

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO PER SVOLGIMENTO
DI ATTIVITA' DI VENDITA AL DETTAGLIO**

TRA:

Il Comune di Samarate, Partita IVA 00504690124, con sede in Samarate, Via Vittorio Veneto n. 40, nella persona del Coordinatore Area Risorse, Logistica e Partecipazioni comunali Dott. Pastori Paolo, nato a Legnano (MI) il 24.04.1968, espressamente autorizzato alla presente stipula ai sensi delle vigenti norme di legge, di regolamento e statutarie, denominato parte locatrice, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 107 del 20.9.2022 e della determinazione del Coordinatore dell'Area n. del

E:

..... con sede legale in (.....), Via n....., P. IVA, rappresentata dal Sig., nato il ad (...) e residente ad (....) in Via n., codice fiscale, denominato parte conduttrice.

Le parti convengono e stipulano:

1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE: unità immobiliare sita in San Macario di Samarate (VA), Piazza Mantegazza n. 14, di consistenza catastale mq. 44, superficie reale mq. 32, riportata nel catasto urbano di Samarate al Foglio 18, mappale n. 6448, sub n. 4, Cat. C01 – Negozi e Botteghe – classe 08, Rendita catastale € 839,55.

Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, in ordine alla attestazione della prestazione energetica, Attestato n. 12118-000310/12 registrato il 30.10.2012 e valido fino al 30.10.2022.

L'immobile sarà consegnato nello stato in cui si trova, previo verbale di consegna e consistenza, redatto in contraddittorio all'inizio della locazione e a cui si farà riferimento al termine della locazione stessa.

2 – DURATA DELLA LOCAZIONE: il contratto è stipulato per la durata di anni 6, ai sensi dell'art. 27 della Legge 27.7.1978, n. 392, a partire dall'..... con scadenza al, rinnovabile per la stessa durata se non interviene disdetta, tramite raccomandata R.R., almeno 6 mesi prima della scadenza.

Al termine della locazione i locali dovranno essere restituiti liberi, a cura e spese del conduttore, salvo diverso accordo che eventualmente verrà raggiunto tra le parti.

3 - CANONE: il canone di locazione annuo è pattuito in €, da pagarsi con rata anticipata mensile/trimestrale entro il 1° giorno del mese con le modalità stabilite dal locatore.

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

Qualora il pagamento del corrispettivo non sia effettuato entro i termini richiesti, saranno applicati a carico del conduttore gli interessi nella misura di legge.

Oltre al canone è dovuta la quota spese per gli oneri accessori di cui all'art. 10.

4 - AGGIORNAMENTO ISTAT: il canone dovrà essere aggiornato annualmente a decorrere dall'anno successivo al primo anno di pagamento del canone nella misura del 75% degli indici ISTAT per le locazioni pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale.

5 - USO: l'immobile si concede in uso esclusivo commerciale e precisamente per: Attività di

E' a carico del conduttore l'arredamento degli immobili locati.

E' vietato il mutamento di destinazione d'uso.

Il conduttore solleva l'Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero provenire ad essa ed a terzi, derivanti da un fatto, doloso o colposo, del conduttore stesso o di terzi, conseguenza di negligenza e trascuratezza nell'uso e nella manutenzione e cura sia dell'immobile concesso quanto degli impianti e strutture che lo dotano e risponderà illimitatamente ed in proprio dei danni arrecati, oltre i limiti della copertura assicurativa appositamente predisposta.

6 - CONCESSIONE DI EDIFICAZIONE E LICENZA DI ABITABILITA': il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche.

7 - STATO DELL'IMMOBILE: il conduttore 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 svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del

contratto nello stesso stato. Il conduttore accetta in locazione l'immobile nello stato di fatto in cui esso si trova e così come risulta descritto nel verbale di consegna e consistenza. Il conduttore si obbliga a sostituire tutti gli accessori che andassero perduti o deteriorati. Al termine del contratto verrà redatto apposito verbale di riconsegna e verifica. Il conduttore non potrà apportare assolutamente modifiche e addizionali, nè opere in genere se non dopo aver ottenuto il consenso scritto del Locatore, il quale comunque al termine della locazione e a sua discrezione potrà chiedere ed ottenere il ripristino o ritenere, senza alcun indennizzo, quanto realizzato dal conduttore. Restano a carico del conduttore le manutenzioni ordinarie così come definite dalle vigenti normative. Se il locatore intendesse o dovesse eseguire sull'immobile o sull'edificio riparazioni, modifiche, addizioni o impianti, il conduttore dovrà senza eccezioni consentirgliene con rinuncia sin d'ora ad eventuali indennizzi fra i quali quello previsto dall'art. 1584 Codice Civile.

A discrezionale richiesta del locatore, al termine della locazione, il conduttore dovrà ridipingere le pareti.

Il conduttore dovrà provvedere a richiedere o volturare i contatori ed i contratti per la fornitura di elettricità e telefono alle competenti aziende, con contratti a proprio nome, provvedendo al pagamento delle relative fatture.

8 – RIPARAZIONI: sono a carico del conduttore tutti gli interventi di piccola manutenzione e quelle di straordinaria manutenzione sono a carico del locatore.

9 – CAUZIONE: il conduttore dichiara di aver versato al locatore la somma di €, pari a tre mensilità, a titolo di cauzione, che sarà restituita alla scadenza del contratto, solamente dopo l'avvenuta riconsegna dell'immobile e dopo che siano state pagate tutte le eventuali pendenze comunque connesse con la locazione e trattenuta in caso di danni all'immobile. Il Comune ha diritto di avvalersi di propria autorità sul deposito cauzionale per reintegrarsi dei crediti da questo garantiti e fa salvo fin d'ora del suo diritto a procedere all'incameramento della cauzione stessa senza bisogno di diffida o di provvedimento giudiziale. Il deposito dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo. A richiesta del locatore la cauzione potrà essere aumentata proporzionalmente al variare del canone di locazione.

10 - SPESE: sono a carico del conduttore:

- le spese contrattuali e di registrazione dell'atto e successive alla stipula;
- energia elettrica e gas metano, servizio idrico e relativi allacciamenti ivi compresa l'installazione di contatori;
- le assicurazioni R.C.V.T. e incendio;
- le utenze di acqua e gas saranno quantificate semestralmente dal locatore e ripartite secondo le modalità già in uso nell'Ente proprietario;
- la registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore.

11 – ASSICURAZIONI: Il conduttore deve contrarre una polizza di assicurazione contro i rischi di responsabilità civile (RCVT), con il massimale di € 2.000.000,00, contenente estensione al rischio incendio con il massimale di € 1.008.000,00, con estensione all'intero immobile.

Il Comune dichiara di aver assicurato il complesso contro il rischio dell'incendio con regolare polizza.

Il conduttore assume l'onere di assicurare l'immobile concesso in locazione, con tutti i beni in esso contenuti, contro tutti i rischi derivanti dalla conduzione del complesso immobiliare stesso (cosiddetto rischio locativo) e per un valore di ricostruzione a nuovo non inferiore al valore assicurato dal Comune con la polizza di cui al comma precedente.

A comprova delle succitate coperture assicurative, il Conduttore dovrà produrre copia delle relative polizze, a pena di risoluzione, entro trenta giorni dalla stipula del presente contratto. Inoltre il conduttore ha l'obbligo, pena risoluzione del contratto, di presentare al Comune le ricevute di pagamento dei relativi rinnovi annuali delle suddette polizze per tutta la durata del contratto.

12 – RECESSO: Il conduttore può recedere con preavviso di almeno 6 mesi, mediante lettera raccomandata, senza però diritto ad alcun rimborso (neanche per gli interventi di ristrutturazione eseguiti ed i conseguenti costi sostenuti).

Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma della Legge 392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore.

13 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO: Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del

Codice Civile il Locatore ha facoltà di risolvere la locazione, oltre a quanto già previsto nel presente contratto, quando:

- il conduttore ritardi il pagamento di oltre 60 giorni;
- mancata o carente manutenzione ordinaria dell'immobile debitamente accertata dal Comune;
- rifiuti o renda inattuabile l'ispezione ai locali ed all'immobile;
- violi le disposizioni circa la sublocazione e cessione del contratto di locazione, oppure adibisca l'immobile all'esercizio di attività contrastante con la destinazione dell'immobile per il quale è stato locato;
- esegua opere di qualunque genere senza avere ottenuto il permesso scritto del locatore.

Il Comune di Samarate notificherà al conduttore con lettera raccomandata l'inadempimento contestato e dichiarerà il rapporto risolto di diritto.

Nel proprio esclusivo interesse, nei suddetti casi, il Comune si riserva la facoltà di mettere in mora il gestore assegnandogli un congruo termine per adempiere, e in tal caso sarà dichiarato risolto di diritto soltanto qualora non siano tempestivamente e pienamente rimosse le circostanze contestate entro i termini assegnati. Determinano altresì in via automatica la risoluzione anticipata del rapporto, senza necessità di dichiarazione in tal senso da parte del locatore, la perdita dei requisiti morali e/o professionali richiesti in sede di procedura di scelta del locatario.

14 – REVOCA: Il Comune può sempre procedere alla revoca per proprie esigenze con preavviso di almeno 6 mesi, previa corresponsione all'affittuario dei canoni di affitto eventualmente già versati.

15 – VARIE: Il conduttore garantisce la libertà di accesso a tutte le strutture da parte del personale tecnico del Comune o da parte di personale ad esso delegato, per ispezioni, verifiche, controlli, nonché esecuzione lavori.

Per quanto non previsto si rinvia al codice civile e alla Legge n. 392 del 27.7.1978 capo II "Locazione immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione".

Ai sensi della vigente Legge sulla privacy le parti convengono che i dati di cui al presente atto saranno oggetto di trattamento nel rispetto dei principi della normativa.

16 – DEROGA DELLE LEGGI SPECIALI: Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Letto, approvato e sottoscritto

Samarate, lì

Il locatore Il Coordinatore Area Risorse

Dott. Paolo Pastori

Il conduttore

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del codice civile dichiaro di aver preso esatta visione e di approvare specificatamente le clausole di cui agli artt. 2 (Durata della locazione), 3 (Canone di locazione, servizi accessori), 5 (Uso), 7 (Stato dell'immobile), 9 (Deposito cauzionale), 12 (Recesso), 13 (Risoluzione).

Letto, approvato e sottoscritto

Samarate, lì

Il conduttore