

REP. N. _____

COMUNE DI CALDERARA DI RENO

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE DI IMMOBILE DI

PROPRIETA' COMUNALE SITO IN PIAZZA G. MARCONI, 10

L'anno 2015 (duemilaquindici) il giorno ____ (____) del mese di _____, in Calderara di Reno, Piazza Marconi n. 7, presso la Sede

Municipale, tra:

- l'Arch. Andrea Illari, nato a Parma, il 10 marzo 1961, e domiciliato per la carica presso la sede Municipale, che interviene nel presente atto in nome e per conto del Comune di Calderara di Reno (BO), con sede in P.zza Marconi 7, P.IVA 00514221209 – C.F. 00543810378, nella sua qualità di Responsabile del Settore Governo e Sviluppo del Territorio, ai sensi dell'art. 48 del vigente Statuto comunale e dell'art. 18 del Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi, nominato con decreto sindacale n. 28/2014, di seguito denominato "Locatore" o "Comune"

- il/la Sig./Sig.ra _____, nato/a a _____ (____) il _____, residente a _____,

di seguito denominato/a "Locatario".

PEMESSO CHE:

- con deliberazione consiliare n. 49 del 25/05/2015 è stato approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni per l'anno 2015, in cui sono individuati i beni immobili non strumentali all'esercizio di funzioni istituzionali del Comune di Calderara di Reno, tra i quali un immobile posto al piano interrato e terra

dell'edificio sito in piazza G. Marconi n. 10 di superficie lorda complessiva pari a mq. 591,95, di cui 113,21 mq al piano interrato e 478,74, identificato catastalmente con foglio 36 mapp. 37 sub. 46, facente parte del patrimonio disponibile dell'Ente.

- Con determinazione a contrarre n. _ del _ / _ / _ è stato stabilito di concedere in locazione l'immobile in oggetto in tutto o in parte mediante procedura ad evidenza pubblica ai sensi dell'art.92 del vigente Regolamento Comunale dei Contratti, con importo complessivo a base di gara per l'intero immobile corrispondente ad un canone complessivo annuo pari ad € 43.039,92;

- Con determinazione n. _ del _ / _ / _ è stato approvato lo schema di avviso di procedura aperta per l'assegnazione in locazione dell'immobile sito in Piazza Marconi n. 10;

- è stato escluso, nella predisposizione e stipulazione del presente contratto, il ricorso alla mediazione di terzi, così come la corresponsione o la promessa a terzi di utilità, a titolo di intermediazione o per aver facilitato la conclusione o l'esecuzione della convenzione, e che sarà parimenti escluso nella successiva fase di esecuzione della stessa;

Tra le parti si stipula e si conviene quanto segue:

Art. 1 - Oggetto e scopo della locazione

In esecuzione della determinazione di aggiudicazione n. ____ del _____, il Comune di Calderara di Reno concede in locazione a _____, che accetta, l'immobile sito in Calderara di Reno, Piazza Marconi n. 10 catastalmente individuato: Comune di Calderara di Reno (BO) foglio 36 mapp. 37 sub. 46 (*intero o parte*) categoria B/4 Classe U come meglio individuato nella Planimetria che costituisce l'*ALLEGATO A1* del presente contratto quale parte

integrante e sostanziale, ad uso

, per l'uso

che rientra negli usi ammessi dalle Norme

Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di

Calderara di Reno, così come descritto nelle estratto che costituisce *ALLEGATO A2*

del presente atto quale parte integrante e sostanziale.

Art. 2 Durata della locazione

La locazione avrà durata **di sei anni, con decorrenza dalla data di stipula del**

presente contratto, con possibilità di rinnovo di sei anni in sei anni, ai sensi

dell'art. 28 della legge 392/1978. Il rinnovo non avrà luogo se sopravviene disdetta

da comunicarsi all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata AR/PEC, almeno 12

mesi prima della scadenza. Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il

conduttore può esercitare la facoltà di diniego al rinnovo soltanto per i motivi con i

termini e le modalità di cui all'art. 29 della legge 392/1978. In caso di mancata

disdetta inviata dal Comune da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata

AR/PEC, almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un

uguale periodo e per una sola volta. Alla scadenza i locali dovranno essere

ricegnati personalmente all'incaricato del Comune. Nel caso di mancata o

ritardata ricegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice - oltre a quanto

previsto nel presente contratto - dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per

l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del

presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale

parziale, pari ad un trentesimo del canone mensile che sarà a quel momento dovuto,

fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà del

Comune di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Il Comune autorizza il locatario a recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della L. n.392/78, con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata AR/PEC.

Art. 3 Canone di locazione

Il prezzo della locazione è stabilito in € _____
(_____) annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € _____
(_____) ciascuna, entro i primi 15 giorni del mese di _____
riferimento, presso il Tesoriere Comunale – CARISBO SPA –IBAN:
IT29F0638502437100000300327.

Sono a carico del locatario, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese oneri condominiali, telefono, luce, gas. Ai sensi dell'art.32 della legge 392/1978 il Comune e il locatario convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, per gli anni successivi al primo, nella misura del 75% delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, senza necessità che il locatore ne faccia formale richiesta.

La prima rata del canone di locazione dovrà essere versata entro il mese di inizio dell'attività e comunque entro 90 giorni dalla stipula del presente contratto.

Il locatario non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini sopra stabiliti, e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento della rata scaduta.

Art. 4 Destinazione d'uso dei locali

I locali che si concedono in locazione sono destinati a _____ con divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, comma 8 della

legge 392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego al rinnovo

delle autorizzazioni o concessioni previste dalle vigenti leggi ai fini dello

svolgimento dell'attività.

Ai fini di quanto previsto negli artt. 34-35-37 e segg. della legge 392/1978, il

locatario dichiara che l'immobile verrà utilizzato per l'attività che comporta contatti

diretti con il pubblico.

Il Comune dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche,

avendo ottenuto il permesso di costruire e l'agibilità (atti depositati presso l'Ufficio

Tecnico comunale).

Il locatario dichiara di essere edotto che l'immobile nel periodo precedente alla

locazione in corso non era adibito ad abitazione.

Il locatario dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti 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 fattone.

Art. 5 – Cessione del contratto e sublocazione

E' consentita la cessione del contratto e la sublocazione solo nei casi previsti

dall'art. 36 della Legge 392/1978 ed esclusivamente a soggetti in possesso dei

requisiti necessari a contrarre con la Pubblica Amministrazione. La cessione del

contratto e il conseguente sub ingresso è subordinato alla verifica dei requisiti

richiesti per contrarre con la Pubblica Amministrazione. Il subentrante dovrà

rispettare tutte le condizioni sottoscritte con il presente contratto.

Art. 6 Manutenzione ed interventi di miglioria

Le parti stabiliscono che il locatario, a sua cura e spese e previa comunicazione

scritta al Comune, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle

previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni ex lege, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente concordato che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifici, acquisite all'immobile locato a beneficio del Comune, senza che il locatario o altri 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 locatario si obbliga, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1576 e 1609 c. c., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie e di piccola manutenzione che si rendessero necessarie, salvo le opere di manutenzione straordinaria che dovessero rendersi necessarie all'inizio della locazione, imputabili al disuso del locale, che saranno in ogni caso a carico del locatario.

Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod.civ. il locatario non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata. Non provvedendovi il locatario vi provvederà il Comune prelevandone la spesa dal deposito cauzionale.

Il locatario esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta del Comune.

Il locatario si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti le regole di buon vicinato e del corrente vivere civile.

Il locatario è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Per l'addebito delle spese di riscaldamento, condominiali e quanto inerente provvederà direttamente il locatario.

Il Comune potrà in qualunque momento fare ispezionare i locali affittati, stabilendo che anche successivamente alla disdetta o nel caso in cui il Comune intendesse vendere la cosa locata, il locatario dovrà sempre consentire, previo avviso scritto, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni allo scopo il Comune concede il diritto di prelazione alla locatario sul prezzo di aggiudicazione del bene in caso di alienazione.

Art. 7 Clausola risolutiva espressa

Il presente contratto è risolto di diritto, senza necessità di pronunzia giudiziale, con pronta riconsegna dell'immobile e dell'area, nelle seguenti ipotesi:

- fallimento del locatario;
- inesatto adempimento, anche parziale di n. 3 (tre) mensilità del canone di locazione, anche non consecutive, nell'arco di 12 mesi;
- irregolarità nei pagamenti di imposte e tasse comunali;

Le parti convengono espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

Art. 8 deposito cauzionale e polizza assicurativa

Il locatario provvede al deposito cauzionale, pari a n. 3 (tre) mensilità di canone, pari ad Euro _____ (_____) mediante fidejussione bancaria o assicurativa rilasciata da primario Istituto bancario o assicurativo operante a livello nazionale, senza obbligo di preventiva escussione.

Il locatario ha costituito a propria cura e spese, e all'atto della sottoscrizione del presente contratto ha consegnato al Comune, idonea polizza assicurativa n. _____ presso _____, valida per tutta la durata del contratto, per la copertura di responsabilità civile verso terzi, tra i quali il Comune, per danni provocati direttamente dal conduttore o da dipendenti e non o prestatori d'opera di cui dovesse avvalersi, per un massimale per sinistro dell'importo di Euro 3.000.000,00.

Art. 9 spese

Sono a carico del locatario l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi.

Art. 10 norme finali

Il locatario elegge domicilio nell'immobile oggetto del contratto, e, per il caso che essa in seguito più non li detenga, elegge domicilio presso la Segreteria del Comune di Calderara di Reno ove è situato l'immobile locato.

Forum unico ed esclusivo competente è quello del Tribunale di Bologna.

Le clausole di cui alla presente scrittura sono considerate tutte essenziali, valide ed efficaci tra le Parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili, ed ogni modificazione del presente atto deve avvenire e provarsi in forma scritta.

Il locatario dichiara espressamente che il presente contratto è avvenuto a seguito di una procedura ad evidenza pubblica contenente tutte le clausole essenziali del presente contratto, il cui schema costituiva allegato al bando di gara, e la mancata accettazione costituiva motivo di esclusione all'aggiudicazione.

Si dà atto che sono state effettuate le dovute verifiche e che a carico del locatario non sussistono divieti e/o incompatibilità a contrarre con la p.a.

La registrazione del contratto verrà fatta a cura del Comune, mentre tutte le spese sono a carico del locatario.

Le parti dichiarano, ciascuna per la propria competenza e conoscenza che, come previsto dall'art. 53 in vigore del D.Lgs. 165/2001 e dal Piano per la Prevenzione della Corruzione dell'Ente, non vi sono ex dipendenti del Comune di Calderara di Reno che, avendo esercitato negli ultimi tre anni di servizio poteri autoritativi o negoziali per conto del Comune, svolgono attualmente attività lavorativa o professionale presso il soggetto privato sottoscrittore del presente contratto. Le parti danno altresì atto che, ai sensi della normativa sopra richiamata, i contratti conclusi e gli incarichi conferiti in violazione di quanto previsto dalla presente clausola sono nulli, ed è fatto divieto ai soggetti privati che li hanno conclusi o conferiti di contrattare con le pubbliche amministrazioni per i successivi tre anni, con obbligo di restituzione dei compensi eventualmente percepiti e accertati.

I sottoscrittori dichiarano che non sono stati stipulati contratti a titolo privato né sono state ricevute altre utilità nel precedente biennio tra e con _____, ai sensi del D.P.R. 16/04/2013 n. 62 e dell'avvenuto recepimento con il codice di comportamento dell'Ente (Delibera G.C. 17/12/2013 n. 167.)”

Il presente contratto stipulato nel luogo sopraindicato è stato predisposto in modalità elettronica mediante personal computer e software di videoscrittura, su numero _____ facciate e numero _____ righe comprese le firme.

Allegati:

- A1) Planimetria
- A2) Estratto NTA RUE usi ammessi

Il Comune locatore

il locatario

Resp. Sett. Governo e Sviluppo del Territorio Sig.

Arch. Andrea Illari