

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DELL'IMMOBILE DI

PROPRIETA' COMUNALE SITO IN PIAZZA DEL POPOLO 2

a favore della ditta con sede in in Via C

(P.Iva). Canone annuo di € oltre IVA pari a complessivi €

oltre Iva. Durata di 6 anni

L'anno duemilaquindici addì _____ del mese di _____ nella

Residenza Comunale di Avigliana, alle ore _____

Fra i Signori:

- CALIGARIS Paolo, nato a Torino il 26.02.1962, ivi residente, il quale interviene in

questo atto in nome, conto e interesse del Comune di Avigliana, nella sua qualità di

Direttore dell'Area LL.PP. - Tecnico Manutentiva e Ambiente nominato con Decreto

Sindacale n. 123 del 26.06.2012, ai sensi dell'art.107, c.3 del D.Lgs 18/8/2000,

n°267, (CF Comune: 01655950010);

- , nato a il - Codice Fiscale nella qualità di della ditta

, che dichiara di agire in questo atto per conto e nell'esclusivo

interesse della ditta con sede Partita IVA .

PREMESSO CHE

1) il Comune di Avigliana è proprietario di un immobile destinato ad uso

commerciale identificato al catasto Fg 28 mappale 859 sub 4;

2) con determinazione del direttore Area LL.PP. - Tecnico Manutentiva e Ambiente

n. del è stato assegnato il locale commerciale a favore della ditta con sede

in in Via (P.I.) con l'offerta in aumento sul

prezzo di canone a base d'asta, corrispondente ad un canone annuo di €

oltre Iva pari a complessivi € oltre Iva;

3) è stata verificata la regolarità contributiva in capo alla ditta come risulta da attestazione rilasciata dall'Inps di in data ;

Ed è quindi intenzione delle parti, come sopra costituite, tradurre in formale contratto la reciproca volontà di obbligarsi;

CIO' PREMESSO

Le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto appreso: di approvare, riconoscere e confermare la premessa narrativa;

1) Documenti richiamati: sono richiamati quali parti integranti del presente contratto i seguenti documenti:

a) fascicolo fabbricato unico comprendente inquadramento catastale e planimetria

4) Oggetto

Il Comune di Avigliana (di seguito locatore) come sopra rappresentato, concede in locazione al (conduttore) che accetta il locale avente superficie lorda di mq 99 circa come meglio individuato nella planimetria allegata al fascicolo fabbricato di cui al punto precedente.-----

La locazione ha ad oggetto il locale nel quale è consentita attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande di tipologia 1 (bar)

Il bene locato dovrà essere adibito esclusivamente all'uso sopra indicato (bar) e, pertanto, il contratto si intenderà risolto, ai sensi degli artt. 1456 e seguenti del codice civile qualora il conduttore o eventuali aventi causa, modifichi l'uso senza il preventivo assenso scritto del locatore.

5) Durata / Consegnna.

Il contratto di locazione ha durata di anni 6(sei) decorrenti dalla stipulazione del presente atto. Il contratto potrà essere rinnovato, ai sensi dell'art. 28 della L. 27

Luglio 1978, n 392.

6) Canone di locazione. Il canone di locazione è stabilito in Euro annui. Il canone sarà adeguato annualmente in ragione del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie. L'adeguamento avverrà automaticamente senza necessità di formale richieste.

Il canone sarà pagato anticipatamente in rate mensili

Il conduttore non potrà, in alcun caso, ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione o azione, se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Il conduttore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della L. 13/08/2010, n. 136 e ss.mm.ii .

7) STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile è ceduto in locazione nello stato di fatto in cui si trova.

Restano a carico del conduttore le spese necessarie per l'eventuale installazione ed allacciamento degli impianti di luce, acqua e gas; i lavori necessari ai fini del rilascio del nulla osta sanitario; i lavori di adeguamento e agibilità, che dovranno essere autorizzati preventivamente nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche per la destinazione dell'immobile a esercizio di somministrazione di alimenti e bevande (tipologia 1); sono fatti salvi i provvedimenti e gli adeguamenti previsti dalla normativa urbanistica vigente nel tempo;

8) Oneri del Conduttore

Sono, in ogni caso, a carico del conduttore i seguenti oneri:

- a) spese di gestione, ivi compresa la fornitura di acqua energia elettrica, riscaldamento;
- b) tassa sui rifiuti solidi urbani

Sono a carico del conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle da fare agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle superfici dei muri e dei soffitti e degli infissi, alla pavimentazione e ai rivestimenti. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore richiedendone la spesa. E' altresì a carico del conduttore l'ordinaria manutenzione dell'area antistante il locale che è lasciata ad uso pubblico.

Rimane a carico del locatore la manutenzione straordinaria dell'immobile. Sono nondimeno a carico del conduttore tutti gli interventi a carattere straordinario che si rendessero necessari a ripristinare l'uso dell'immobile qualora siano al medesimo imputabili per dolo o colpa.

9) Condizioni dell'immobile.

Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali dell'immobile e di averli trovati idonei al proprio uso, in buono stato di conservazione e manutenzione ed esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge l'attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

Ogni addizione che non possa togliersi in qualunque momento senza danneggiare l'immobile e qualsiasi altra innovazione, non potranno farsi senza il preventivo consenso scritto del locatore. Al termine della validità del contratto ogni addizione e/o miglioria dovrà essere eliminata a spese del conduttore se non di interesse del locatore, da trattenere senza onere alcuno.

10) responsabilità.

La custodia e la responsabilità dell'immobile sono affidati al conduttore.

Il conduttore è tenuto a far rispettare il patrimonio comunale ed ha l'obbligo di risarcire il locatore di ogni eventuale danno prodotto anche da terzi, salvo

naturalmente il diritto di rivalersi nei confronti degli stessi,

Le parti stabiliscono di comune accordo che il locatore è esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni, diretti o indiretti, alle cose o persone che possono derivare, in qualsiasi momento dall'uso dell'immobile, degli impianti o, comunque, da fatto o omissione del conduttore o di terzi.

Il locatore, a mezzo del Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, può in qualsiasi momento, provvedere ad ispezioni dell'immobile per verificare che sia disposto e organizzato un corretto e regolare uso dello stesso, nonché provvedere a sopralluoghi di carattere tecnico-manutentivo o al complesso in generale. E' fatto obbligo al conduttore ed al suo personale di attenersi alle disposizioni del predetto incarico al fine di prevenire eventuali danni.

11) Divieti

E' proibita la cessione del presente contratto, il comodato e la sublocazione dell'immobile senza l'autorizzazione del locatore.

Con riferimento esplicito all'art 36 della L.27/7/78, N. 392, in caso di cessione del contratto se il locatore non libererà espressamente e per iscritto il conduttore cedente, quest'ultimo dovrà rispondere nei confronti del locatore di eventuali inadempimenti del conduttore.

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. 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.

12) Recessione dal contratto.

Il presente contratto s'intenderà risolto di diritto ai sensi e per gli effetti di cui

all'art. 1456 c.c. all'avverarsi delle seguenti condizioni:

- a) ripetute violazioni della normativa in materia di commercio
- b) inizio dell'azione penale nei confronti del conduttore per fatti inerenti la gestione dell'attività commerciale
- c) cessione del contratto o sublocazione, non previamente autorizzati dal locatore
- d) uso dell'immobili per scopi diversi da quelli previsti dal contratto
- e) mancato inizio dell'attività entro il termine di sei mesi dell'aggiudicazione

La risoluzione dovrà essere esercitata mediante comunicazione, ai sensi dell'art.

1456 del c.c. con raccomandata A/R.

- f) mancato pagamento del canone ;
- g) realizzazione di eventi penalmente rilevanti;

L'A.C. si riversa la possibilità di recedere dal contratto di locazione in qualsiasi

momento, con preavviso di almeno sei mesi, anche ai sensi dell'art 29 della L.

392/78, nell'ipotesi in cui sia nelle condizioni di demolire l'immobile per ricostruirlo

procedendo poi ad una nuova assegnazione a favore del conduttore nei nuovi locali,

fatta salva l'applicazione dell'art. 34 della norma richiamata.

13) Cauzione

Il conduttore ha prestato una cauzione di Euro pari a 3 mensilità di canone.

14) riferimenti di legge

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno riferimento alle norme

del c.c. e alla legislazione vigenti in materia di locazione.

15) Controversie. Le Parti si impegnano già sin d'ora a comporre in via amichevole qualsivoglia controversia dovesse insorgere in ordine all'esecuzione, interpretazione e risoluzione del presente contratto . Competente per qualsiasi azione giudiziaria è il Foro di Torino; è esclusa la competenza arbitrale.

Per quanto non previsto nella presente Convenzione le parti dichiarano di riferirsi alle norme del Codice Civile in materia contrattuale.

16) Spese contrattuali

tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto, (con esclusione dell'I.V.A.) sono a totale carico dell'Impresa. Le spese per la registrazione sono interamente a carico del conduttore.