in materia di protezione dei dati personali*".

Il locatore informa il conduttore che il trattamento dei dati personali avverrà con strumenti cartacei e informatici e sarà improntato a liceità e correttezza e nella piena tutela dei Suoi diritti ed in particolare della Sua riservatezza.

Diritti dell'interessato: sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., in particolare il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione, se incompleti, erronei o raccolti in violazione di legge, nonché opporsi al trattamento per motivi legittimi.

Il titolare del trattamento è il Comune di Roccaraso.

Il responsabile del trattamento è _____.

Art. 20 – Controversie

Qualsiasi controversia tra le parti è demandata alla competenza del Giudice Ordinario. A tal fine sarà competente, in via esclusiva il Foro di Sulmona.

Letto, approvato e sottoscritto.

p. il Comune di Roccaraso

Il Conduttore

(Ing. _____)

(Sig. _____)

Il Segretario Comunale

(dr. _____)

A norma degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo alla n. 3 (canone di locazione, interessi di mora), n. 4 (aggiornamento del canone), n. 5 (destinazione), n. 6 (sublocazione), n. 7 (manutenzione e riparazione), n. 8 (migliorie e innovazioni), n. 9 (utenze), n. 12 (manleva), n. 13 (cauzione), n. 14 (assicurazioni), n. 16 (imposte, tasse, spese di contratto), dichiarano espressamente di approvarle rigettando ogni eccezione ed istanza.

p. il Comune di Roccaraso

Il Conduttore

(Ing. _____)

(Sig. _____)

Il Segretario Comunale

(dr. _____)