

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD

USO NON ABITATIVO

A) LOCATORE: Comune di Rocca Canavese con sede in Via Levone n. 20 – Rocca Canavese 10070 (TO) , C.F. 83002630016, rappresentato dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico Sig.ra MOLINAR Gabriella nata a Torino il 25/02/1960, che interviene in questo atto, in esecuzione del Decreto Sindacale n. 2 del 04/01/2021 ed in esecuzione degli artt. 107, commi 2 e 3, lettera c) e n. 109, comma 2, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e ss.mm.ii., esclusivamente in nome, per conto e nell’interesse del Comune di Rocca Canavese --

B) CONDUTTORE O DITTA INQUILINA:-
C.F..... – residente in, con
sed in

C) OGGETTO DELLA LOCAZIONE: Parte della struttura di proprietà comunale denominata “Le Canavesane” situata in Via G. Peroglio s.n., così descritta:

- unità immobiliare ad uso commerciale essenzialmente composta da negozio e magazzini con annessi servizi igienici, con accesso e recesso sia dalla Via G. Peroglio che dalla Via Levone con accesso diretto al cortile interno dello stabile.-----

- parte del cortile interno dello stabile, come meglio individuato nell’allegata planimetria
Detta unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati Fg.15 n.265 sub.6 Cat. D/8 R.C.
€3.246,80. -----

Il/La sig/ra - la Ditta affitta tali locali onde poter esercitare un’attività di *commercio al dettaglio di generi alimentari non alimentari*, pertanto le parti intendono procedere alla stipula di un regolare contratto di affitto per immobile non abitativo, come previsto dalla Legge 392/78.-----

Il/La sig/ra - la Ditta dichiara di aver ispezionato minuziosamente i locali,

di aver constatato il loro stato di manutenzione e di conservazione e di averli trovati idonei all'uso pattuito, per cui rinuncia ad una più ampia e dettagliata descrizione dell'immobile oggetto di locazione (visti e piaciuti nel loro attuale stato di conservazione).-----

D) DURATA DEL CONTRATTO: anni 6 (sei), dal al

E) RINNOVO DEL CONTRATTO: anni 6 (sei), al

F) CANONE ANNUO: il canone di locazione è concordemente determinato in €. (...../00 euro) da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di €. (...../00 euro) ciascuna, con scadenza il giorno 5 di ogni mese, a seguito di emissione della fattura da parte del Comune, tramite bonifico bancario.-----

Le parti, come sopra indicate, convengono e stipulano quanto segue:-----

1) Quanto sopra dichiarato e pattuito alle lettere da A) a F) è già parte integrante del presente contratto, liberamente stipulato ai sensi delle vigenti norme di legge.

2) Rinnovo e disdetta del contratto: Fatto salvo quanto disposto dagli art.28-29 della Legge 27/07/1978 n.392, qualora una delle parti non abbia disdetto il contratto a mezzo di lettera raccomandata A.R. o posta elettronica certificata almeno 12 mesi prima della scadenza contrattuale, il contratto si intenderà rinnovato di ulteriori 6 anni.-----

Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere dal contratto di locazione in qualsiasi momento nel rispetto di quanto disposto all'art.27 Legge 392/78 i con preavviso di almeno 6 mesi da comunicarsi con lettera raccomandata o con posta elettronica certificata. -----

3) Aggiornamento del canone: il canone di cui alla lettera F) verrà annualmente aggiornato, a partire dal secondo anno con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nel periodo precedente in ragione del 75%. L'aggiornamento diverrà operante senza necessità

di comunicazione alcuna, assumendo come riferimento il mese di scadenza di ciascuna annata contrattuale.-----

4) Oneri e accessori: sono interamente a carico del conduttore gli oneri accessori e tutte le spese di cui all'art.9 della L. 392/78 (energia elettrica, telefono, acqua, gas, impianti, tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, funzionamento e manutenzione periodica dell'impianto di riscaldamento) e la manutenzione ordinaria compresa . Sono altresì a carico del conduttore gli oneri per eventuali interventi di manutenzione ed adeguamento impiantistico dei locali nonché la realizzazione di eventuali lavori di carattere straordinario per l'allestimento degli stessi, di arredi ed attrezzature in base alle esigenze dell'attività che intende condurre, nonché interventi di miglioria dell'immobile da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale ed ogni altro permesso dovuto per legge. Il conduttore trasmetterà alla proprietà le eventuali certificazioni del caso a lavori ultimati. attività e di prosecuzione della stessa durante l'intero corso della locazione. -----

Le spese di riparazioni straordinarie saranno a carico del locatore e verranno realizzate concordando preventivamente i tempi di realizzazione con il conduttore che non potrà comunque opporsi, se trattasi di opere necessarie al mantenimento in uso dell'immobile locato. -----

5) Morosità e interessi moratori: per il ritardato pagamento di ogni somma dovuta in forza del presente contratto, il conduttore corrisponderà interessi moratori pari al tasso ufficiale di sconto. Il mancato puntuale pagamento del canone e/o degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di tre mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto. La mancata attivazione dell'esercizio di vendita nel termine di tre mesi, eventualmente prorogabile per comprovati motivi per ulteriori tre mesi, dalla data di

sottoscrizione del contratto comporta la facoltà del locatore di procedere alla risoluzione del contratto.-----

6) Divieto di sublocazione: il conduttore non potrà sublocare o concedere in comodato, né totalmente, né parzialmente l'immobile locato. Parimenti non potrà modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto dello stesso ex art. 1453 .C.C fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 della legge 392/78.-----

7) Condizione ed uso dell'immobile: il locatario si impegna a realizzare i lavori di riqualificazione esterna degli accessi pedonali ed adeguamento della struttura , come da progetto approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 82 in data 15/12/2020; parimenti il conduttore dichiara che l'immobile è adatto all'uso commerciale per vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari, e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso. E' vietato il mutamento, a qualsiasi titolo, dell'uso pattuito, anche se parziale. Ove il mutamento d'uso non sia stato autorizzato dal locatore con raccomandata o posta elettronica certificata, questi potrà richiedere la risoluzione del contratto in qualsiasi momento, fermo restando il regime giuridico del presente contratto. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il consenso della proprietà, in conformità a quanto stabilito nel precedente punto 4. Il locatore concede al conduttore il diritto di collocare sulle pareti esterne all'immobile qualsiasi targa od iscrizione, in conformità con le vigenti disposizione di Legge, a condizione che le misure di tali insegne od iscrizioni vengano preventivamente concordate con essi prima della loro posa e sistemazione. Il locatore resta sollevato da qualsiasi responsabilità riguardo all'attività svolta dal conduttore nei locali affittati per qualsiasi ragione di natura penale,

civile, amministrativa, che possa sopravvenire durante la locazione o da qualsiasi responsabilità e/o richiesta fatta dall'Autorità tutoria per l'inizio e la prosecuzione dell'attività da svolgere nei locali affittati, restando a carico del conduttore stesso qualsiasi incombenza ed onere di ogni natura per ottenere le necessarie autorizzazioni d'inizio.

Il conduttore si impegna a curare l'osservanza di tutte le norme di Legge vigenti e dei regolamenti emanati ed emanandi in materia di igiene, stoccaggio rifiuti, inquinamento, prevenzione incendi ed infortuni ecc. L'inosservanza di una sola delle predette clausole da parte del conduttore, costituirà inadempimento agli obblighi derivanti dal contratto di locazione. Il conduttore dovrà stipulare a proprie cure e spese, a garanzia dell'unità immobiliare ed unità immobiliari di terzi attigue e/o confinanti con polizza per rischio locativo per valore di €. 500.000,00 e per ricorso terzi per danni incendio per €. 500.000,00. Inoltre a garanzia di danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività, nonché di infortuni di personale impiegato : RCT/O con un massimale non inferiore per la sezione RCT ad €, 1.000.000,00 e per la sezione RCO ad €. 1.000.000,00 a garanzia di eventuali danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività. Tali garanzie dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione. -----

Il Locatore avrà la facoltà di chiedere nel corso della locazione l'interesse legale sulle spese sostenute per le riparazioni straordinarie al fabbricato come previsto dall'art.23 della L.392/78.

Per quanto non previsto e specificato dal presente contratto le parti richiamano le disposizioni del C.C. e delle Leggi speciali in materia di locazione.

Le convenzioni sottoscritte non precludono al Locatore la possibilità di pretendere in ogni momento l'applicazione di norme di Legge più favorevoli relative all'ammontare ed all'aggiornamento del canone annuale, durante l'intera vigenza del presente contratto.

8) Deposito cauzionale : il conduttore, prima della stipula del contratto di locazione, dovrà produrre idonea fidejussione per un importo pari ad una annualità del canone e quindi per €., rilasciata da primario Istituto di Credito o da Compagnie Assicurative regolarmente autorizzate all'esercizio del ramo "cauzioni". L'impegno della Banca o Compagnia di Assicurazione è di versare l'importo della cauzione, in tutto od in parte, su semplice richiesta del Committente e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del codice civile. La validità è fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa e lo svincolo solo dietro la restituzione dell'originale della cauzione stessa. La cauzione sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che di eventuali altre pendenze. Non saranno accettate polizze fideiussorie o fideiussioni bancarie che contengano clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico dell'Amministrazione appaltante. -----

9) Conservazione dell'immobile: ove alla consegna le parti non constatino con separato verbale lo stato di conservazione dell'immobile, esso di intenderà locato in buono stato manutentivo ex art. 1590 c.c. come visto e piaciuto al conduttore. -----

10) Migliorie ed addizioni: le migliorie e le addizioni che il conduttore volesse apportare all'immobile, dovranno essere sempre autorizzate per iscritto dal locatore. I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzate resteranno a favore del locatore al termine del rapporto, senza che da questo sia dovuto compenso alcuno.-----

10) Obbligo di visita: sei mesi prima della scadenza, o in ogni tempo in caso di vendita o di manutenzione, previo avviso, il conduttore dovrà lasciar visitare quanto locato.-----

11) Spese di registrazione: il locatore ha l'onere di provvedere alla formalità di registrazione del contratto e di comunicare al conduttore gli estremi della registrazione; le spese di registrazione, anche per le future annualità, sono regolate come per legge al 50 % (cinquanta per cento).-----

12) Trattamento dati personali: i dati personali verranno utilizzati in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione, nel rispetto della L. 31/12/1996 n.675.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Le parti, previa lettura delle norme contenute, sottoscrivono il presente contratto ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile.-----

Rocca Canavese, lì

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE