

COMUNE DI TIRANO

PROVINCIA DI SONDRIO

REPUBBLICA ITALIANA

CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ
COMUNALE, AD USO BAR/E ALTRI ESERCIZI SIMILI, UBICATO IN
VIALE ITALIA AL CIVICO 187

N. DI REP.

L'anno duemilaventicinque il giorno _____ del mese di _____ e nel

Municipio sito in p.za Cavour, 18, avanti a me dott.ssa _____,

Segretario del predetto comune sono personalmente comparsi i signori:

1) _____, nata a _____ () il giorno _____,

domiciliata per la carica presso la Sede Comunale, la quale interviene al
presente atto non in proprio ma in nome e per conto del COMUNE DI
TIRANO, con sede in Tirano (SO), piazza Cavour n.18, codice fiscale
numero 00114980147, nella sua qualità e veste di Responsabile dell'Area
Amministrativa, in forza dei poteri conferitile con decreto sindacale n. _____ del
_____, in seguito in breve indicato anche come "locatore";

2) _____, nato a _____ () il giorno _____

_____, il quale interviene al presente atto in qualità di
della ditta/società _____ con sede a _____ (),
in _____ n. _____, codice fiscale ed iscrizione al Registro delle
Imprese di _____, in seguito in breve indicato anche
come "conduttore";

comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io segretario
rogante sono certo;

PREMESSO:

-che la Giunta comunale con deliberazione n.30 del 19 febbraio 2025, ha deciso di destinare alla locazione l'immobile ad uso bar e altri esercizi simili identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 32, mappale 299, di proprietà comunale sito in Viale Italia civico 187, per essere adibito ad uso a bar e altri esercizi simili;

CIO' PREMESSO

essendo intenzione delle parti, come sopra costituite, di far risultare da apposito atto formale gli impegni reciprocamente assunti e liberamente accettati, queste mi chiedono di ricevere quanto appresso:

1) anzitutto, esse riconoscono la premessa narrativa quale parte integrante e sostanziale del presente contratto;

2) indi, il COMUNE DI TIRANO, nella persona del suo funzionario _____, concede in locazione alla ditta/società _____, che accetta, nella persona del suo _____, l'immobile di proprietà comunale sito in Viale Italia al civico 187, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 32 del mappale 299, sub.4), sub.5) e sub 6) , per essere adibito ad uso esclusivo a bar e/o per lo svolgimento dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, della superficie complessiva coperta di mq.131 e di mq.411 area pertinenziali (individuata al sub.6) non in uso esclusivo in quanto sono presenti area ad uso parcheggio pubblico e verde pubblico, dietro pagamento del canone annuale di € _____ (Euro _____);

3) il contratto di locazione avrà durata di sei anni con decorrenza dal _____ e sarà rinnovato automaticamente di ulteriori sei anni, se nessuna delle parti comunichi all'altra la sua volontà di disdetta con lettera

raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza;

4) il canone di cui al punto 2) deve essere versato alla Tesoreria Comunale in rate mensili anticipate unitamente all'aggio di riscossione; tale canone ai sensi dell'art.32 della Legge 27.7.1978, n.392 e successive modificazioni, sarà sottoposto ad aggiornamento annuale in misura pari al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertato dall'ISTAT e potrà essere aumentato anche nell'ipotesi di effettuazione di opere di manutenzione straordinaria anche di non rilevante entità, così come previsto dall'art. 23 della stessa Legge n.392/78;

5) l'immobile della presente locazione dovrà essere adibito esclusivamente all'uso per cui è stato locato come prima specificato con divieto di mutamento di destinazione e con onere del conduttore a proprio esclusivo carico e rischio, di adempiere a tutti gli obblighi che si rendono necessari al fine di consentire lo svolgimento delle attività sul rispetto delle norme vigenti in materia di pubblici esercizi e di acquisire ogni e ciascuna di eventuali autorizzazioni, concessioni e nulla osta, dovendo altresì provvedere durante l'esecuzione del contratto, a proprie cure e spese, ad eventuali rinnovi ed integrazioni delle autorizzazioni e attestazioni necessarie nonché all'acquisizione di quelle subentrate per legge;

6) relativamente alla normativa in materia di certificazione negli edifici:

- il Signor _____, nella sua qualità di cui sopra, dichiara di aver ricevuto le informazioni relative alla certificazione energetica dell'immobile oggetto del presente atto;

- all'uopo il funzionario del Comune di Tirano, Signor _____, dichiara ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 445/2000, che l'unità immobiliare è dotata di

attestato di certificazione energetica: Codice identificativo:

rilasciato il _____ con validità fino al _____, dal quale risulta che

la particella 299 di Foglio 32, oggetto della locazione, è in classe energetica

(allegato "A");

7) relativamente ai locali oggetto della presente locazione:

-il riscaldamento è assicurato mediante

-sono a carico del conduttore tutte le spese relative ai consumi di energia e

all'acqua potabile ed ai servizi di fognatura e di depurazione: a tale fine

l'unità immobiliare è dotata di adeguati contatori;

-sono a carico del conduttore le spese per la tassa rifiuti;

8) è in facoltà del conduttore cedere il contratto di locazione ovvero

sublocare l'immobile esclusivamente in caso di cessione o di affitto di

azienda, secondo quanto disposto dall'art. 36 della legge 392/1978 solo

previa autorizzazione insindacabile da parte dell'amministrazione. Pertanto

anche nel caso di cui al primo comma del suddetto articolo 36, il conduttore

potrà sublocare l'unità immobiliare solamente previo consenso scritto del

Comune proprietario;

9) l'immobile viene ceduto in locazione nello stato di fatto in cui si trova.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idro-termo-sanitario, impianto

elettrico, impianto anti-intrusione.

Dalla locazione sono esclusi tutti gli arredi e i beni mobili in misura indicativa

e non esaustiva: tavoli, sedie anche su misura, il bancone bar e i diversi

elettrodomestici presenti, eventuali attrezzature ulteriori non elencate a suo

tempo nelle spese di cui all'accordo transattivo/contratto con il locatario

uscente, in scadenza in data 11.04.2025. Sarà a carico del conduttore

provvedere, a proprie cure e spese, a dotare i locali destinati all'attività commerciale di tutti gli arredi, complementi, apparecchiature, impianti, strumentazioni ed elementi, nonché provvedere ad eventuali ripristini ed adeguamenti di quelli esistenti, che risultino necessari al fine del corretto svolgimento delle attività ivi previste, in quanto il compendio immobiliare in questione viene ceduto nelle condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente che il conduttore è tenuto a ben conoscere.

In deroga degli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile, tutte le addizioni e migliorie apportate all'immobile dal conduttore non potranno essere rimosse, salvo espressa richiesta in tal senso, anche per solo una loro parte, del Comune di Tirano, con rinuncia da parte del conduttore a qualsiasi indennità o risarcimento di sorta, con impegno alla riconsegna in buono stato di conservazione dell'immobile.

Il conduttore dichiara di avere esaminato l'unità immobiliare e di averla trovata adatta al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge in essi attività e si obbliga a riconsegnarli in buono stato alla scadenza del contratto. Nessuna modifica o aggiunta potrà essere apportata ai locali se non previa richiesta scritta al locatore e suo consenso scritto. Il locatore non contribuirà alle spese per la realizzazione di eventuali opere accessorie di aggiunta o di modifica, anche se tali opere sono adatte ad apportare un miglioramento alle condizioni dell'unità immobiliare urbana.

Al rilascio dei locali è fatto obbligo al conduttore di rimuovere e ripristinare, a propria cura e spese ed a perfetta regola d'arte, quanto aggiunto o modificato, in modo da riportare i locali oggetto della locazione allo stato

originario, provvedendo in prossimità della scadenza di contratto provvedere alla tinteggiatura di tutti i locali;

10) nel caso in cui il conduttore non ottemperasse al pagamento di anche solo una rata (corrispondente ad una mensilità) il locatore avrà titolo per ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art.1456 c.c.;

11) a garanzia delle obbligazioni che assume con il presente contratto (morosità nel pagamento dei canoni, spese accessorie ed eventuali danni ai locali affittati, ivi compresa mancata manutenzione e pulizia dell'area concessa), il conduttore ha costituito deposito cauzionale per la somma di € _____ (euro _____) corrispondente a tre mensilità

del canone, mediante deposito cauzionale/ polizza fidejussoria _____ in data _____. La garanzia fideiussoria, con rinuncia alla preventiva escussione del conduttore, dovrà essere reintegrata dal conduttore, pena la risoluzione del contratto, qualora durante il periodo di validità dello stesso, l'Amministrazione Comunale abbia dovuto valersene, in tutto o in parte;

12) la cauzione come sopra costituita verrà svincolata al termine della locazione previa verifica dello stato dei locali locati e dell'osservanza di ogni altra obbligazione contrattuale;

13) il conduttore dovrà esonerare il Comune di Tirano da qualsiasi responsabilità, sia civile che penale, inerente lo svolgimento delle attività e per eventuali danni arrecati a persone, animali o cose, derivanti dall'uso dell'immobile locato con rinuncia così ad ogni diritto di rivalsa economica. A tal fine dovrà anche sottoscrivere assicurazione RCT con massimale di almeno Euro 1.000.000,00 e polizza contro il rischio di incendio da

trasmettere al Comune al momento della sottoscrizione del contratto, da mantenersi in vigore per tutta la durata del contratto di locazione pena la risoluzione del contratto;

14) il conduttore non ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, salvo l'ipotesi prevista dall'ultimo comma dell'art.27 della L. 27.7.1978, n.392;

15) sono a carico del conduttore tutte le spese contrattuali e quelle inerenti e conseguenti alla locazione, ivi compresa di quella di registrazione del contratto stesso che ai sensi dell'art.8 della legge 27.7.1978, n.392, verrà ripartita in parti uguali tra conduttore e locatore;

16) per quanto non espressamente previsto, la locazione si intenderà regolata dalla citata legge n.392/1978 e successive modificazioni, nonché dalle altre norme vigenti in materia e di quanto contemplato nel bando volto alla assegnazione;

17) il Comune, ai sensi del D.Lgs. n.196/2003, come modificato dal D.lgs. n.101/2018, informa il conduttore che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia;

18) a tutti gli effetti del presente contratto le Parti eleggono domicilio in:

Il Proprietario: COMUNE DI TIRANO

Indirizzo posta: Piazza Cavour n.18 - 23037 Tirano (SO)

Indirizzo posta elettronica certificata: comune.tirano@legalmail.it

Il conduttore:

Indirizzo posta:

indirizzo posta elettronica certificata:

Ai fini della registrazione il funzionario comunale dichiara che
l'immobile oggetto del presente contratto è distinto nel locale Catasto

Fabbricati con il mappale di:

Foglio 32; mappale 299; subalterno 4; Categoria C/1^; Classe 10; Rendita €
2.333,77;

Foglio 32; mappale 299; subalterno 5; Categoria C/2^; Classe 5; Rendita €
3,87;

Foglio 32; mappale 299; subalterno 6; Ente Urbano.

I signori _____ e _____, ai quali ho letto il
presente contratto, dichiarano di accettarlo, avendolo riscontrato pienamente
conforme alla loro volontà.

Il presente contratto occupa _____ pagine ed è stato
compilato, nelle parti scritte a mano, dalla sottoscritta dott.ssa

IL FUNZIONARIO COMUNALE

IL LOCATARIO

IL SEGRETARIO COMUNALE