

Rep. n. _____ del _____

COMUNE DI CAZZANO DI TRAMIGNA

Provincia di Verona

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

BAR/PANINOTECA DI VIALE MOLINI 11

Tra i Sigg.:

_____, nato a _____ () il _____, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Cazzano di Tramigna, Piazza G. Matteotti n. 1, P.IVA 00659190235, in nome e per conto del quale agisce, in seguito denominato "parte locatrice";

E

dall'altra:

la Sig.ra _____, nata a _____ () il _____ residente a _____ () in Via _____, n. _____, C.F. _____, legale rappresentante della ditta "_____ " con sede in _____ (), Via _____ n. 8 C.F./P.IVA _____ iscritta al registro delle imprese di Verona in prosieguo denominata "parte conduttrice."

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ART.1 - Descrizione dell'immobile in locazione

La parte locatrice concede la locazione alla parte conduttrice che accetta l'immobile sito in Cazzano di Tramigna (VR) in Viale Molini, n. 11 della superficie di circa metri quadrati di mq. 106,60; I locali sono ripostiglio a servizio del bar-paninoteca mq. 14,40; servizio igienico composto da spogliatoio antibagno e bagno a servizio della gestione di mq 10,70; servizio igienico composto da antibagno e bagno a servizio del Bar-paninoteca mq. 13,60; superficie in uso del Bar – Paninoteca compreso verde e terrapieno di mq 280,00.

Viene inoltre concessa in uso in uso del Bar le aree colorate in: verde per il terrapieno e il prato e in grigio per la pavimentazione attigua di contorno all'immobile per un totale di mq 280 come da planimetria allegata (Allegato A).

Il fabbricato in questione è fornito di arredo interno, come da elenco beni allegato (Allegato B).

ART.2 - Utilizzo dell'immobile

La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per la propria attività prevalente di somministrazione di alimenti e bevande esclusive di cui alla Legge Regionale n. 29/2007.

Il concessionario per quanto concerne la tipologia di servizio al pubblico e gli orari deve:

- a) continuare la nuova attività del pubblico esercizio curandone tutti gli aspetti, dall'accoglienza dei clienti, al servizio di bar, al servizio di ristorazione, al servizio di pizzeria;

- b) garantire il servizio bar e ristorazione tutti i giorni, compresa la domenica, festivi, fatti salvi il periodo di ferie e il giorno di chiusura settimanale concordato con l'Amministrazione Comunale;
- c) praticare una trasparente politica gestionale volta a conciliare la necessità di un appagante risultato economico con un equo rapporto qualità/prezzo.

Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice.

ART.3 – Divieti

La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 L. 392/78. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

ART.4 - Durata

La locazione ha durata di anni 6 (sei) a decorrere dal _____ e fino al _____. La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma L. 392/78, con preavviso di mesi 6 (sei), da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o tramite pec.

ART. 5 - corrispettivo

Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessive € _____ (€ _____/00) annue, da pagarsi in rate mensili anticipate di € _____ (€ _____/00) entro il giorno 10 (dieci) di ciascun mese, a mezzo pagoPA.

Il canone così corrisposto, sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati, applicata a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione (_____). La misura dell'aggiornamento sarà quella massima consentita dalla legge. In ogni caso, laddove, dovesse venire a mutare l'indice di riferimento in relazione ad inderogabili disposizioni legislative, sia nazionali che comunitarie, verrà applicata, comunque, quella più favorevole alla parte locatrice. Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas, corrente industriale, nonché tutte le spese ordinarie. In ogni caso tutte le somme che la parte locatrice avesse ad anticipare per conto della parte conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno essergli da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 5° giorno dal ricevimento della relativa richiesta. Sulle somme non corrisposte decorreranno interessi moratori nella misura indicata nell'art. 15 (quindici) del presente contratto. L'inadempienza della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto, colpa ed in danno di lei, con le conseguenze previste al citato art. 15 (quindici).

La parte conduttrice si impegna a produrre, a garanzia della propria responsabilità civile, a favore del beneficiario Comune di Cazzano di Tramigna apposita polizza assicurativa entro e non oltre 30 (trenta) giorni a pena di decadenza dal presente contratto.

L'immobile viene locato con l'arredo di proprietà del Comune, come da elenco depositato agli atti.

ART.6 - Pagamenti e scadenze

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

ART. 7 - Manutenzione ordinaria e straordinaria

La parte conduttrice si obbliga, in deroga agli artt. 1576 e 1609 cod. civ., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie di qualunque natura, nonché tutte le opere di restauro e manutenzione che si rendessero necessarie, ad eccezione di quelle inerenti le parti comuni dell'edificio che faranno capo alla parte locatrice. Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze. La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod.civ. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

ART. 8 - Dichiarazione

La parte conduttrice dichiara che la cosa locatagli trovasi in buono stato locativo, adatta all'uso convenuto. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale.

ART. 9 - Spese e migliorie

Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa comunicazione alla parte locatrice potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

ART.10 - Custodia e controlli

La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata. La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato ed il buon uso.

ART. 11 - Responsabilità

La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.

ART. 12 - Risoluzione

Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

ART. 13 - Fallimento

Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto - salvo ogni altro diritto - il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

ART. 14 - Risoluzione per fatto e colpa

Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà a titolo di penale parziale pattuita ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti della parte locatrice in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n.108 del 07.03.1996.

ART. 15 - Rimborso spese

Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

ART. 16 - Domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, nonchè per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile a lei affittato, e, per il caso che essa in seguito più non li detenga, elegge domicilio presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

ART. 17 - Spese e bolli

L'imposta di registrazione, la tassa di bollo e le spese conseguenti del presente contratto sono a carico della parte conduttrice. L'imposta di registro verrà assolta annualmente da parte della conduttrice che provvederà direttamente al pagamento di quanto dovuto all'Agenzia delle Entrate.

ART. 18 - Clausole e risoluzione

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

ART. 19 - Modifiche

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

ART. 20 - Foro di competenza

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà il Foro di Verona.

ART. 21 - Rinvio alle normative

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge

e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

ART. 22 - Trattamento dati

Ai sensi di quanto disposto dal D.L.vo n. 196 del 30.06.2003, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 7 del D.L.vo medesimo, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Redatto, confermato e sottoscritto in Cazzano di Tramigna.

Lì _____

Parte locatrice

Geom. _____
(firma digitale)

Parte conduttrice

Sig. _____
(firma digitale)

* * *

L'anno Duemilaventicinque addì _____ del mese di _____ io sottoscritto _____, Segretario Comunale, ho iscritto la presente scrittura al numero _____ del Repertorio dei contratti del Comune di Cazzano di Tramigna.

Il Segretario Comunale
