



COMUNE DI CASTELLANETA

Provincia di Taranto

SCHEMA DI CONTRATTO

OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE;

ARTICOLO 1

Il Comune di Castellana Grotte, per mezzo del costituito rappresentante (di seguito denominato locatore), concede in locazione a, sopradescritto (di seguito denominato conduttore), l'unità immobiliare denominata "Bar villa 7 Pozzi" sito in Via San Francesco all'interno della Villa Comunale denominata 7 Pozzi, distinto al catasto urbano al fg. 50, part. 395 sub 1 di superficie catastale pari a mq 42,00 per uso commerciale, alle condizioni di cui agli articoli che seguono.

ARTICOLO 2

Il conduttore si obbliga ad adibire l'immobile all'esercizio commerciale. Ogni diversa destinazione è vietata pena la risoluzione del contratto. Ai fini dell'indennità prevista dall'art. 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, le parti dichiarano che l'attività cui deve essere adibito l'immobile comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori. Il locatario ha l'onere di arredarlo a propria cura e spese.

Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative allo svolgimento di tale attività dovranno essere intestate al conduttore, il quale è tenuto a espletare in proprio tutte le incombenze necessarie allo scopo, ivi inclusi gli eventuali adeguamenti o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per l'esercizio commerciale.

ARTICOLO 3

La durata della locazione è pattuita in anni 6 (sei) decorrenti dalla data di stipula del presente contratto e potrà essere rinnovata per egual periodo in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 27 e 28 della Legge n. 392/1978;

alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n.392/78.

La rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza.

Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n.392/78. E' fatta salva la facoltà del conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione. In tale ipotesi l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a carico del conduttore. Il locatore s'impegna a riconsegnare l'immobile alla scadenza del contratto in buono stato salvo il normale uso.

ARTICOLO 4

Il canone di locazione è pattuito nella misura di Euro_____ annuali (canone). Detto canone sarà aggiornato annualmente a decorrere dall'inizio del secondo anno in misura pari al 75% della variazione degli indici ISTAT verificatasi nell'anno precedente. Tale adeguamento avverrà automaticamente senza necessità di farne richiesta formale.

ARTICOLO 5

Il canone deve essere pagato in n. 4 rate trimestrali anticipate di pari importo, da corrispondersi mediante versamento per bonifico bancario. Il conduttore si impegna a versare detti canoni entro e non oltre i primi 10 gg. di ogni trimestre; decorso tale termine il locatore si riserva di agire in tutela dei propri diritti, avvalendosi del disposto dell'art.1453 e 1456 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora. Il conduttore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 del L. 163/2010.

ARTICOLO 6

Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo o eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

ARTICOLO 7

L'immobile sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, servitù e quant'altro di relazione. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati idonei al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del Contratto nello stesso stato salvo il naturale degrado conseguente all'uso fatto.

ARTICOLO 8

Il conduttore può sublocare o cedere il contratto alle sole condizioni previste all'art.36 della Legge n.392/78. I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzate resteranno, al termine del rapporto, a favore del locatore, senza che da questi abbia dovuto compenso alcuno. E' espressamente vietata la cessione del contratto e il comodato.

ARTICOLO 9

Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento e tinteggiature. Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della legge n.392/78 pro-quota e ogni altro onere inerente all'immobile locato come la tassa per l'asporto rifiuti, quella delle acque fognarie ecc., sono a carico della parte conduttrice. Sono a carico del Conduttore anche la manutenzione ordinaria, la pulizia ed il controllo della villa comunale annessa al Bar.

ARTICOLO 10

E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà a integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanate dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione. I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati resteranno, al termine del rapporto, a favore del locatore, senza che da questi sia dovuto compenso alcuno.

ARTICOLO 11

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. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice s'impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una qual volta sia necessario in orario da stabilire.

ARTICOLO 12

La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti o omissioni di altri comproprietari o inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali a 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.

ARTICOLO 13

A garanzia del corretto adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto, il conduttore si obbliga a versare al momento della stipula la somma di €(...../00) pari a n. 3 mensilità, quale deposito cauzionale non fruttifero d'interessi legali. Tale deposito, non imputabile in conto pigioni, sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto.

ARTICOLO 14

Tutti gli oneri accessori sono interamente a carico della parte conduttrice e, in particolare, tutte le spese in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, dello spurgo pozzi neri e latrine. Rimangono altresì a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti all'attività da esso esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti.

ARTICOLO 15

Le clausole di cui agli art. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 12,13, 14, 16 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 CC e senza necessità di costituzione in mora.

Il locatore ha facoltà di risoluzione del contratto anche nei seguenti casi:

- in caso di mancato pagamento del canone;
- ripetute violazioni delle disposizioni in materia di commercio;
- uso dell'immobile per scopi diversi da quelli previsti dal contratto;

ARTICOLO 16

E' a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nonché tutte le altre eventuali spese dovute per la stipula del contratto. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto sarà eseguita a cura della parte locatrice. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

ARTICOLO 17

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i.

ARTICOLO 18

La parte conduttrice ha diritto di prelazione in caso di vendita e di nuova locazione dell'immobile da esercitarsi secondo quanto previsto dagli artt. 38, 39 e 40 della legge n. 392/78 e a pena di decadenza entro 60 giorni dalla data di ricezione della relativa comunicazione da parte del competente ufficio comunale