

SCRITTURA PRIVATA

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO
COMMERCIALE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI LUSERNA
SAN GIOVANNI SITO IN VIA ROMA N° 29 ADIBITO A _____**

L'anno duemilaquattordici (2013), il giorno _____ (____) del mese di _____ presso la sede del Comune di Luserna San Giovanni, via Roma n. 31

TRA

il Sig. **BENEDETTO** Davide nato ad Avigliana (TO) il 21/11/1986, (C.F.: BNDDVD86S21A518E), domiciliato ai fini del presente atto presso la sede dell'Ente, in Via Roma 31 – Luserna San Giovanni (TO) in qualità di Responsabile dell' Area LL.PP. e Urbanistica, alla quale fa capo l' Ufficio Patrimonio, in nome e rappresentanza del Comune di Luserna San Giovanni (TO) (P.IVA 01466170014), di seguito "Proprietario o parte locatrice"

E

Il/La Sig./Sig.ra _____, nato/a a _____ il _____, residente in _____, C.F. _____, in qualità di _____ di seguito "Locatario o parte conduttrice"

PREMESSO

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 18 del 03.02.2014, si manifestava la volontà di procedere alla locazione del bene immobile distinto a Catasto al foglio 13 mappale n. 190 sub. 16, ubicato al piano terreno del fabbricato ospitante il Palazzo Comunale, in Via Roma n.29;
- che con determinazione del Responsabile dell' Area LL.PP. e Urbanistica n.

_____ del _____ si procedeva all' indizione di un' asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell' avviso d' asta, per la locazione del bene immobile di cui in sopra, nonché all' approvazione del bando di gara comprensivo della presente bozza di contratto di locazione;

- che con determinazione del Responsabile dell' Area LL.PP. e Urbanistica n. _____ del _____ si procedeva all' approvazione del verbale di gara e all' aggiudicazione in via provvisoria al miglior offerente _____;

- che con determinazione del Responsabile dell' Area LL.PP. e Urbanistica n. _____ del _____ si procedeva all' aggiudicazione definitiva in favore di _____;

- che l' immobile in oggetto risulta facente parte di un edificio dichiarato di particolare interesse culturale dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n. 1089 (ora D.Lgs. 42/2004) con decreto ministeriale n. 203 del 05.07.2013;

- che in esito alla richiesta di autorizzazione alla concessione d' uso dell' immobile in oggetto presentata dal Comune di Luserna San Giovanni con nota del 16.08.2013 prot. n. 11006 al Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, il Direttore Regionale per i Beni e le Attività Culturali del Piemonte con decreto n. 492 del 10.10.2013 autorizzava la concessione d' uso di detto immobile ai sensi dell' art. 57-bis del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, alle vincolanti prescrizioni contenute nell' autorizzazione stessa e di seguito riportate;

Quanto sopra premesso, e considerato quale parte integrante del presente contratto, tra le parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - OGGETTO

Il Comune di Luserna San Giovanni concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile a destinazione commerciale di proprietà comunale sito in Luserna San Giovanni - Via Roma n. 29, distinto a Catasto Urbano al Foglio 13, mappale n. 190 sub. 16 (Cat C/1-C1.1, Cons. 118 mq, RC Euro 1.480,89) composto al piano terreno da tre locali principali, un retro, una dispensa e due servizi igienici, al piano interrato da tre cantine, come meglio evidenziato nella planimetria allegata.

La locazione avrà luogo a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, il tutto già visto ed accettato senza riserve dalla parte conduttrice.

Il locatario dichiara di avere ricevuto l'attestato di prestazione energetica relativo all'unità immobiliare in oggetto, rilasciato il 02.04.2014 al n. 2074340014, nonché di avere ottenuto le prescritte informazioni sulla prestazione energetica dell'edificio.

ART. 2 - DURATA

Il presente contratto decorre dalla data del _____ ed avrà una durata di anni sei (6).

Alla scadenza di tale periodo, se non è intervenuta disdetta da una delle parti, da notificarsi tramite lettera raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza, esso si intenderà tacitamente rinnovato.

La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, comma 7 della Legge 392/'78, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Ai fini di quanto

previsto dall'art. 27, comma 8, della stessa Legge, si dichiara che il motivo di recesso deve collegarsi a fatti estranei alla volontà del conduttore medesimo che siano imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto locativo e tali da rendere oltremodo gravosa per la parte conduttrice la persistenza del rapporto di locazione.

In caso di recesso anticipato del locatario non si darà luogo a rimborsi, indennizzi o risarcimenti di sorta.

ART. 3 - CANONE

Il canone annuo di locazione viene stabilito in €. 7.200,00 (diconsi euro settemiladuecento/00).

A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone verrà aggiornato annualmente, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall' ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati.

Il canone dovrà essere pagato mensilmente dal locatario alla Tesoreria comunale entro i primi dieci giorni di ogni mese. Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione del contratto.

ART. 4 – SPESE

Sono a carico della parte conduttrice le utenze e spese di esercizio inerenti al godimento dei locali.

Per le spese di esercizio inerenti il riscaldamento l'Ufficio Tecnico del Comune presenterà il riparto delle spese in base ai consumi. Il saldo sarà corrisposto entro 30 giorni dalla presentazione del riparto.

ART. 5 – DISCIPLINA AI SENSI DEL D.LGS. 22 GENNAIO 2004 N. 42

Nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, le parti danno atto che il Direttore Regionale per i Beni e le Attività Culturali del Piemonte con decreto n. 492 del 10.10.2013 autorizzava la concessione d'uso di detto immobile ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, alle seguenti vincolanti prescrizioni:

“ - dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Torino, Asti, Biella, Cuneo e Vercelli ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi del comma 3 sexies dell'art. 55 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.. Si precisa che gli interventi dovranno essere rispettosi dell'insieme architettonico e di quant'altro necessario alla tutela del bene stesso non individuabile allo stato attuale di conoscenza e da verificare in fase di esame di progetto, eventuale cambio di destinazione d'uso anche se non comporterà opere edilizie dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza competente per territorio;

- l'unità immobiliare in questione potrà essere destinata ad uso socio culturale, commerciale, scolastico, uffici e servizi. Non potrà essere destinata a usi incompatibili, né ospitare servizi che comportino apparati tecnologici invasivi;

- dovrà essere garantita la pubblica fruizione del bene;”

E' sempre fatto salvo quanto previsto dai successivi articoli del presente contratto;

ART. 6 – OBBLIGHI E CONDIZIONI GENERALI

Il locatario dovrà garantire l'effettivo e diretto esercizio della locazione

commerciale. E' fatto espresso divieto di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile, sub-locare o cedere il contratto, a qualsiasi titolo, ivi compreso il comodato.

ART. 7 – MANUTENZIONE

Il locatario si impegna a provvedere a propria cura e spese all'esecuzione di tutte le opere eventualmente necessarie a rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto. Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve; eventuali lavori di manutenzione straordinaria non indifferibile ed urgente dei locali o lavori di adeguamento, migliorie, modifiche ecc., potranno essere eseguite solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione Comunale, sotto la diretta vigilanza dell' Ufficio Tecnico Comunale e con oneri a totale carico del locatario, senza diritto di rivalsa sul canone di locazione. Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del locatario.

La manutenzione straordinaria indifferibile ed urgente resterà a carico della parte locatrice.

Compete al locatario la manutenzione ordinaria dell'immobile oggetto del presente contratto, nonché degli impianti presenti.

In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, il proprietario potrà esigere la restituzione immediata del locale impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

ART. 8 – NUOVE OPERE

Resta inteso che la realizzazione di nuove opere, previamente autorizzate, dovrà comunque essere conforme alle disposizioni legislative e regolamentari

vigenti;

Tutte le nuove opere realizzate sull'immobile oggetto della presente locazione e regolarmente autorizzate, ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile sono acquisite in proprietà dalla parte locatrice dal momento della loro esecuzione senza che questo sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

Alla scadenza del contratto, il proprietario si riserva la facoltà di mantenere le nuove opere realizzate, oppure di farle rimuovere al locatario, senza che questa sia tenuta a corrispondere alcuna indennità, indennizzo o compenso di sorta.

Ogni addizione e miglioria realizzate sull'immobile oggetto della presente locazione non comportano alcun riconoscimento di indennità, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 c.c.

ART. 9 – RESPONSABILITA'

Il locatario è costituito custode dell'immobile dato in locazione, ed esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, manlevando la parte locatrice da ogni responsabilità ex artt. 2050 e 2051 cod. civ.

Il locatario terrà l'Amministrazione comunale indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione, che possano derivare alla parte locatrice da parte di terzi, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa.

Il locatario dovrà rispondere di ogni pregiudizio, danno, responsabilità derivanti e/o connessi alla locazione dell'immobile stesso nei confronti di

persone o cose.

Il locatario assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori ex art. 2049 cod. civ. e si impegna ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza e dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica.

ART. 10 – GARANZIE ASSICURATIVE

Il locatario si obbliga a presentare idonea polizza assicurativa di responsabilità civile per danni verso terzi (RCT).

ART. 11 – DIRITTO DI PRELAZIONE

Il locatario ha diritto di prelazione in caso di vendita o di nuova locazione del bene oggetto del presente contratto, da esercitarsi secondo le modalità previste dagli artt. 38 e 40 della Legge 392/78, salvo quanto previsto dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;

ART. 12 – DIRITTO DI CONTROLLO DELLA PARTE LOCATRICE

La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. Nel caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire.

ART. 13 – RICONSEGNA DELL' IMMOBILE

Allo scadere del contratto, ove non rinnovato, l'immobile dovrà essere restituito al proprietario in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta.

Qualora alla scadenza dei termini di vigenza del presente contratto il locatario continui a detenere l'immobile, nelle more del rilascio o dello sgombero dello stesso con riconsegna al proprietario, ovvero nelle more della stipula di un nuovo contratto, il locatario dovrà corrispondere un'indennità che si conviene fin da ora del medesimo importo del canone pattuito con il presente contratto, cui saranno applicati gli aumenti ISTAT automaticamente maturati pro tempore.

ART. 14 – GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, il locatario consegna cauzione definitiva, mediante polizza fidejussoria o deposito presso la Tesoreria Comunale, del complessivo importo di euro 1.800,00 (milleottocento/00), pari a tre mensilità del canone di locazione.

Detta cauzione verrà restituita 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. 15 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

In tutti i casi di inadempimento da parte del locatario alle obbligazioni assunte con il presente contratto, il proprietario potrà invocare la risoluzione di diritto del contratto ai sensi e per gli effetti dell' art. 1456 e segg. C.C.

ART. 16 – SPESE DI CONTRATTO E IMPOSTE

Tutte le spese inerenti e consequenziali al presente contratto saranno a carico del locatario, comprese a titolo meramente indicativo quelle contrattuali, di bollo, di registrazione, nella misura indicata dalla vigente normativa.

ART. 17 – ELEZIONE DOMICILIO

Per effetto di legge i contraenti eleggono domicilio: il proprietario presso la sede del Comune di Luserna San Giovanni; il locatario presso i locali oggetto di contratto.

ART. 18 – DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto dal presente contratto si fa espresso riferimento, in quanto applicabili, a tutte le disposizioni di legge e di regolamento in vigore.

IL RESPONSABILE DELL' AREA LL.PP.

IL LOCATARIO
