

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE**

**(USO DIVERSO)**

Con la presente privata scrittura da valere ad ogni effetto di legge:

il **COMUNE DI TORNATA** - Provincia di Cremona - con sede in via Fabbri, 10, Tornata, CR, (C.F. 00316690197) in persona del Sindaco pro tempore Sig. ....nato a ....., il .....- residente in via ....., ....., ....., .....,

Da una parte nella sua veste di proprietario **Locatore**

**CONCEDE IN LOCAZIONE**

Al Sig. .... nato a ....., il ..... residente in via ....., ....., ....., (.....) C.F. ....quale titolare della ditta ....., P.IVA .....

dall'altra parte nella veste di **Conduttore**

Il quale, a tale titolo accetta, la seguente unità immobiliare:

immobile sito in Tornata, via Europa, 10, frazione Romprezzagno, catastalmente identificato nel N.C.E.U. del Comune di Tornata al F. 4 Particella 311 Sub 1 Cat. C/1 Cl. 2 Rendita Euro 3.792, come meglio descritto nella planimetria che, datata e sottoscritta dalle Parti, forma parte integrante del presente contratto.

**PATTI E CONDIZIONI CHE REGOLANO LA LOCAZIONE:**

**1) DURATA:**

La locazione avrà inizio il giorno ..... e verrà a scadere con il venire del giorno ....., essendo la durata del contratto espressamente convenuta dalle parti in anni 6 (SEI).

Qualora nessuna delle due parti comunichi all'altra almeno dodici mesi prima della suddetta scadenza, con lettera raccomandata, la propria volontà di non rinnovare il contratto, lo stesso si intenderà tacitamente rinnovato, per la durata di ulteriori sei anni.

**2 -CANONE:**

Le parti hanno concordemente convenuto il canone annuo in euro ..... da versarsi in via anticipata entro il giorno 5 del mese.

Il Conduttore non potrà per nessuna ragione ritardare o sospendere il pagamento dei canoni mensili poiché ciò produrrà l'immediata risoluzione del contratto, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno al Locatore.

**3) ARREDAMENTO:**

L'immobile viene consegnato arredato nonché dotato di attrezzatura comeprevisto dal verbale di consegna sottoscritto tra le parti.

La Parte conduttrice dichiara di avere ispezionato l'attrezzatura e gli arredi sopradescritti e di averli trovati in condizione di efficienza in conformità alle vigenti disposizioni di legge, nonché perfettamente funzionanti. Parte locataria, in considerazione dell'ammontare del canone stabilito, si impegna a mantenere tali attrezzature in condizione di efficienza in conformità alle vigenti disposizioni di legge, anche in materia di sicurezza, di tutela della salute e dell'igiene nei luoghi pubblici e nei luoghi di lavoro, assumendo a proprio esclusivo carico ogni onere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, compresa anche la sostituzione, riguardante le medesime attrezzature.

La responsabilità per danni a cose od a persone verificatisi nel periodo dell'utilizzo della struttura sono interamente a carico del conduttore.

#### **4) AGGIORNAMENTO ISTAT:**

Dopo il primo anno il canone di € ..... mensili verrà annualmente aggiornato in base alla variazione accertata dell'ISTAT nell'anno precedente con riferimento ai prezzi al consumo degli operai e impiegati, nella misura della percentuale di legge.

Detto aggiornamento sarà automatico e pertanto il Locatore è fin d'ora esonerato dal Conduttore dall'inviare richiesta scritta.

#### **5) DIVIETO DI SUBAFFITTO:**

E' vietato il subaffitto, anche parziale, il comodato, ed è vietata la cessione del contratto di locazione se non nei limiti espressi dall'art. 36 L. 392/1978.

#### **6) STATO DELL'IMMOBILE:**

L'immobile viene consegnato nello stato di fatto in cui attualmente si trova, così come è stato visto e visitato dal Conduttore, il quale lo dichiara idoneo al proprio uso, in ottimo stato di manutenzione ed esente da difetti apparenti che possano comunque influire sulla salute di chi vi svolge attività, dotato di impianti dallo stesso ritenuti adeguati.

Si dà atto che l'immobile è dotato di impianti idonei ai sensi di legge, incluso l'impianto elettrico dotato di certificato di idoneità.

L'immobile dovrà essere riconsegnato alla scadenza contrattuale nelle medesime condizioni, salvo il normale deterioramento d'uso.

#### **7) DESTINAZIONE D'USO:**

L'immobile viene concesso in locazione per il solo ed esclusivo uso di:

**Bar e ristorante.**

Il Conduttore si obbliga a richiedere a proprio rischio e spese le autorizzazioni ed i nulla osta necessari per l'espletamento della propria attività. A tutto ciò resta estraneo il Locatore che viene pertanto sollevato dal Conduttore da ogni e qualsiasi responsabilità nei suoi confronti e nei confronti di terzi.

Nell'ipotesi che le Autorità preposte richiedano esecuzioni di lavori o adozioni di accorgimenti tecnici, questi saranno curati a spese del Conduttore senza diritto ad alcun indennizzo da parte del Locatore.

**8) OPERE E/O MIGLIORIE:**

Il Conduttore non potrà procedere ad alcuna modifica ed/o miglioria all'immobile se non preventivamente autorizzate per iscritto dal Locatore, al quale è data espressamente la facoltà al termine della locazione di ritenerle senza dovere alcun indennizzo, oppure pretendere che i locali vengano messi allo stato originario.

Gli adeguamenti all'immobile conseguenti ad adeguamento alla destinazione convenuta, a variazioni ed ampliamenti della attività o a determinate normative presenti ed emanande (Igiene, Vigili d/luogo, Norme di Sicurezza, ASL, Amministrative, impianti speciali, ecc...), espressamente autorizzati dal Locatore, anche in corso del rapporto di locazione, saranno a carico del Conduttore, senza che lo stesso possa pretendere alcunché dalla Proprietà.

**9) ONERI ACCESSORI:**

Le spese relative ad utenze e servizi (Enel, acqua potabile, riscaldamento, tassa rifiuti, Imposte comunali ecc.), così come le spese afferenti a manutenzioni ordinarie si intendono ad esclusivo carico del Conduttore, il quale già da ora si impegna non solo a corrispondere il dovuto direttamente agli Enti preposti, ma anche alla intestazione a proprio nome dei contratti di somministrazione.

Oltre alle riparazioni di cui all'art. 1609 del codice civile ed a quelle conseguenti a danni provocati da sua colpa nell'uso dell'immobile stesso, sono espressamente a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione relative all'impianto igienico sanitario, idrico ed elettrico di pertinenza esclusiva dell'immobile locato.

**10) DIRITTO D'ISPEZIONE:**

La Proprietà si riserva il diritto di ispezionare o fare ispezionare da altri l'immobile concesso in locazione previo preavviso scritto al Conduttore di giorni cinque da inviarsi a mezzo raccomandata.

**11) DIRITTO DI RECESSO:**

Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal suddetto rapporto locatizio ai sensi dell'art. 27 comma 7 L. 392/1978, dandone opportuno preavviso, almeno sei mesi prima della data di riconsegna, mediante Racc/AR al Locatore contenente i motivi del recesso. In tal caso il

Conduttore corrisponderà sino al rilascio del locale il canone, oltre a corrispondere al Locatore l'importo della tassa di registro per l'anticipata risoluzione del contratto.

**12) MODIFICHE CONTRATTUALI:**

Ogni modifica al presente contratto non potrà avvenire se non mediante atto scritto specificamente sottoscritto da entrambe le parti.

**13) DEPOSITO CAUZIONALE:**

L'aggiudicatario, a garanzia degli obblighi contrattuali assunti, dovrà versare una cauzione definitiva pari dodici mensilità dell'importo di aggiudicazione da costituirsi entro la data di sottoscrizione del contratto:

- Fideiussione Bancaria
- Polizza Fideiussoria assicurativa.

La cauzione verrà svincolata alla fine del periodo di concessione, previa positiva verifica circa il pieno adempimento degli obblighi contrattuali.

**14) ASSICURAZIONE:**

Il Conduttore dovrà stipulare, a sua cura e spese, a favore del Locatore una polizza assicurativa con PRIMARIA Compagnia Assicuratrice, contro i seguenti rischi:

- INCENDIO
- SCOPPIO
- RESPONSABILITA' CIVILE TERZI
- RICORSO VICINI
- DANNI ARRECATI ALL'IMMOBILE
- ROTTURA VETRINE (CRISTALLI E TELAI)

Il tutto per effetto dell'attività che eserciterà nell'immobile locato sulla base di un massimale minimo di Euro

Copia di detta polizza e copia della ricevuta del premio annuo versato dovrà essere consegnata alla Proprietà beneficiaria entro otto giorni dalla stipula del presente contratto pena la risoluzione dello stesso.

**15) SPESE ACCESSORIE DELLA PRESENTE SCRITTURA:**

Tutte le spese, nonché la registrazione annuale per tutta la durata del rapporto locatizio, vengono assunte dalle parti in ragione della metà per ciascuna.

Sono a carico del Conduttore i bolli del presente contratto.

**16) VARIE:**

A – A tutti gli effetti di legge il Conduttore dichiara di eleggere domicilio presso l'unità immobiliare testè locata. Il foro competente sarà il Tribunale di Mantova.

B - Il Conduttore, con il ricevimento delle chiavi, che avverrà solo al momento della consegna della fideiussione al Locatore, è reso custode a tutti gli effetti dell'unità immobiliare e pertanto in ogni occasione la stessa si comporterà con la cura e la diligenza del "buon padre di famiglia". Il conduttore si obbliga a non depositare nel locale materiali infiammabili, materiali pericolosi o nocivi alla salute degli occupanti il fabbricato e/o vicini, ed a non arrecare ad essi molestia e/o turbamento.

C – Il Conduttore è direttamente responsabile verso chiunque dei danni causati per sua colpa nello svolgimento della propria attività e di ogni altro danno derivante dall'uso di quanto locato ed esonera espressamente la Proprietà da qualsiasi danno arrecato da difetto di funzionamento o di manutenzione dei beni oggetto di locazione, da interruzioni di erogazioni e servizi non dipendenti dalla sua volontà.

D – Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli dal fatto di omissioni di terzi.

E – Il Conduttore, nell'uso di strumenti ed attrezzature della propria attività, avrà cura di non superare i DECIBEL di Legge anche provvedendovi a mezzo adeguate soluzioni tecniche.

F – In ragione dell'attività svolta il Conduttore si impegna a non emettere fumi e/o odori molesti e a tal fine riconosce fin d'ora il risarcimento del danno al Locatore per eventuali azioni giudiziarie o stragiudiziarie che lo stesso possa subire da terzi in ragione dell'attività svolta dal Conduttore.

G – In qualsiasi evenienza di risoluzione del presente contratto il Conduttore, fatto salvo ogni diverso obbligo contrattuale, rimarrà comunque obbligato al pagamento del canone e delle spese condominiali fino al momento di effettiva riconsegna al Locatore delle chiavi dell'immobile.

H– L'eventuale nullità di una clausola del presente contratto non avrà alcun effetto sulla validità delle rimanenti clausole.

I – Parte conduttrice dichiara di avere ricevuto dalla proprietà copia conforme all'originale del Certificato A.C.E. Prot.

L – Per tutto quanto qui non indicato e precisato, le parti dichiarano di volersi attenere alle disposizioni di legge.

### **LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO**

Tornata,

Il Conduttore

Il Locatore

**Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c. si approvano espressamente le condizioni e patti sopra riportati, precisamente: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 punti da A a L.**

Tornata , lì

Il Conduttore (come sopra)

Il Locatore (come sopra)