

SCRITTURA PRIVATA

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE DI PROPRIETA'
DEL COMUNE DI LUSERNA SAN GIOVANNI SITO IN VIA DIAZ N° 19/21 ADIBITO A**

_____.

L'anno duemiladiciassette (2017), il giorno _____ del mese di _____
presso la sede del Comune di Luserna San Giovanni, via Roma n. 31

TRA

il Sig. BENEDETTO Davide nato ad Avigliana (TO) il 21/11/1986, (C.F.:
BNDDVD86S21A518E), domiciliato ai fini del presente atto presso la sede dell'Ente,
in Via Roma 31 – Luserna San Giovanni (TO) in qualità di Responsabile dell'Area
Tecnica e Urbanistica, in nome e rappresentanza del Comune di Luserna San
Giovanni (TO) (P.IVA 01466170014), di seguito "Comune"

E

Il/la Sig./Sig.ra _____, nato/a a _____ il _____,
residente in _____ (____), _____, C.F. _____,
in qualità di legale rappresentante della ditta "____"
(P.IVA _____) di seguito "Conduttore"

PREMESSO

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del _____, si
manifestava la volontà di procedere alla locazione del bene immobile distinto a
Catasto al foglio 17, particella 67, subalterno 110, ubicato al piano terreno del
fabbricato di proprietà comunale sito in Via Diaz 19/21, approvando lo schema
dell'avviso d'asta e lo schema di contratto;
- che con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica e Urbanistica n. ____
del _____ si procedeva all'indizione di un'asta pubblica, con il metodo delle

offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta, per la locazione del bene immobile di cui in sopra,

- che con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica e Urbanistica n. _____ del _____ si procedeva all'approvazione del verbale di gara e all'aggiudicazione in via provvisoria al miglior offerente _____;

- che con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica e Urbanistica n. _____ del _____ si procedeva all'aggiudicazione definitiva;

- che l'unità immobiliare in oggetto risulta vincolata ai sensi dell'art. 12, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

- che in esito alla richiesta di autorizzazione alla concessione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto presentata dal Comune di Luserna San Giovanni con nota del 10.08.2017 prot. n. 13452 al Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Piemonte con delibera n. 211 del 11.10.2017 autorizzava la concessione d'uso di detta unità immobiliare ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, alle vincolanti prescrizioni contenute nell'autorizzazione stessa e di seguito riportate;

Quanto sopra premesso, e considerato quale parte integrante del presente contratto, tra le parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - OGGETTO

Il Comune di Luserna San Giovanni concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'unità immobiliare a destinazione commerciale di proprietà comunale sita in Luserna San Giovanni - Via Diaz n. 19/21, distinta a Catasto Urbano al foglio 17, particella 67, subalterno 110 (categoria C/1, classe 1, consistenza 204 mq, superficie

catastale 367 mq, rendita 2.560,18), così come individuata nella planimetria allegata.

La locazione ha luogo a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, il tutto già visto ed accettato senza riserve dalla parte conduttrice.

Il Conduttore dichiara di avere ricevuto l'attestato di prestazione energetica relativo all'unità immobiliare in oggetto, rilasciato il _____ al n. _____, nonché di avere ottenuto le prescritte informazioni sulla prestazione energetica dell'edificio.

Il corridoio/disimpegno evidenziato nella planimetria allegata con il colore verde, risulta gravato da servitù di passaggio a favore di tutti i locali siti al piano primo del fabbricato e del locale sito al piano terra evidenziato nella planimetria allegata con il colore rosso.

ART. 2 - DURATA

Il presente contratto decorre dalla data della stipula del contratto ed avrà una durata di anni sei (6).

Alla scadenza di tale periodo il contratto si intenderà risolto senza formalità di rito.

Il conduttore che intenda richiedere il rinnovo del contratto dovrà farlo mediante raccomandata A.R. almeno 90 giorni prima della scadenza. Il Comune, ove acconsenta, provvederà con apposito provvedimento dell'organo competente.

Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, comma 7 della Legge 392/1978, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, comma 8, della stessa Legge, si dichiara che il motivo di recesso deve collegarsi a fatti estranei alla volontà del conduttore medesimo che siano imprevedibili e

sopravvenuti alla costituzione del rapporto locativo e tali da rendere oltremodo gravosa per la parte conduttrice la persistenza del rapporto di locazione.

In caso di recesso anticipato del conduttore non si darà luogo a rimborsi, indennizzi o risarcimenti di sorta.

ART. 3 - CANONE

Il canone annuo di locazione viene stabilito in €. _____ (diconsi euro _____).

A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone verrà aggiornato annualmente, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall' ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati.

Il canone deve essere pagato mensilmente dal locatario alla Tesoreria comunale entro i primi dieci giorni di ogni mese. Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, può essere motivo di risoluzione del contratto.

ART. 4 – SPESE

Sono a carico del Conduttore le utenze e spese di esercizio inerenti al godimento dei locali.

ART. 5 – DISCIPLINA AI SENSI DEL D.LGS. 22 GENNAIO 2004 N. 42

Nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, le parti danno atto che la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Piemonte con delibera n. 211 del 11.10.2017 autorizzava la concessione d'uso di detto immobile ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, alle seguenti vincolanti prescrizioni:

“- dovrà essere garantita la conservazione del bene. Qualora a tal fine si renda necessaria l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro, recupero e di quant'altro necessario alla tutela del bene stesso non individuabile allo stato attuale di conoscenza, ivi comprese opere di tinteggiatura interne, adeguamento

impiantistico, manutenzione straordinaria degli infissi e posizionamento di apparati pubblicitari, i progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Torino ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi degli artt. 21-22 e ulteriori del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

- i locali potranno mantenere la destinazione d'uso commerciale di somministrazione di cibi e bevande;

- dovrà continuare ad essere garantita la pubblica fruizione del bene.”

È sempre fatto salvo quanto previsto dai successivi articoli del presente contratto.

ART. 6 – OBBLIGHI E CONDIZIONI GENERALI

Il Conduttore dovrà garantire l'effettivo e diretto esercizio della locazione commerciale. È fatto espresso divieto di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile, sub-locare o cedere il contratto, a qualsiasi titolo, ivi compreso il comodato.

ART. 7 – MANUTENZIONE

Il Conduttore si impegna a provvedere a propria cura e spese all'esecuzione di tutte le opere eventualmente necessarie a rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto.

Restano a carico del Comune tutte le opere di manutenzione straordinaria necessarie per adeguare i locali e spazi annessi alle normative vigenti in materia di sicurezza e a garantirne la loro funzionalità e fruibilità.

Le parti danno atto che le opere di cui al precedente comma 2 saranno realizzate direttamente dal Conduttore entro 180 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, e comunque prima dell'impiego dei locali, con rivalsa sul canone di cui all'art. 3.

La puntuale individuazione delle opere nonché la loro quantificazione economica sarà da effettuarsi, in contraddittorio tra le parti e attraverso l'utilizzo di prezziari e opportune indagini di mercato, a seguito di presentazione da parte del locatario di apposito progetto che dovrà ottenere, oltre alle autorizzazioni e nulla-osta previsti dalla Legge, il parere favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale.

In ogni caso sarà possibile compensare i summenzionati costi a partire dal primo anno di contratto con il canone locativo fino alla concorrenza complessiva dell'intero canone stesso.

Compete al Conduttore la manutenzione ordinaria dei locali e degli spazi annessi, nonché degli impianti presenti.

Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del Conduttore; qualora fosse necessario, il Comune si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in questione e a compiere tutte le attività eventualmente necessarie all'ottenimento delle suddette autorizzazioni. In tutti i casi, le relative spese saranno a diretto carico del conduttore.

In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, il proprietario potrà esigere la restituzione immediata del locale impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

Il conduttore si impegna a segnalare tempestivamente al proprietario eventuali interventi di manutenzione straordinaria ritenuti necessari.

ART. 8 – NUOVE OPERE

Resta inteso che la realizzazione di nuove opere, previamente autorizzate, dovrà comunque essere conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

Tutte le nuove opere realizzate sull'immobile oggetto della presente locazione e regolarmente autorizzate, ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile sono acquisite in

proprietà dal Comune al momento della loro esecuzione senza che questo sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

Alla scadenza del contratto, il Comune si riserva la facoltà di mantenere le nuove opere realizzate, oppure di farle rimuovere al locatario, senza che questa sia tenuta a corrispondere alcuna indennità, indennizzo o compenso di sorta.

Ogni addizione e miglioria realizzate sull'immobile oggetto della presente locazione non comportano alcun riconoscimento di indennità, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 c.c.

Resta sempre fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 7, commi 2,3,4.

ART. 9 – RESPONSABILITA'

Il Conduttore è costituito custode dell'immobile dato in locazione, ed esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, manlevando la parte locatrice da ogni responsabilità ex artt. 2050 e 2051 cod. civ.

Il Conduttore terrà il Comune indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione, che possano derivare alla parte locatrice da parte di terzi, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa.

Il Conduttore dovrà rispondere di ogni pregiudizio, danno, responsabilità derivanti e/o connessi alla locazione dell'immobile stesso nei confronti di persone o cose.

Il Conduttore assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori ex art. 2049 cod. civ. e si impegna ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza e dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica.

ART. 10 – GARANZIE ASSICURATIVE

Il Conduttore si obbliga a presentare, entro 15 giorni dalla data di stipula del contratto di locazione, e a tenere in vita per tutta la durata della locazione, esibendo alle scadenze annuali la quietanza di avvenuto pagamento o la stipula di nuovo contratto assicurativo in sostituzione del precedente a copertura dei medesimi rischi, idonea polizza assicurativa di responsabilità civile per danni verso terzi (RCT), con massimale unico di almeno €. 2.000.000,00 (euro duemilioni/00), con specifica clausola per rischio locativo.

ART. 11 – DIRITTO DI PRELAZIONE

Il Conduttore ha diritto di prelazione in caso di vendita o di nuova locazione del bene oggetto del presente contratto, da esercitarsi secondo le modalità previste dagli artt. 38 e 40 della Legge 392/78, salvo quanto previsto dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

ART. 12 – DIRITTO DI CONTROLLO DELLA PARTE LOCATRICE

Il Comune si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso almeno due giorni lavorativi, l'immobile per motivata ragione.

Nel caso di messa in vendita dell'immobile, il Conduttore si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire.

ART. 13 – RICONSEGNA DELL' IMMOBILE

Allo scadere del contratto, ove non rinnovato, l'immobile dovrà essere restituito al proprietario in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta.

Qualora alla scadenza dei termini di vigenza del presente contratto il Conduttore continui a detenere l'immobile, nelle more del rilascio o dello sgombero dello stesso con riconsegna al proprietario, ovvero nelle more della stipula di un nuovo

contratto, il Conduttore dovrà corrispondere un'indennità che si conviene fin da ora del medesimo importo del canone pattuito con il presente contratto, cui saranno applicati gli aumenti ISTAT maturati pro tempore.

ART. 14 – GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, il Conduttore consegna cauzione definitiva, mediante polizza fidejussoria o deposito presso la Tesoreria Comunale, del complessivo importo di euro _____ (_____), pari a tre mensilità del canone di locazione.

Detta cauzione verrà restituita al termine della locazione, sempreché siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso normale.

ART. 15 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

In tutti i casi di inadempimento da parte del Conduttore alle obbligazioni assunte con il presente contratto, il Comune potrà invocare la risoluzione di diritto del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 e segg. C.C.

ART. 16 – SPESE DI CONTRATTO E IMPOSTE

Tutte le spese inerenti e consequenziali al presente contratto saranno a carico del Conduttore, comprese a titolo meramente indicativo quelle contrattuali, di bollo, di registrazione, nella misura indicata dalla vigente normativa.

ART. 17 – ELEZIONE DOMICILIO

Per effetto di legge i contraenti eleggono domicilio: il proprietario presso la sede del Comune di Luserna San Giovanni; il Conduttore presso i locali oggetto di contratto.

ART. 18 – DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto dal presente contratto si fa espresso riferimento, in quanto

applicabili, a tutte le disposizioni di legge e di regolamento in vigore.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

IL CONDUTTORE

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di **Luserna San Giovanni**
Via Generale Armando Diaz civ. 19-21

Identificativi Catastali:
 Sezione: _____
 Foglio: **17**
 Particella: **67**
 Subalterno: **110**

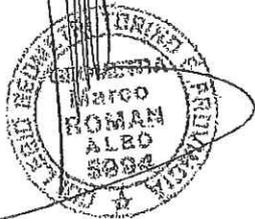
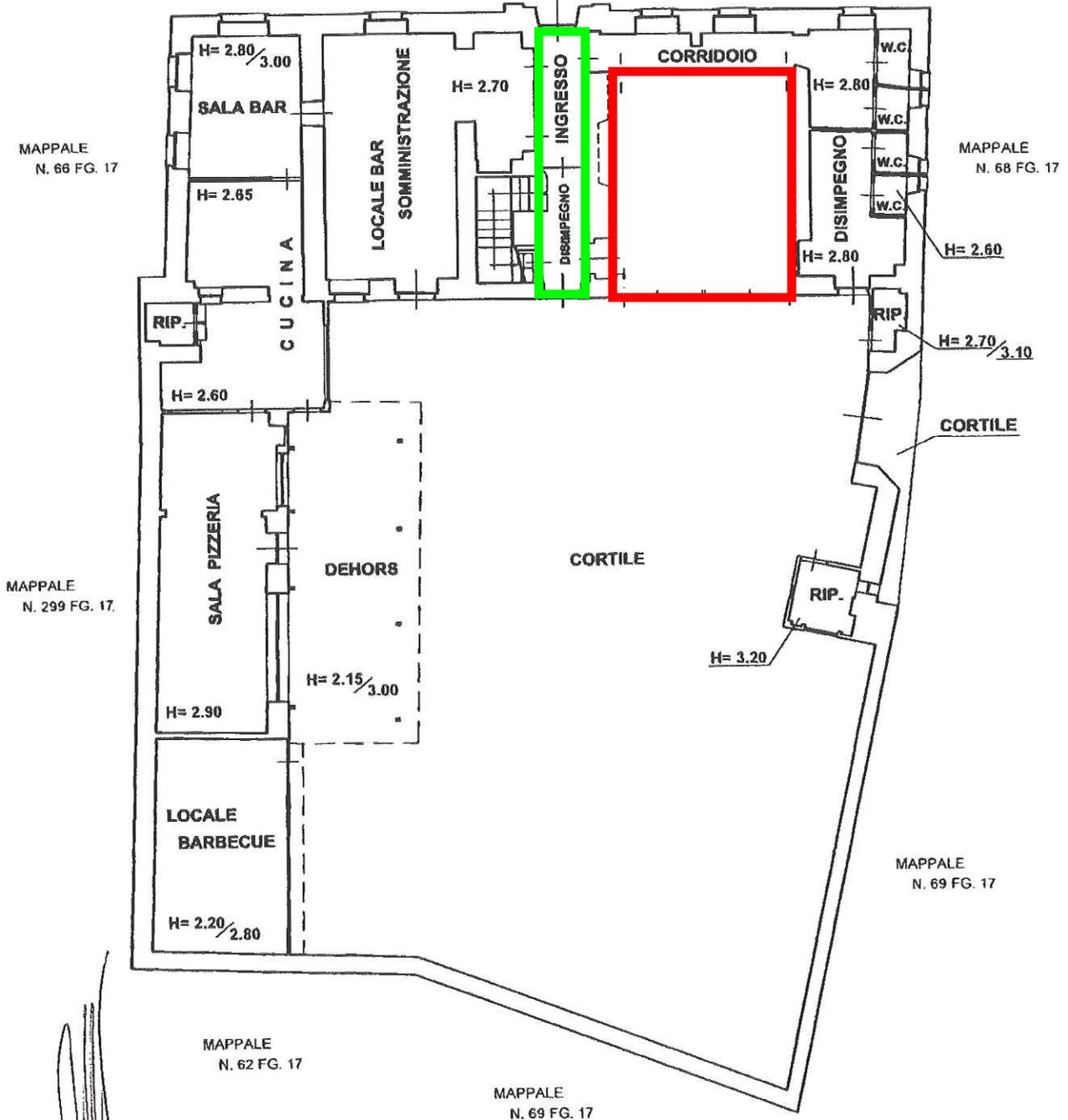
Compilata da:
Roman Marco
 Iscritto all'albo:
Geometri
 Prov. Torino

N. 5994

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRENO

VIA GENERALE ARMANDO DIAZ



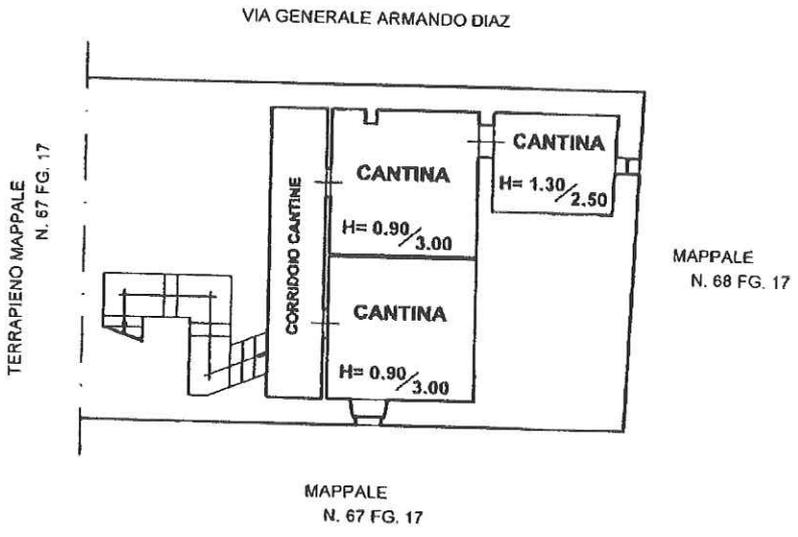
ORIENTAMENTO
IMMOBILI

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Luserna San Giovanni	
Via Generale Armando Diaz civ. 19-21	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 17 Particella: 67 Subalterno: 110	Compilata da: Roman Marco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Torino N. 5994

Scheda n. 2 Scala 1:200

PIANO INTERRATO



[Handwritten signature]

ROMAN MARCO
Geometra
N. 5994
Prov. Torino



ORIENTAMENTO
IMMOBILI