

COMUNE DI GUALTIERI
(Provincia di Reggio Emilia)

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI FABBRICATO DI PROPRIETÀ COMUNALE UBICATO NEI PRESSI DEL CIMITERO DI GUALTIERI (individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Gualtieri al Foglio 9 Particella 413).

Il giorno del mese di dell'anno, nella sede municipale del comune di Gualtieri, Piazza Bentivoglio n.26, tra:

A. La/Il sottoscritta/o _____, nata/o a _____ (prov. _____), il _____, domiciliato per la carica presso la sede legale del comune di Gualtieri (**di seguito denominato anche "Comune", "Ente" o "locatore"**), con sede in p.zza Bentivoglio n. 26, codice fiscale e p.iva 00440630358, che interviene ed agisce in rappresentanza dello stesso in qualità di _____, conformemente a quanto stabilito dello Statuto comunale e da _____;

B. La/Il sottoscritta/o _____, nata/o a _____ (prov. _____), il _____, residente in _____ (prov. _____) via/p.zza _____ n. _____ CAP _____, codice fiscale _____, (**di seguito denominato anche "conduttore" o "locatario"**);-----

PREMESSO CHE

- il comune di Gualtieri (RE) è proprietario dell'immobile ad uso commerciale, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Gualtieri al Foglio 9 Particella 413, classificato nella categoria C/1 - Negozi e botteghe, individuato nell'inventario dell'Ente al n. 35181 come "FABBRICATO DISPONIBILE" - Lotto unico ed ubicato nell'area antistante al Cimitero di Gualtieri, in Via del Cimitero s.n.c.;
- con determinazione del Responsabile del Servizio Uso e Assetto del Territorio n. _____ del _____ il Comune di Gualtieri ha indetto la procedura di gara di avviso pubblico per

la locazione del fabbricato comunale ubicato nei pressi del cimitero di Gualtieri destinato allo svolgimento di attività commerciale per vendita al dettaglio ad uso negozio/bottega e comunque attività di interesse generale finalizzata a garantire un servizio di pubblica utilità, stabilendo un canone annuo in rialzo rispetto a quello a base d'asta di **€ 2.900,00** annui con un rialzo minimo di € 100,00, al netto delle imposte dovute per legge, ed approvando in allegato il bando di gara pubblica con lo schema del presente contratto;

- con determinazione del Servizio Uso e Assetto del Territorio n. del/...../....., sulla base del verbale di gara della seduta pubblica del/...../....., è stata aggiudicata in via definitiva la suddetta gara pubblica a, con un'offerta di canone annuo pari a euro....., al netto delle imposte dovute per legge;

TUTTO CIO' PREMESSO

e dichiarato parte integrale e sostanziale del presente atto, fra le parti si stipula e si conviene quanto segue:

ARTICOLO 1 - OGGETTO

Con la presente scrittura il comune di Gualtieri (RE) concede in locazione commerciale l'immobile di proprietà comunale ubicato nei pressi del cimitero di Gualtieri destinato ad ATTIVITA' COMMERCIALE AL DETTAGLIO ad uso negozio/bottega e comunque attività di interesse generale finalizzata a garantire un servizio di pubblica utilità, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gualtieri al Foglio 9 Particella 413, classificato nella categoria C/1 - Negozi e botteghe, individuato nell'inventario dell'Ente al n. 35181 come "FABBRICATO DISPONIBILE" - Lotto unico.

La particella edilizia, come risulta dalla planimetria catastale qui allegata, è costituita da 3 (tre) locali: negozio, retro e WC, oltre a porticato annesso disposto parzialmente sui lati sud ed est.

Tutti gli spazi si trovano al piano terra, con una superficie catastale complessiva di 63 mq.

I locali presentano le seguenti caratteristiche:

- gli ambienti complessivamente risultano in discreto stato manutentivo, hanno delle finiture tradizionali con pavimento in piastrelle e pareti intonacate e tinteggiate;
- le caratteristiche costruttive e distributive garantiscono una buona fruibilità degli spazi;
- sono da considerarsi privi di arredamento, ad eccezione del wc che è attrezzato;
- sono forniti di impianti idraulici ed elettrici allacciati alle relative reti di distribuzione;
- sono dotati di zone finestate idonee all'esposizione dei prodotti commercializzati.

Il conduttore dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'acquisto e all'installazione dell'arredo (e di quant'altro necessario per rendere funzionale la struttura ai propri fini) che rimarrà di sua proprietà. Lo stesso locatario si obbliga a condurre direttamente l'esercizio.

La messa a norma degli impianti esistenti, corredata dalle certificazioni di conformità, costituisce condizione indispensabile per l'avvio dell'attività.

I lavori dovranno essere svolti entro 36 mesi dalla consegna del locale

ARTICOLO 2 – CANONE DI LOCAZIONE

Il corrispettivo di locazione viene determinato dall'importo di aggiudicazione in €
annui, al netto delle imposte dovute per legge, oltre alle spese di registrazione dell'atto.

Il locatario si impegna a versare il corrispettivo indicato in ratei mensili uguali e anticipati entro e non oltre il giorno 16 di ogni mese di riferimento, nei modi indicati dal locatore. Detto canone sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Il pagamento del corrispettivo non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni dal locatario, qualunque ne sia il titolo. Qualora il pagamento del corrispettivo non sia effettuato entro i termini richiesti, le Parti danno atto che saranno applicati a carico del locatario gli interessi nella misura stabilita dall'Amministrazione Comunale nonché secondo quanto previsto dalle normative vigenti in materia di interessi.

A garanzia degli obblighi derivanti dal presente contratto, il locatario ha provveduto a presentare, al protocollo del Comune di Gualtieri, polizza fideiussoria / fideiussione bancaria in favore dell'Ente concedente, per un importo pari a sei mensilità del canone offerto (prot. del/...../.....), n. del/...../..... rilasciata da di

ARTICOLO 3 – DURATA DELLA LOCAZIONE

Il contratto di locazione avrà la durata di **anni 6 (sei)** con decorrenza dalla data di stipula dell'atto, rinnovabile ai sensi della Legge 392/1978 e s.m.i.. Il contratto potrà essere rinnovato di 6 anni in 6 anni con emissione di apposito atto da parte del concedente.

Tale rinnovazione non avrà luogo se una delle parti comunicherà all'altra la disdetta almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza naturale, tramite lettera raccomandata.

Alla prima scadenza contrattuale, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata legge con le modalità e i termini ivi previsti.

Alla scadenza della presente locazione la successiva assegnazione dei locali avverrà con procedura ad evidenza pubblica.

ARTICOLO 4 – OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

I locali vengono locati complessivamente in buono stato, con impianti e servizi funzionanti. Il conduttore dichiara di aver effettuato debito sopralluogo ai locali e dichiara di averli trovati idonei all'uso pattuito e si impegna a riconsegnarli, allo scadere della presente locazione, in buone condizioni, salvo il deperimento dovuto all'uso. Il conduttore si obbliga a non apportare modifiche, innovazioni e trasformazioni ai locali concessi in locazione senza il consenso scritto dell'Amministrazione Comunale concedente. Eventuali lavori di miglioria, modifica o ampliamento (preventivamente autorizzati dalla proprietà) non daranno luogo ad alcun indennizzo o risarcimento a favore del conduttore, salvo accordi particolari da stipularsi fra le Parti. In difetto il Comune avrà la facoltà di revocare la locazione, fatto salvo il risarcimento dei danni e/o la riduzione in pristino del bene. Il conduttore è costituito custode degli ambienti assegnati in locazione. Egli solleva il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero provenire dal conduttore ed a terzi, da un fatto doloso o colposo del conduttore stesso o di terzi, conseguenza di negligenza e trascuratezza sia nell'uso della cosa locata quanto degli impianti che la dotano.

ARTICOLO 5 – OBBLIGHI DEL CONCEDENTE

Il locatore si impegna a consegnare l'immobile nello stato di fatto visto ed accettato in maniera idonea per il suo uso. Il locatore garantisce che i locali concessi sono esenti da gravami ed oneri a qualunque titolo pregiudizievole per il pieno godimento e la completa disponibilità dello stesso lungo l'arco dell'intera locazione.

ARTICOLO 6 – ALTRI ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE

I lavori iniziali di tinteggiatura, adeguamento e ripristino dei locali necessari alle esigenze commerciali e/o lavorative, di pulizia, le spese riguardanti le utenze elettriche, idriche, di riscaldamento, quelle relative alla raccolta e trasporto dei rifiuti solidi urbani, nonché tutte le

spese relative all'effettivo uso dei locali e alla fornitura di altri servizi comuni. sono a carico e a spese del locatario.

Ai sensi degli articoli 1576 e 1609 Codice Civile sono a carico del conduttore anche i piccoli interventi di manutenzione ordinaria degli impianti e in generale dei locali locati (dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito). Il locatario dovrà provvedere tempestivamente ad eseguirli, salvo il diritto del locatore di sostituirsi in caso di inadempienza e integrale rimborso da parte del conduttore medesimo delle spese entro 20 giorni dalla relativa richiesta. Le modalità di pagamento di tali spese saranno stabilite dal Comune di Gualtieri (RE), che ne informerà con congruo anticipo il conduttore.

Il locatore potrà effettuare riparazioni, anche non urgenti, all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità al conduttore, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a 20 giorni, con ciò derogandosi per volontà delle parti alla disposizione dell'art. 1584 Codice C. Saranno a carico del locatario gli interventi e opere di adeguamento necessari per l'accesso ai locali e l'avvio dell'attività, comprensivi degli eventuali adempimenti amministrativi connessi.

Le relative spese saranno poste a scapito del canone di locazione, previo consenso dell'Amministrazione Comunale e sulla base del parere dell'Ufficio Tecnico.

Gli interventi minimi necessari ai fini dell'idoneità del locale sono i seguenti:

- Messa a norma degli impianti esistenti, con rilascio delle certificazioni di conformità previste dalla normativa vigente.
- Gestione e manutenzione del verde pubblico di pertinenza dell'immobile.

I lavori dovranno essere svolti entro 36 mesi dalla consegna del locale.

Ad eccezione degli interventi di manutenzione di cui sopra, resta a carico dell'Ente concedente la manutenzione straordinaria. Il conduttore dovrà segnalare tempestivamente all'Amministrazione Comunale, interpellando l'Ufficio Tecnico, le opere di manutenzione che non gli competono per concordare i modi e i tempi di esecuzione e dell'eventuale ripristino se ritenuto eseguibile e compatibile con gli strumenti di pianificazione dell'Ente.

ARTICOLO 7 – USO E SUBLOCAZIONE

L'immobile è locato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e ad uso commerciale, con divieto al conduttore di mutare anche in parte ed anche solo temporaneamente tale uso.

A pena di decadenza è altresì vietata la sublocazione, sia parziale che totale, anche se gratuita sotto forma di comodato dell'immobile concesso. È espressamente vietata la cessione a terzi della presente locazione salvo non sia stata autorizzata la cessione da parte dell'Amministrazione Comunale, a pena di immediata rescissione dell'atto medesimo. Sempre a pena di decadenza devono essere preventivamente comunicate all'Amministrazione Comunale per l'approvazione anche le variazioni societarie quali la cessione di quote a terzi, il cambiamento del legale rappresentante, il cambiamento di tipo di società. Al termine del rapporto di locazione, il conduttore cessante è tenuto comunque, se richiesto dall'Amministrazione, a provvedere a che l'attività continui regolarmente durante le operazioni di trasferimento della locazione dell'immobile al suo successore.

ARTICOLO 8 – USO E MIGLIORIE

Il conduttore non può, senza il consenso scritto del locatore (che ne autorizzerà anche le modalità), eseguire innovazioni, migliorie o addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere, sovraccaricare i solai, ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio, esporre cartelli o insegne.

Eventuali lavori di adattamento dei locali o degli impianti in relazione a particolari esigenze del conduttore sono a completo carico dello stesso, previo consenso scritto del locatore (che ne autorizzerà anche le modalità). Il conduttore è responsabile sia verso il locatore che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti, ad esempio per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi e colonne di immondizie, per spandimento di acqua, detenzione di animali pericolosi o molesti, ecc..

ARTICOLO 9 – VISITE ALL'IMMOBILE

I funzionari delegati dell'Amministrazione Comunale hanno ampio diritto di accesso in tutti i locali ed in qualsiasi momento per la vigilanza dell'esercizio concesso e per l'accertamento e l'osservanza della locazione e delle disposizioni del presente contratto.

In caso di messa in vendita dell'immobile, il conduttore si obbliga a consentire la visita dell'immobile da parte degli aspiranti acquirenti, con modalità da concordare.

In caso di fine locazione, il conduttore si obbliga a lasciare visitare l'immobile ai potenziali subentranti, a partire dal primo giorno dell'ultimo trimestre di locazione e con modalità da **concordare.**

ARTICOLO 10 – REVOCA DELLA LOCAZIONE E DIRITTO DI RECESSO

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di revocare la presente locazione anche anteriormente alla suddetta scadenza, qualora l'immobile occorra per gravi ragioni di pubblica utilità, senza che per tale fatto il locatario possa pretendere alcun compenso. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata. L'Amministrazione Comunale, nel caso di recesso anticipato del conduttore, si rende disponibile, a proprio insindacabile giudizio, ad acquistare, valutando anche l'opportunità di definire un contratto per persona come disciplinato dagli artt. 1401 e seguenti del Codice Civile, l'attrezzatura e i beni mobili a servizio dell'immobile, di proprietà del conduttore uscente, per un valore pari ad almeno il 70% del costo di acquisto e fino alla concorrenza massima dell'importo di € 10.000,00 entro il primo anno di locazione e successivamente in proporzione al deperimento e grado di ammortamento dello stesso, fermo restando la presentazione della documentazione attestante la spesa sostenuta e una relazione di stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale che rilevi un eventuale deterioramento anticipato del bene stesso. L'Amministrazione si riserva la potestà di revocare la locazione prima della sua naturale scadenza, qualora il conduttore contravvenga una qualsiasi delle clausole presenti nel presente contratto. L'eventuale ordinanza di revoca dovrà essere notificata con un preavviso di almeno 60 (sessanta) giorni e non darà diritto al locatario di pretendere alcun indennizzo.

ARTICOLO 11 – AUTORIZZAZIONE PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ COMMERCIALE

All'atto della firma del contratto il conduttore dovrà essere in regola con la documentazione necessaria per l'esercizio dell'attività commerciale prescritta dalle norme vigenti.

ARTICOLO 12 – MODIFICA DEL PRESENTE CONTRATTO

Il presente contratto potrà essere modificato in qualunque momento con il consenso di entrambe le parti contraenti.

ARTICOLO 13 – PENALI

In caso di ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza contrattualmente pattuita, il conduttore sarà tenuto al pagamento di una penale pari ad **€ 100,00** per ogni giorno di ritardo, oltre al canone di locazione.

ARTICOLO 14 – CONFORMITÀ IMPIANTI

Il conduttore accetta gli impianti presenti nello stato di fatto e di diritto in cui ad oggi si trovano. Il conduttore dichiara di essere consapevole che, come specificato nella Deliberazione di Giunta n. 150/2020 del 07/11/2020, i lavori iniziali di tinteggiatura, adeguamento e ripristino dei locali necessari alle esigenze commerciali e/o lavorative, sono a carico e a spese del locatario a scomputo del canone di locazione del locale, previo consenso dell'Amministrazione Comunale e su parere dell'Ufficio Tecnico. Il locatario dovrà poi provvedere a trasmettere, a lavori finiti, le certificazioni del caso. Resta quindi a carico del conduttore l'onere di accertare, ed eventualmente acquisire, la conformità degli impianti dell'immobile alle disposizioni di legge.

ARTICOLO 15 – PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di prestazione energetica, del 29/12/2020 n. 07982-171853-2020, allegato quale parte integrante e sostanziale al presente atto, evidenzia che l'immobile di cui trattasi ricade in categoria F (EP gl, nren 548,97 kWh/m2a).

In relazione al D.L. 19 agosto 2005 n.192, come modificato con D.L. 4 giugno 2013 n.6, il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva del suddetto Attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'unità locata.

ARTICOLO 16 – CONTROVERSIE

Per qualunque contestazione relativa al presente contratto il Foro competente sarà quello del locatore, mentre il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.

ARTICOLO 17 – SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese oneri e adempimenti inerenti e conseguenti al presente contratto e delle sue eventuali proroghe sono a carico del conduttore, compresa l'imposta di registro e di bollo. A tal fine si chiede la registrazione per sei anni.

ARTICOLO 18 – DISPOSIZIONI FINALI

La presente locazione è immediatamente vincolante per il conduttore, mentre il Comune di Gualtieri sarà giuridicamente vincolato al momento del conseguimento delle approvazioni di legge.

Letto, accettato ed in conferma sottoscritto.

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE
