



## COMUNE DI AVELLINO SETTORE PATRIMONIO

### SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DELL'IMMOBILE CON ANNESSE PERTINENZE SITUATO ALL'INTERNO DEL PARCO URBANO DI PIAZZA KENNEDY DA DESTINARE ALL'ATTIVITA' DI PUBBLICO ESERCIZIO PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

\*\*\*\*\*

L'anno \_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in Avellino, nella sede comunale, in Piazza del Popolo.

Innanzitutto a me dottor \_\_\_\_\_, Segretario Generale del Comune di Avellino, autorizzato ai sensi dell'art. 97 comma 4 lett. c) del Decreto Legislativo n.267/2000 e dal vigente Statuto Comunale a ricevere il presente atto, domiciliato per la mia carica presso la sede del Comune di Avellino, aventi i requisiti di legge, si sono personalmente costituiti:

da una parte:

- il Dirigente Incaricato Ing. \_\_\_\_\_, nato in \_\_\_\_\_, il quale, ai sensi dell'art. 107 co. 2 del D.Lgs 267/2000, interviene nel presente atto nella sua qualità e veste di Dirigente del Settore Tutela Ambientale e Gestione Patrimonio dell'Ente, e quindi in rappresentanza e per conto del COMUNE DI AVELLINO con sede in Piazza del Popolo, Codice Fiscale n. 00184530640, domiciliato, per la Sua carica, presso la Sede Comunale, in esecuzione dell'art. 18 del Regolamento dei Contratti, approvato con Deliberazioni di C.C. nn. 90 e 114/92, delibera di G.C. n. 610 del 10/11/2005, che nel contesto del presente atto verrà chiamato per brevità "LOCATORE";

dall'altra:

- il sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ l' \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_, che interviene nel presente atto in qualità di \_\_\_\_\_ della ditta \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, partita IVA \_\_\_\_\_, con sede legale in \_\_\_\_\_, al \_\_\_\_\_, e numero di iscrizione al Registro Imprese di \_\_\_\_\_, che nel contesto del presente atto verrà chiamato per brevità anche "CONDUTTORE".

Detti componenti, della cui identità personale io, Segretario Generale, sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto che viene da me redatto dopo aver indagato la loro volontà.

Dichiara, innanzitutto, l'ing. \_\_\_\_\_, di intervenire al presente atto e di agire a quanto infra, non in proprio ma solo ed esclusivamente nella qualità e veste di Dirigente del Settore Tutela Ambientale e Gestione del Patrimonio dell'Ente.

Inoltre, il Sig. \_\_\_\_\_ dichiara di intervenire al presente atto e di agire a quanto infra non in proprio, ma solo ed esclusivamente nella sua qualità e veste di legale rappresentante della ditta \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, al \_\_\_\_\_.

Indi detti componenti, mi confermano gli antescritti dati e stipulano e convengono quanto segue:

Premesso:

- che, il COMUNE DI AVELLINO è proprietario dell'immobile sito nel Parco Urbano di Piazza Kennedy contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 38, particella 3212, sub. 1, C01, classe 10, destinato ad attività commerciale per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;

- che, in esecuzione della determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, al fine di affidare la locazione dell'immobile di cui sopra, con annesse pertinenze, è stata indetta apposita "*procedura aperta*" utilizzando per l'individuazione del contraente il criterio della migliore offerta in aumento sul canone di locazione a base d'asta determinato in € 1.500,00 (millecinquecento) mensile;

- che con determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è risultata aggiudicataria della suddetta procedura \_\_\_\_\_

Tutto ciò premesso, tra le Parti come sopra costituite e rappresentate, volendo tradurre in atto formale quanto è oggetto della suesposta narrativa e dei richiamati atti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

#### **Art. 1: Premesse**

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **Art. 2: Oggetto della locazione**

Il LOCATORE, come sopra identificato, cede in locazione ad uso commerciale per l'attività di pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande al CONDUTTORE, così come sopra generalizzato, che accetta l'immobile sito nel Parco Urbano di Piazza Kennedy, catastalmente individuato al foglio 38, particella 3212, sub. 1, C01, classe 10, unitamente alle annesse pertinenze come di seguito specificato:

A) Immobile realizzato in acciaio e vetro e copertura inclinata destinato ad attività commerciale così composto:

– Area ricettiva	mq 115,00
– Area servizi	mq 21,00
– Locale tecnico	mq 5,00
– Ingresso	<u>mq 12,00</u>
TOTALE	mq 153,00

B) Un'area esterna pavimentata estesa per circa mq 120,00 da destinare ad area ricettiva nonché ad ospitare il servizio ai tavolini. A tal proposito il CONDUTTORE dovrà richiedere apposita autorizzazione ai sensi di quanto stabilito dai regolamenti in vigore.

C) Un'area esterna così come evidenziata in planimetria costituita da una area a verde ed un'area pavimentata immediatamente adiacente l'immobile che dovrà essere mantenuta pulita e decorosa.

Tutti gli spazi oggetto della presente locazione sono identificate nelle planimetrie che, allegate al presente contratto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

### **Art. 3: Destinazione del locale**

Il locale oggetto del contratto è destinato ad attività commerciale e il CONDUTTORE dichiara di possedere e/o di avere richiesto e di essere in attesa di tutte le licenze e/o autorizzazioni amministrative, sanitarie necessarie per l'espletamento della propria attività, manlevando il LOCATORE da ogni responsabilità ed onere al riguardo. Il CONDUTTORE si obbliga a non modificare tale destinazione.

Il CONDUTTORE dichiara di conoscere il locale, gli impianti ivi esistenti, e di trovarlo esente da difetti ed idoneo all'uso che intende farne, accettando il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

### **Art. 4: Durata**

La durata della presente locazione è fissata in **anni sei** a decorrere dal \_\_\_\_ per avere termine il \_\_\_\_\_, salvo rinnovo per un periodo successivo di anni sei da comunicarsi con istanza da parte del CONDUTTORE di rinnovo almeno 3 (tre) mesi prima del termine del sopraindicato periodo di locazione, previa rideterminazione del

canone di locazione. Il rinnovo e/o proroga potranno avvenire solo sulla base di apposita manifestazione della volontà di obbligarsi da parte del LOCATORE attraverso atti del procedimento da adottarsi previa richiesta da parte del CONDUTTORE. E' data facoltà al CONDUTTORE di recedere anticipatamente dal contratto dandone avviso al LOCATORE a mezzo istanza, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avvenire. Il contratto non si intende tacitamente rinnovato o prorogato, ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/78 e s.m.i., in mancanza di istanza di rinnovo da parte del CONDUTTORE, il quale dovrà intendersi automaticamente risolto.

Il LOCATORE ed il CONDUTTORE convengono che alla conclusione del rapporto il CONDUTTORE non ha diritto ad alcuna indennità per la perdita dell'avviamento.

#### **Art. 5: Canone di locazione**

Il canone è convenuto in € \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_/00) annui da corrispondere in rate mensili anticipate di € \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_/00), da corrispondere entro i primi 5 giorni del mese di riferimento, mediante:

- versamento su c.c. Postale n. 10477834 intestato a COMUNE DI AVELLINO – Servizio Tesoreria;
- versamento con bonifico bancario a favore del COMUNE DI AVELLINO – Servizio Tesoreria, Tesoriere Banca Popolare di Bari, codice IBAN IT96B0542404297000000155347.

Detto canone verrà aggiornato annualmente, a far tempo dal secondo anno della locazione, nella misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Le parti convengono che non sarà necessaria una particolare richiesta scritta da parte del LOCATORE per l'aggiornamento del canone che invece sarà automatico nella misura e modalità sopra specificata.

Fermo ciò le parti inoltre convengono che qualora future disposizioni normative in materia consentano aggiornamenti del canone annuali superiori alla variazione in aumento accertata dell'ISTAT, tali disposizioni si applicheranno immediatamente al contratto e si sostituiranno automaticamente a quanto sopra indicato a semplice richiesta del LOCATORE senza che necessiti alcun consenso da parte del CONDUTTORE.

#### **Art. 6: Garanzia per deposito cauzionale e canoni**

A garanzia di eventuali danni che l'immobile e le parti pertinenziali concesse in locazione, dovessero presentare al momento del rilascio, le parti si danno

reciprocamente atto che il CONDUTTORE, così come previsto nel Capitolato prestazione di locazione, ha:

- versato n. 3 (tre) canoni di locazione mensili anticipati proposti;
- presentato polizza assicurativa e/o fidejussoria bancaria della \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ con la quale l'istituto erogante e/o contraente garantisce in solido con il CONDUTTORE la disponibilità della somma pari a 3 canoni di locazione mensili a titolo di deposito cauzionale.

In caso di mancata riconsegna dell'immobile in buono stato si dà atto che il LOCATORE sarà legittimato a richiedere al CONDUTTORE e/o all'istituto erogante la suddetta somma, fatto salvo l'eventuale ulteriore risarcimento dei danni.

Il CONDUTTORE ha altresì stipulato polizza assicurativa e/o fidejussione bancaria della \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ a favore del Comune di Avellino a titolo di garanzia per l'obbligo di pagamento dei canoni di locazione concordati, con la quale l'istituto contraente e/o erogante garantisce, dietro semplice richiesta del LOCATORE, il pagamento dei canoni rimasti insoluti.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

Il mancato pagamento in tutto od in parte, del corrispettivo alle scadenze mensili costituirà il CONDUTTORE in mora.

Tale mancato pagamento costituirà, inoltre, inadempienza grave legittimando in ogni caso il LOCATORE ad avvalersi del disposto dell'art. 1453 del Codice Civile senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

#### **Art. 7: Spese ed oneri**

Sono a carico del CONDUTTORE, oltre al canone di locazione:

- le spese per gli eventuali allacciamenti e/o volture relative alle varie utenze, che dovranno essere ad esso intestate;
- le tasse ed i tributi inerenti allo svolgimento dell'attività;
- le utenze tutte quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese di luce, acqua, gas, telefono.

Il CONDUTTORE è costituito custode dei beni locati ed ha l'obbligo di mantenere strutture murali, impianti ed infissi in buono stato di manutenzione a sua cura e spese. Sono a suo carico le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609

del Codice Civile ed espressamente, tra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas, sanitari, alle serrature ed alle chiavi, ai cardini degli infissi, alle superfici dei muri, dei soffitti e degli infissi, alle pavimentazioni ed ai rivestimenti, ivi compreso quelle derivanti da caso fortuito. Tali spese, pertanto, faranno carico al CONDUTTORE che dovrà provvedervi tempestivamente salvo il diritto del LOCATORE di sostituirsi nel caso di inadempienza del CONDUTTORE, con possibilità di prelevare dal deposito cauzionale quanto necessario per far fronte alle spese di manutenzione.

Sono a carico del LOCATORE tutti gli interventi e le relative spese per la straordinaria manutenzione.

Il LOCATORE potrà effettuare riparazioni, sia di ordinaria manutenzione in vece del CONDUTTORE, sia di straordinaria manutenzione, che rivestono carattere di necessità e/o urgenza all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità al CONDUTTORE, anche se la durata dei lavori per la riparazione fosse superiore a 20 giorni.

#### **Art. 8: Responsabilità**

Il CONDUTTORE, già costituito custode dell'immobile locato, esonera il LOCATORE da ogni responsabilità per danni, diretti ed indiretti, che potranno derivare da fatti dolosi o colposi suoi, di suoi dipendenti, familiari o terzi in genere, anche in occasione degli eventuali lavori di modifica e/o ristrutturazione all'immobile, nei confronti di terzi, vicini e/o personale delle ditte e/o imprese che si occupano della ristrutturazione e modifiche all'immobile locato.

Si obbliga ad osservare tutte le norme di prevenzione, di antinfortunistica od altro anche in relazione all'attività espletata.

A garanzia dell'adempimento di tale obbligo il CONDUTTORE ha stipulato a favore del LOCATORE una assicurazione a garanzia mediante \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ per il massimale di € 1.000.000,00;

#### **Art. 9: Riconsegna dell'immobile**

Alla scadenza del contratto il CONDUTTORE è tenuto a rilasciare i locali, nonché le attrezzature esistenti nella struttura che risultino di proprietà dell'Amministrazione Comunale, nello stato di conservazione quale risulta dal verbale di consegna, e comunque in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso, liberi e sgombri da persone o cose; dovrà quindi provvedere a proprie spese a rimuovere ogni cosa di sua proprietà.

Le eventuali nuove opere realizzate dal CONDUTTORE nel locale oggetto della locazione sono acquisite in proprietà dall'Amministrazione comunale senza che questa sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo vantato.

In ogni caso, tutti gli interventi e le opere che il CONDUTTORE intendesse eseguire, o che fosse necessario eseguire per adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, dovranno essere preventivamente autorizzate dal LOCATORE.

In deroga agli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile resta espressamente convenuto che tutti i miglioramenti e le addizioni effettuate dal CONDUTTORE resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del LOCATORE senza che il CONDUTTORE possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

Il CONDUTTORE è tenuto, a proprie cure e spese, al ripristino dello stato dei luoghi così come consegnati all'atto del verbale di consegna, qualora il LOCATORE lo richieda espressamente senza che il CONDUTTORE possa vantare alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza o per cause di cui al successivo art. 10, il CONDUTTORE dovrà pagare al LOCATARIO un'indennità per l'abusiva occupazione pari al canone mensile di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad un'ulteriore indennità giornaliera pari 1/20, a titolo di speciale penale, del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

#### **Art. 10 Recesso e revoca**

Sono considerati motivi di risoluzione espressa del contratto di locazione:

- il ricorrere di gravi motivi di pubblica utilità, per esigenze di interesse pubblico o in presenza di gravi cause di forza maggiore;
- il fallimento dell'impresa conduttrice e/o della società e soci cessionari dell'azienda;
- il mancato pagamento di due ratei, anche non consecutivi, del canone di locazione;
- la sub-locazione e il comodato dell'immobile, la cessione in uso o comunque l'affitto a terzi dell'immobile locato o parte di questo, anche temporaneamente, la cessione del contratto, salvo i casi di cui all'art. 37 della L. 392/78;

- la diversa destinazione del locale locato senza preventivo consenso scritto del Locatore;
- la perdita, durante l'esercizio, per qualsiasi motivo, dei requisiti soggettivi indispensabili per la conduzione di un servizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande da parte del CONDUTTORE .

Nel caso in cui ricorrano gli estremi per la risoluzione del contratto il LOCATORE ne darà comunicazione al CONDUTTORE tramite raccomandata a.r. e quest'ultimo sarà tenuto alla riconsegna del locale. Ove non si provveda al rilascio dello stesso nel termine indicato dal LOCATORE, (comunque non inferiore a 30 giorni) e fermo il diritto alla tutela giudiziale ed alla richiesta di maggior danno, per il rilascio del locale vale quanto concordemente stabilito all'art. 9.

**Art. 11: Diritto di ispezione dei locali**

Il LOCATORE si riserva il diritto di accesso in tutti i locali della struttura ed in qualsiasi momento per la vigilanza dell'esercizio concesso e per l'accertamento dell'osservanza del contratto di locazione, previo preavviso di almeno 24 ore.

**Art. 12: Successione nel contratto**

Il LOCATORE ed il CONDUTTORE convengono che al presente contratto si applica quanto previsto dall'art. 37 della Legge n. 392/78 e s.m.i.

**Art. 13: Diritto di prelazione, di riscatto e prelazione in caso di nuova locazione**

Il LOCATORE riconosce al CONDUTTORE l'esercizio del Diritto di prelazione, del Diritto di riscatto e del Diritto di prelazione in caso di nuova locazione secondo quanto previsto dagli artt. 38, 39 e 40 della Legge n. 392/78 e s.m.i.

**Art. 14: Sanzioni e decadenza**

I reclami provenienti dall'utenza del parco contro la gestione della struttura che fossero dal LOCATORE riconosciuti fondati e in genere ogni infrazione ai patti stabiliti dal contratto, come pure ogni qualsiasi atto, fatto od omissione del CONDUTTORE e/o dei suoi dipendenti che possa comunque compromettere il servizio o ledere la convenienza del luogo, oltre che la mancata realizzazione degli impegni assunti con il contratto di locazione e la violazione del divieto di cessione e di sublocazione a terzi daranno al LOCATORE l'ampia facoltà di procedere allo scioglimento del contratto col solo preavviso di **un mese e con semplice lettera di disdetta**, senza bisogno di diffida né di intervento giudiziale o extragiudiziale.



Le parti concordano che al fine di decidere sull'applicazione delle sanzioni nei confronti del CONDUTTORE, il LOCATORE prenderà in considerazione i reclami provenienti dai cittadini e i rilievi degli operatori del "PARCO KENNEDY".

#### **Art. 15: Disciplina giuridica dei locali**

I locali in locazione sono soggetti alla disciplina del patrimonio comunale e, pertanto, il CONDUTTORE è soggetto, in caso di necessità, ai provvedimenti di autotutela in via amministrativa che il LOCATORE, con atto motivato, per proprie esigenze potrà emanare.

#### **Art. 16: Attestato di Prestazione Energetica (APE)**

Il CONDUTTORE, ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D.Lgs n.192 del 19/08/2005 e ss.mm.ii., dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato avente codice identificativo \_\_\_\_\_ con validità fino al \_\_\_\_\_, in ordine all'attestazione della prestazione energetica (APE) dell'immobile locato, la quale attestazione, allegato al presente contratto, ne costituisce parte integrante e sostanziale.

#### **Art. 17: Spese di registrazione**

Le spese di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico delle parti in ragione del 50%.

In caso di recesso anticipato del CONDUTTORE, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico.

Il CONDUTTORE consente fin da ora che la registrazione del contratto venga eseguita a cura del LOCATORE. Il presente contratto non può essere ceduto, pena la nullità, come stabilito dall'art. 118, comma 1, del D.Lgs n. 163/2006 e s.m.i.

#### **Art. 18: Elezione del domicilio**

Il CONDUTTORE, ai fini della notifica delle comunicazioni e atti relativi al presente rapporto, elegge domicilio nei locali locati.

#### **Art. 19: Privacy**

Con riferimento alle disposizioni previste dal D.Lgs. 30/06/2003 n. 196 sulla tutela della privacy, le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto, sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

#### **Art. 20: Controversie**

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando, se non espressamente derogato, a quanto disposto dalla Legge n. 392/78 e s.m.i., dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia.

Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere nell'interpretazione del presente contratto il foro competente sarà quello del LOCATORE.

Le Parti dichiarano di avere piena ed esatta conoscenza del contenuto degli allegati ed espressamente mi esonerano dalla lettura degli stessi e li sottoscrivono unitamente al sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile il LOCATORE ed il CONDUTTORE dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, in particolare delle clausole di cui agli artt. \_\_\_\_\_ del presente contratto che approvano espressamente e specificatamente

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE