

Repertorio n. _____

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO, DI
UN IMMOBILE ADIBITO A PUBBLICO ESERCIZIO, SITO A MONTIANO IN
PIAZZA MAGGIORE NN. 7-8**

premess

- che il Comune di Montiano, come specificato nella delibera di G.U. n. 29/2021, è proprietario del Palazzo comunale di Montiano, al cui interno si trova l'immobile adibito a "bar" ossia destinato alla somministrazione di cibi e bevande, sito in Piazza Maggiore n. 7 – 8, Montiano;

- che con convenzione sottoscritta in data 24.03.2015, sono state conferite all'Unione dei Comuni Valle del Savio le funzioni fondamentali come individuate dall'art. 14 comma 27 d.l. 78/2010, da parte dei comuni di Montiano a Verghereto;

- che in data 16.12.2016 è pervenuta e assunta al PGN 50197/131 dell'Unione dei Comuni Valle del Savio, la nota del Ministero dei Beni e delle attività culturali e del Turismo – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale dell'Emilia – Romagna, dalla quale si evince che il "Palazzo comunale di Montiano", al cui interno si trova l'immobile sopra richiamato, non presenta i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs. n.42/2004;

- che, a seguito di delibera di Giunta dell'Unione dei Comuni Valle del Savio, n. 29 del 23.03.2021, è stato indetto un bando d'asta pubblica per la locazione del suddetto immobile (PGN __ del _____);

- che a seguito di tale procedura ad evidenza pubblica tramite bando di cui sopra è stato selezionato il soggetto destinato alla sottoscrizione del

presente contratto;

Tutto ciò premesso ed atteso quale parte integrante e sostanziale del presente atto tra le parti

si conviene e si stipula quanto segue

ART. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

1. Il locatore da in locazione al conduttore, che accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, l'immobile collocato all'interno del Palazzo comunale di Montiano, sito in Piazza Maggiore n. 7 – 8, Montiano, identificato al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Montiano al Fg. 3, part. n. 63, sub 7 ed al Catasto Terreni al fg. 3, part. 63, sub. 7, il tutto come risulta dalla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A" e sottoscritta dalle parti.

ART. 2 - DESTINAZIONE D'USO

1. Il conduttore dichiara di avere esaminato l'immobile oggetto del presente atto e di accettarlo nello stato di fatto in cui si trova, ritenendolo adatto all'uso convenuto, senza pretendere modifiche o lavori da parte del locatore.

2. Il conduttore dichiara di adibirlo a pubblico esercizio, al fine di svolgervi un'attività di somministrazione di cibi e bevande, nei limiti delle prescrizioni impartite dall'Autorità Sanitaria competente nonché nel pieno rispetto di quanto previsto dalla proposta gestionale e dal progetto di valorizzazione, presentati in sede di partecipazione all'asta pubblica citata in premessa, entrambi allegati con la lettera B al presente atto a farne parte integrante e sostanziale. Il mancato rispetto della proposta gestionale e del progetto di valorizzazione, saranno motivo di risoluzione del presente contratto, come previsto dall'art. 14.

3. Il conduttore dichiara che non potrà mutare né la destinazione d'uso dichiarata né il tipo di attività svolta, senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario. Ogni utilizzo improprio e non autorizzato sarà motivo di risoluzione anticipata così come al successivo art. 14.

4. Il conduttore si impegna ad iniziare l'attività di somministrazione di cibi e bevande di cui al comma 1 del presente articolo, entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

ART. 3 – DURATA DELLA LOCAZIONE, RECESSO E RICONSEGNA

1. La locazione avrà la durata di anni sei (6) a decorrere dalla data di sottoscrizione, con la possibilità di rinnovo, così come previsto dall'art. 28 della Legge n. 392/78.

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

3. Il conduttore ha facoltà di recesso anticipato in qualsiasi momento, ai sensi dell'art. 27, comma 7 della Legge n. 392/78 con preavviso di mesi sei (6) da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata A.R. o PEC e con costi e oneri di registrazione per lo scioglimento del contratto a suo totale carico.

4. Al termine della locazione, il conduttore si impegna a consegnare al locatore, in buono stato di manutenzione, l'immobile in parola, senza che il locatore debba corrispondere alcun indennizzo o compenso a qualsiasi titolo, anche per eventuali migliorie o addizioni non contemplate nel presente atto, che rimarranno acquisite al patrimonio del locatore.

ART. 4 – INDENNITA' PER LA PERDITA DELL'AVVIAMENTO

1. In caso di cessazione del presente contratto per le cause previste dall'art. 34 comma 1 L. n. 392/1978, il conduttore ha il diritto di percepire l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto.

ART. 5 – CANONE DI LOCAZIONE

1. Il canone annuo di locazione viene pattuito in Euro,... (... /...) oltre IVA, da corrisponderci in rate trimestrali entro la scadenza di pagamento indicata sull'avviso di pagamento trasmesso dal locatore.

2. A decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione, il canone annuo sarà aggiornato annualmente, come previsto all'art. 24 della L. 392/78, in base al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati, riferita al secondo mese antecedente quello di decorrenza del canone.

3. Il conduttore non potrà - adducendo pretese o eccezioni di qualsivoglia genere - ritardare o sospendere il pagamento del canone o delle altre somme dovute anche per oneri accessori. Il mancato puntuale pagamento, anche di una sola rata del canone o degli altri oneri accessori, costituisce in mora il conduttore e l'importo da pagare sarà gravato degli interessi di mora nella misura dell'interesse legale riferito al periodo di mora. Inoltre il mancato pagamento totale o parziale del canone, della relativa mora o degli oneri accessori, entro il termine indicato dagli uffici competenti, dà diritto al locatore all'eventuale risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1453 e successivi del codice civile.

ART. 6 – SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

1. Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC.

2. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte.

3. Le indennità previste dall'articolo 4 del presente atto sono liquidate a favore di colui che risulta conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione.

ART. 7 – RESPONSABILITA', OBBLIGHI E DIVIETI DEL CONDUTTORE

1. Il conduttore è considerato responsabile della custodia del locale con relativo servizio igienico e del suo regolare uso, nel rispetto delle normative vigenti.

2. Il conduttore dovrà provvedere, per tutta la durata della locazione, a propria cura e spese, alla gestione, alla manutenzione ordinaria ed al mantenimento a norma dell'immobile locato e degli impianti ivi presenti, in modo da consegnare alla scadenza della locazione il suddetto locale in buone condizioni di conservazione e funzionamento.

3. Compete al conduttore, a propria cura e spese, ottenere ogni autorizzazione, concessione, titolo abilitativo, parere e quant'altra documentazione amministrativa (a titolo meramente esemplificativo: accatastamento, dichiarazione di conformità, collaudo) che risulterà necessaria per lo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 2. Il conduttore si

impegna a consegnare al locatore copia di tutta la documentazione di cui sopra.

4. E' fatto divieto al conduttore:

- tenere in deposito nei locali sostanze infiammabili e/o esplosive;
- cambiare la destinazione d'uso del locale, se non preventivamente autorizzata dal locatore;
- posizionare all'interno dell'immobile locato gli apparecchi ed i congegni per il gioco lecito di cui all'art. 110, commi 6 e 7, del Regio Decreto n. 773 del 18.06.1931 (TULPS), quali ad esempio slot machine, videolottery (VLT) e apparecchi elettromeccanici;
- installare elementi pubblicitari inerenti l'esercizio (luminescenti e non) all'interno e/o all'esterno dei locali;
- apportare addizioni o migliorie all'immobile. Il locatore sarà comunque sempre esonerato dal corrispondere qualsivoglia indennità, a qualunque titolo compreso l'indebito arricchimento. Alla riconsegna, egli avrà la facoltà di scelta fra la ritenzione o la remissione in pristino del bene, a spese del conduttore.

ART. 8 – UTENZE E IMPOSTE

1. Sono interamente a carico del conduttore, in base a quanto previsto dall'art. 9 della Legge 392/78, le spese relative al servizio di pulizia, all'allacciamento e alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo, nonché alla fornitura di altri servizi comuni.

2. Sono altresì a carico del conduttore le imposte relative all'immobile oggetto del presente contratto, la tassa sui rifiuti e quanto afferente a tale

locale, secondo la normativa vigente.

ART. 9 – MANUTENZIONE

1. Il conduttore è tenuto alla manutenzione ordinaria. Qualora questi non vi provveda tempestivamente, vi provvederà il locatore con spese a carico dello stesso, che dovrà poi effettuare il rimborso all'avvenuta riparazione.

2. Conformemente a quanto previsto dall'art. 1576 del codice civile, resta in capo al locatore l'onere della manutenzione straordinaria di pertinenza dell'unità immobiliare.

3. Qualsiasi intervento da parte del conduttore (a titolo esemplificativo e non esaustivo: interventi di manutenzione, addizioni, migliorie...) si intenderà acquisito al patrimonio del locatore, senza che gli spetti rimborso o indennità alcuna.

4. In ogni caso il conduttore non potrà in alcun modo danneggiare o manomettere le strutture murarie dell'immobile.

ART. 10 – MANLEVA

1. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli dal fatto od omissione sua, di altri inquilini dello stabile o di terzi; da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli da inosservanza dei patti qui convenuti e da abuso nell'uso dei locali e da altri fatti. Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa o dei suoi aventi causa, di qualsiasi natura e per qualsiasi motivo.

2. Il locatore è altresì esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi di acqua, luce, riscaldamento per cause indipendenti dalla sua volontà

e perciò non dovrà corrispondere compenso, indennizzo o risarcimento alcuno al conduttore.

ART. 11 – VISITA AI LOCALI

1. Il locatore potrà in qualunque momento visitare o fare visitare ai suoi incaricati, l'immobile oggetto del presente contratto, al fine di eseguire accertamenti periodici sullo stato del locale e degli impianti.

ART. 12 – GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con il presente atto, il conduttore all'atto della stipula del presente contratto costituisce idoneo deposito cauzionale/fideiussione a garanzia di tutti gli obblighi contrattuali e della restituzione dell'immobile in buono stato manutentivo, salvo il normale deperimento d'uso, per un importo pari ad un'annualità del canone di locazione.

2. Tale deposito a garanzia/fideiussione verrà restituita al termine della locazione ma potrà essere trattenuto/non svincolato dal locatore nel caso di mancato pagamento del canone o degli oneri accessori, e comunque nel caso di inadempienza da parte del conduttore anche di un solo articolo del presente atto, o in caso di danno accertato arrecato al locale, al locatore o alla collettività.

ART. 13 – POLIZZE ASSICURATIVE

1. Il conduttore è l'unico responsabile delle eventuali pretese di terzi e del locatore riferite agli obblighi da esso assunti, ivi compresi i danni a persone ed a cose, interessi e diritti, per qualsivoglia fonte di responsabilità civile, amministrativa e penale. Pertanto, con la consegna dell'immobile, il conduttore deve aver stipulato con primaria compagnia assicuratrice, le

seguenti polizze assicurative aventi una durata pari a quella della presente

locazione:

a) assicurazione contro eventuali rischi e danni di responsabilità civile verso terzi o cose di terzi derivanti dall'espletamento del servizio e dall'uso dell'immobile e degli impianti, sia delle attività ivi svolte, o causati da persone o cose o animali comunque ammessi negli ambienti, per un massimale unico per sinistro di almeno € 5.000.000,00, con l'espressa rinuncia alla rivalsa nei confronti della proprietà;

b) assicurazione rischio locativo per incendi, calamità naturali, eventi atmosferici, atti vandalici riferiti all'immobile locato o altri rischi attinenti all'esercizio dell'attività svolta dal conduttore, con un massimale unico per sinistro di almeno € 161.000,00, nonché per ricorso terzi con un massimale unico per sinistro di almeno € 1.000.000,00.

2. Copia delle polizze di cui al punto precedente dovranno essere consegnate al Servizio Patrimonio-Esproprì del Comune di Cesena, al momento della stipula del presente contratto ed il conduttore si impegna altresì a consegnare al locatore copia della ricevuta di pagamento dei singoli premi annuali.

ART. 14 – RISOLUZIONE ANTICIPATA

1. Il rapporto di locazione disciplinato dal presente contratto può estinguersi e pertanto esaurire la propria efficacia, oltre che per decorrenza della sua durata e per le ipotesi di risoluzione stabilite dalla legge (art.1453 e ss del codice civile), anche per i seguenti motivi:

a) mancato rispetto della proposta gestionale e del progetto di valorizzazione, presentati in sede di partecipazione all'asta pubblica,

allegati al presente atto sotto la lettera B;

b) fallimento del conduttore;

c) risoluzione per grave inadempimento del conduttore. E' considerato

grave inadempimento il comportamento che comprometta

definitivamente la gestione totale o parziale dell'immobile locato. In

particolare:

– mancato svolgimento degli adempimenti connessi alla manutenzione

ordinaria;

– violazione dell'obbligo di consentire al locatore ed ai suoi incaricati

l'effettuazione delle dovute verifiche e controlli sull'immobile;

– mancato rinnovo delle polizze assicurative di cui all'art. 13;

– inutilizzazione dell'immobile locato, lasciandolo in evidente stato di

abbandono;

– mancata ricostituzione della fideiussione bancaria/deposito

cauzionale nell'importo originario, nel caso di suo utilizzo o al venir

meno della sua validità;

– mancata comunicazione al locatore di eventuali sospensioni di attività

o di chiusura totale o parziale dell'immobile, derivanti da irregolarità

addebitabili al gestore e/o preposti, riscontrate da parte di pubbliche

autorità o organismi pubblici di controllo per la violazione di leggi o

regolamenti;

– violazione dei divieti e/o obblighi di cui al presente atto;

2. La risoluzione per grave inadempimento del conduttore potrà essere

disposta dal locatore, previa comunicazione scritta all'interessato di

intimazione ad adempiere entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della

suddetta comunicazione.

3. In caso di risoluzione per fatto del conduttore, si procederà ad incamerare fideiussione/deposito cauzionale di cui all'art. 12, fatto salvo il risarcimento dei danni a favore del locatore.

4. In tutti i casi di estinzione di cui al presente articolo, il conduttore dovrà rilasciare libero da cose e persone l'immobile locato, entro 3 (tre) mesi dal ricevimento della comunicazione in cui viene disposta tale estinzione. Decorso inutilmente tale termine, il locatore, sarà libero di porre in essere ogni azione per la piena acquisizione dell'immobile, con spese a carico del conduttore.

ART. 15 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

1. Il locatore consegna al conduttore l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 05787-044249-2016 rilasciato il 16.05.2016, che si allega al presente contratto con la lettera C.

ART. 16 – ANTIMAFIA

1. Il conduttore dichiara di non essere soggetto alle misure di cui al D. Lgs. 159/2011 e successive modificazioni.

ART. 17 – SPESE DI CONTRATTO

1. Sono a carico del conduttore, che espressamente le assume, le spese inerenti e conseguenti il presente contratto (imposta di bollo ecc.).

2. Le spese di registrazione del contratto sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali, come previsto dall'art. 8, L. 392/1978.

2. Gli adempimenti connessi alla registrazione del presente contratto sono a carico del locatore che pertanto chiederà al conduttore il rimborso delle spese sostenute.

ART. 18 – PRIVACY

1. Con la sottoscrizione del presente contratto, le parti consentono il trattamento dei dati personali ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali), modificato dal D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101, recante disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati. I dati saranno trattati e conservati esclusivamente per le finalità connesse all'esecuzione del presente contratto e per la durata del medesimo nonché per l'adempimento di obblighi previsti da leggi, da regolamenti e dalla normativa comunitaria, nonché da disposizioni impartite da Autorità a ciò legittimate dalla legge e da Organi di Vigilanza e Controllo.

2. Il Titolare del trattamento è l'Unione dei Comuni Valle del Savio, nella persona del Presidente pro-tempore. Il Responsabile del Trattamento è il Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio del Comune di Cesena, rappresentato organicamente dal Dirigente. Il Titolare ha designato il Responsabile della Protezione Dati (DPO).

ART. 19 – MODIFICHE DEL CONTRATTO

1. Ogni modifica al presente contratto sarà valida ed efficace solo se convenuta ed accettata per iscritto.

ART. 20 – FORO COMPETENTE

1. Tutte le vertenze che abbiano ad insorgere tra il conduttore ed il locatore, sia durante la gestione che al suo termine, quale che sia la loro natura

(economica, tecnica, amministrativa e giuridica), nessuna esclusa, sono definite dal Tribunale competente nel distretto ove è ubicato l'immobile oggetto della presente locazione.

ART. 21 - DOMICILIO FISCALE

1. Per qualunque comunicazione o notificazione, sia amministrativa che giudiziale, concernente il contratto ed eventuali contestazioni ad esso relative, il conduttore elegge domicilio fiscale in Via ..., PEC

2. Il locatore elegge domicilio presso la sede legale dell'Unione dei Comuni Valle del Savio, Piazza del Popolo n. 10 – 47521 - Cesena (FC), PEC: protocollo@pec.unionevallesavio.it.

ART. 22 – DISPOSIZIONI FINALI

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si applicano le disposizioni di cui al Codice Civile e alla L. 392/78.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Approvazione in forma specifica:

- a norma degli artt. n.1341 e n. 1342 del C.C. dichiaro di avere letto e di approvare senza riserve ed eccezioni gli articoli 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 contenuti nel presente contratto.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL CONDUTTORE