

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice originale, da valere a tutti gli effetti di legge tra i  
qui di seguito costituiti:

- Il Comune di Porto Cesareo con sede in Porto Cesareo alla via Petraroli 9 CF 82002360756 rappresentato dal Responsabile del Settore V, Dott. Basile Tarcisio, nato a Gallipoli il 15/09/1956 e residente a Porto Cesareo in Via Leonardo Da Vinci n. 53, il quale interviene ai sensi dell'art. 107 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al D.L.vo del 18 agosto 2000 nr. 267, nonché ai sensi del vigente Statuto Comunale e del vigente Regolamento per l'ordinamento degli uffici e servizi, di seguito **locatore**

e

- Il sig. .... nato in .....il..... e in qualità di amministratore unico e l.r. della società ..... con sede in ..... Via ..... C.F./P.I di seguito denominato **conduttore**,

—

### **premesse che**

Con deliberazione di G.C. N° 55 del 22/04/2016 è stato adottato l'elenco degli immobili da inserire nel piano delle alienazioni e valorizzazioni per il Triennio 2016/2018;

Con Delibera di C.C. n° 47 del 28/04/2016, è stato approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili comunali triennio 2016/2018 ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25/06/2008 n° 12 convertito con modificazioni dalla L. n° 133 del 06/08/2008,

Nell'elenco sopra citato l'Amministrazione Comunale ha inserito gli immobili, ubicati nel Comparto residenziale "Chiusurelle" composti da:

- **Fabbricato commerciale** a due piani fuori terra nel C.F. di Porto Cesareo al Foglio 12, p.lla 4105 sub 5 della superficie di circa mq 700;

- **Piscina scoperta** con relativi servizi igienici rendita, censita nel C.F. del Comune di Porto Cesareo al Foglio 12, p.lla 4105 sub 3;

- **Anfiteatro scoperto** dotato di scalinata spettatori, con annessi servizi igienici e camerini e aree pertinenziali, censita nel C.F. del Comune di Porto Cesareo al Foglio 12, p.lla 4105 sub 4;

- **Campi sportivi** ( 2 tennis e 1 calcetto) e servizi igienici; nel C.F. del Comune di Porto Cesareo al Foglio 12, p.lla 4105 sub 7., da valorizzare con concessione in locazione.

Con determina di Settore n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema di bando di gara per l'assegnazione in locazione di cui sopra ed il presente schema di contratto.

Con determina di Settore n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato il verbale di gara con aggiudicazione della locazione alla ditta/società \_\_\_\_\_

### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

**1.** Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, gli immobili di cui in premessa

2. La durata della locazione è prevista in anni sei, e precisamente dal ..... al .....; allo scadere del contratto il conduttore lascerà l'immobile libero e sgombro da persone o cose, senza bisogno di particolare messa in mora e senza che occorra dare licenza.

È fatto espresso divieto al conduttore di recedere anticipatamente dal presente contratto, salvo i casi consentiti dalla Legge. In tal caso il conduttore dovrà manifestare tale evenienza mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o pec da inviare almeno 6 mesi prima. Il recesso è da ritenersi irrevocabile decorsi 60 giorni dalla sua notifica.

Il contratto si intenderà per tacitamente rinnovato, ai sensi di legge, se nessuna delle parti avrà, almeno dodici mesi prima della scadenza, manifestato la propria intenzione di non rinnovarlo tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno; in ogni caso comunque la parti si impegnano, in tale ipotesi di tacita rinnovazione, a rideterminare il canone di locazione, condizione essenziale per il rinnovo e per la sottoscrizione del presente contratto. Si intende che tutte le altre pattuizioni ed accordi già stabiliti per il presente contratto resteranno invariate.

3. La locazione è ad uso commerciale; è vietato al conduttore di mutare tale uso senza permesso scritto del locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore all'eventuale mutamento dell'uso pattuito avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione *ipso iure* del contratto.

4. Il canone di locazione viene stabilito, a seguito di apposita gara ad evidenza pubblica della quale il conduttore è risultato il miglio offerente, in mensili € ..... (euro m...../00).

Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978 le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato su base annua, automaticamente, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Nel caso tale norma fosse abrogata o ne venisse consentita la deroga, le parti sin da ora convengono di aggiornare il canone annualmente in misura pari al tasso legale, se costante nel corso dell'anno, ovvero in misura pari alla media aritmetica dei tassi succedutisi nel corso dell'anno.

5. Il conduttore rinuncia sin da ora al diritto di prelazione e riscatto, sia in ipotesi di vendita che di nuova locazione, nonché al diritto di cui all'art. 34 L.392/1978 in materia di indennità per la perdita dell'avviamento

6. Il canone mensile è pari ad **Euro** ..... e dovrà essere corrisposto dal conduttore al Comune in rate trimestrali uguali e anticipate, a partire dal ....., mediante versamento entro il giorno 10 del mese di riferimento sul conto corrente del Comune di Porto Cesareo. In caso di ritardato pagamento, che comporterà l'automatica costituzione in mora del conduttore, verranno applicati gli interessi moratori in misura corrispondente al tasso legale. Il mancato pagamento di tre mensilità consecutive di canone comporta la revoca dell'affidamento, con garanzia sul deposito cauzionale costituito a favore dell'Ente ed il risarcimento dei danni, compresi quelli connessi alla rinnovazione delle procedure amministrative per la individuazione del nuovo conduttore.

7. Si pattuisce il divieto di sub affitto, totale o parziale, ovvero di comodato, anche a persona di famiglia, salvo espressa autorizzazione del locatore. Non è in ogni caso consentita la cessione nemmeno parziale del contratto, salvo consenso scritto del locatore.

8. Il conduttore dichiara di ricevere gli immobili in ottime condizioni e di averli trovati adatti al proprio uso, essendo perfettamente funzionanti in ogni accessorio ed impianto; si impegna a riconsegnarli nello stesso stato al termine della durata del contratto, risarcendo al locatore ogni eventuale danno, dovuto anche al semplice uso. In particolare, alla scadenza del contratto, detti immobili dovranno essere lasciati liberi a disposizione della proprietà in perfetto stato.

Il conduttore si impegna a mantenere i locali oggetto della locazione in buono stato locativo eseguendo tutti i lavori necessari.

Il conduttore non potrà apportare miglioramenti o addizioni all'immobile o ai suoi impianti, né eseguire opere riguardanti le sue strutture, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Restano a carico del conduttore per concorde accordo tra le parti, come previsto dagli artt. 1576 e 1609 c.c., le riparazioni di ordinaria manutenzione relative ad impianti di luce, gas, acqua e sanitari, a serrature, infissi, e comunque quelle di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c., rivestimenti dei muri e dei

soffitti ed alla pavimentazione (cfr. Cass. Civ. n.15388/02). Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore con il diritto di quest'ultimo di rivalersi sul conduttore. Qualora il conduttore non adempia alle riparazioni di ordinaria manutenzione che comportino una spesa pari a tre mensilità del canone, o superiore, il presente contratto si risolverà di diritto essendo tale pattuizione elemento essenziale del presente accordo.

**9.** Il conduttore, previa autorizzazione scritta del locatore, potrà effettuare tutte le opere che reputerà opportune per l'uso degli immobili in parola, a patto però che rispetti le leggi e i regolamenti vigenti e che ripristini lo stato dei luoghi alla fine della locazione; resteranno comunque al locatore, ove questi lo desideri, le opere stabilmente infisse nei muri.

**10.** Il conduttore si impegna formalmente a stipulare, con Compagnia di gradimento del locatore ed entro mesi uno dalla sottoscrizione del presente contratto, idonea polizza assicurativa a copertura dei danni che potrebbero derivare agli immobili locati da quanto contenuto e/o esercitato negli stessi, ed anche per fatto di terzi, anche dolosi, e ciò con svincolo in favore del locatore.

**11.** Il conduttore è tenuto inoltre al pagamento di tutti gli oneri accessori se e come esistenti e a lui facenti carico; in particolare rientrano tra tali oneri le spese relative ad acqua, luce e gas (compresi quelli relativi alle domande di allacciamento e/o voltura se e come voluti dal conduttore) e tassa per lo smaltimento dei rifiuti. Non provvedendovi il conduttore non potrà opporre al locatore alcuna eccezione e dovrà pagare le spese che il locatore sosterrà per tali oneri, il cui importo verrà corrisposto al locatore nella misura risultante dalla relativa documentazione giustificativa: il mancato pagamento degli oneri accessori per un importo pari a una mensilità del canone risolverà di diritto il contratto costituendo tale pattuizione elemento essenziale del contratto.

**12.** Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi quali acqua, luce e gas, per cause indipendenti dalla sua volontà.

**13.** Il conduttore si impegna a consentire al locatore, previo congruo preavviso, l'accesso all'unità immobiliare locata.

**14.** Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che dovessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi, per quelli derivanti per fatto e colpa dei suoi dipendenti o aventi causa, e segnatamente per furti o rapine. Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa o negligenza da spandimenti di acqua, fughe di gas, ecc. e di ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

**15.** Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi familiari, dipendenti e clienti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile, con particolare riguardo agli orari di riposo sia pomeridiano che notturno. L'inosservanza della presente clausola, se contestata almeno tre volte al conduttore mediante raccomandata, darà al locatore il diritto di chiedere la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore stesso.

**16.** A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non gli occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

**17.** Tutte le spese del presente contratto (come l'imposta di bollo e di registro) sono a carico del conduttore. La registrazione del contratto sarà fatta a cura del conduttore.

**18.** Si da atto che il conduttore ha costituito apposito deposito cauzionale pari al corrispettivo di tre mensilità del canone di contratto, mediante bonifico sul conto intestato al Comune presso la tesoreria.

Il deposito cauzionale è costituito a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni che nascono dalla stipula del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni medesime. Il deposito cauzionale sarà svincolato al termine del contratto, previo accertamento dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il medesimo.

**19.** Il conduttore è l'unico responsabile dei danni cagionati da egli stesso o dai suoi dipendenti, a persone o cose nell'esercizio delle attività oggetto del presente contratto. Pertanto il conduttore

solleva il Comune di Porto Cesareo da qualsiasi responsabilità civile e penale per la locazione dei beni ad esso affidati. Il conduttore dovrà essere assicurato e così anche il personale impegnato per i rischi relativi a responsabilità civile verso i terzi, per qualsiasi danno o evento possa essere causato a persone, cose, al patrimonio, esonerando espressamente il Comune di Porto Cesareo da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero verificarsi nell'espletamento del servizio.

Ove il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o cose, ecceda i singoli massimali coperti dalla polizza assicurativa di cui all'art. 10, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico dell'conduttore. Le coperture assicurative decorrono dalla data di sottoscrizione del presente contratto e dovranno essere rinnovate per tutto il periodo contrattuale, salvo riconsegna anticipata.

**20.** Ai sensi dell'art 53, comma 16 ter, del D.lgs n. 165 del 2001, il conduttore, sottoscrivendo il presente contratto, attesta di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi a ex dipendenti che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni nei confronti del medesimo aggiudicatario, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto.

Il conduttore dichiara inoltre di aver preso visione del Codice di Comportamento dei pubblici dipendenti (DPR 62/2013) nonché del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Porto Cesareo ed è consapevole che in caso di violazione delle disposizioni ivi contenute il presente contratto si risolverà di diritto.

**21.** Il conduttore dichiara, infine, di aver ricevuto informazioni e l' attestato di prestazione energetica rilasciato dall' Antonio Ciccarese in data 21.11.2015 riportante la classe energetica C.

**22.** I dati contenuti nel presente contratto saranno esclusivamente utilizzati per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.

**23.** Qualsiasi condizione che modifichi il contenuto del presente contratto deve avvenire per iscritto tra le parti pena la nullità delle stesse.

Per quanto non espressamente previsto valgono le norme del Codice Civile e della Legge n. 392 del 27.07.1978.

Il presente contratto è composto da n. .... pagine siglate e sottoscritte dalle parti.

F.L.C.S. in ..... in data .....

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Per espressa accettazione ai sensi dell'art. 1341 e ss. C.C. si sottoscrivono gli artt.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23.

....., .....

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE