

allegato c) Schema di contratto

**COMUNE DI GUALDO CATTANEO**

**OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE DEI LOCALI “EX FARMACIA”  
SITI IN GUALDO CATTANEO CAPOLUOGO CON DESTINAZIONE  
COMMERCIALE (BAR/RISTORANTE O SIMILI).**

L'anno Duemilaventidue addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Gualdo Cattaneo nella  
sede comunale, tra:

- Arch. Leonardo Fabbretti nato a Roma il 16.01.1960 che interviene nel presente  
atto in qualità di Funzionario Reponsabile del Comunale di Gualdo Cattaneo (codice  
fiscale 82001410545) giusto Decreto Sindacale n. 10 del 21.06.2022 (di seguito  
chiamato “*Locatore*”);

e

- Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
ed ivi residente in via \_\_\_\_\_ C.F.  
\_\_\_\_\_ nella sua qualità di titolare dell’omonima Ditta o  
legale rappresnetante della ditta \_\_\_\_\_.  
(di seguito chiamato “*Conduttore*”)

**PREMESSO**

CHE con determinazione del Responsabile dell’Area Urbanistica e Patrimonio n°  
\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ veniva Concesso in locazione al signor  
\_\_\_\_\_ allo scopo di aprire un’attività di somministrazione  
alimenti e bevande (Bar/ristorante o simili), i locali di proprietà Comunale  
denominati “ex farmacia” in Gualdo Cattaneo capoluogo, della superficie  
complessiva di Mq. 51,00 Evidenziati nella planimetria allegata, per anni 6 a  
decorrere dalla data odierna.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue, con la presente scrittura

privata avente tra le parti valore di legge.

### **SI CONVINENE**

**ART. 1** - Il Locatore così come sopra identificato, cede in locazione ad uso commerciale al Conduttore, così come sopra generalizzato che accetta a tale titolo, il l'unità immobiliare di proprietà comunale sita in Gualdo Cattaneo capoluogo, Piazza Umberto I n° 4, distinto al NCEU al Foglio 37 particella 132, sub 5 della superficie di mq. 51,00, cat. C/1, classe 4, meglio identificato nell'allegato A).

**ART. 2** - Il locale oggetto del contratto è destinato ad uso commerciale per attività di bar/ristorante o simili e il Conduttore dichiara di possedere o di aver richiesto e di essere in attesa di tutte le licenze e/o autorizzazioni amministrative, sanitarie necessarie per l'espletamento della propria attività, manlevando il Locatore da ogni responsabilità ed onere al riguardo. Il Conduttore si obbliga a non modificare tale destinazione in difetto di preventivo consenso scritto da parte del Locatore.

Il Conduttore dichiara di conoscere il locale, gli impianti ivi esistenti, e di trovarlo esente da difetti ed idoneo all'uso che intende farne, accettando il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

**ART. 3** - La durata della presente locazione è fissata in anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del presente atto. salvo rinnovo tacito per i periodi successivi di anni sei, in difetto di preventiva disdetta da comunicarsi da parte del Locatore mediante raccomandata a.r. o pec almeno dodici mesi prima del termine del sopradetto periodo di locazione fatto salvo quanto disposto dagli artt. 28 e 29 L. 392/78. E' data facoltà al Conduttore di recedere anticipatamente dal contratto dandone avviso al Locatore mediante lettera raccomandata a.r. o pec almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In caso di recesso anticipato del Conduttore non si darà luogo a rimborsi, indennizzi o risarcimenti di sorta.

**ART. 4** - Il canone è convenuto in € .....000,00 (...../00) annui in rate mensili anticipate di €.....000,00 (...../00) cadauna, con esercizio dell'opzione da parte del Locatore ai sensi del D. Lgs. 223/2006. Detto canone verrà aggiornato, a far tempo dal secondo anno della locazione, nella misura pari alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatisi nell'anno precedente e comunque nella misura massima consentita dalla normativa vigente. Le parti convengono che non sarà necessaria una particolare richiesta scritta da parte del Locatore per l'aggiornamento del canone che invece sarà automatico nella misura e nelle modalità sopra specificate.

Fermo ciò, le parti inoltre convengono che qualora future disposizioni normative in materia consentano aggiornamenti del canone annuali superiori al 100% della variazione in aumento accertata dell'ISTAT, tali disposizioni si applicheranno immediatamente al contratto e si sostituiranno automaticamente a quanto sopra pattuito a semplice richiesta del Locatore senza che necessiti alcun consenso da parte del Conduttore.

I ratei mensili di canone come sopra determinati e con i relativi aumenti su base Istat saranno così corrisposti mediante bonifico bancario con valuta fissa entro il giorno 5 di ogni mese da effettuarsi presso istituto di credito indicato dal Locatore. È esclusa ogni differente modalità di pagamento (trasmissione per posta o deposito presso qualunque terzo) e unica prova dello stesso è riconosciuta essere la ricevuta rilasciata dal Locatore. Il Conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente. In caso di ritardato pagamento dei ratei del canone di locazione, fermo restando quanto

stabilito al successivo art. 14, decorreranno gli interessi moratori. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n. 108 del 07.03.1996.

**ART. 5** - A garanzia per eventuali **danni** che l'immobile dovesse presentare al momento del rilascio, le parti si danno reciprocamente atto che il Conduttore, ha già rilasciato n. 3 canoni di locazione mensili anticipati proposti. Tale deposito, a scelta del Conduttore, potrà essere sostituito, entro 30 giorni da oggi, da idonea polizza assicurativa e/o fidejussione con la quale l'istituto erogante e/o contraente garantirà solidalmente con il Conduttore la disponibilità della somma di € .....000,00 (...../00) a titolo di deposito cauzionale.

In caso di mancata riconsegna dell'immobile in buono stato il Locatore sarà legittimato a richiedere al Conduttore e/o all'istituto erogante la suddetta somma, fatto salvo l'eventuale ulteriore risarcimento dei danni. Tale somma non potrà comunque essere imputata dal Conduttore al canone di locazione.

Il Conduttore ha presentato inoltre idonea polizza assicurativa con compagnia di primaria importanza e/o fidejussione bancaria a favore del locatore a titolo di garanzia per l'obbligo di pagamento dei **canoni di locazione** concordati, con la quale l'istituto contraente e/o erogante garantirà ed eseguirà, dietro semplice richiesta del locatore, il pagamento dei canoni rimasti insoluti nei termini e per gli importi previsti nel presente atto. L'eventuale fidejussione relativa al deposito cauzionale nonché quella relativa ai canoni, dovranno essere presentate dal Conduttore entro 5 giorni antecedenti la stipula del presente contratto alla sede legale del Locatore. Il venir meno della loro validità durante il periodo di validità del contratto costituisce causa di risoluzione per grave inadempimento in danno del

conduttore. La polizza e/o fidejussione relativa ai canoni dovrà essere stipulata a garanzia degli stessi per tutta la durata contrattuale. La polizza e/o fidejussione relativa ai canoni nonché quella relativa al deposito cauzionale perderà efficacia dal momento che il Conduttore rilascerà l'immobile, previa verifica dello stato dello stesso e salvo che il recesso da lui comunicato sia eseguito nei termini previsti dall'art. 3 del presente atto e che i canoni pregressi siano stati saldati, e ad eccezione che il rilascio avvenga a seguito di cessione e/o affitto d'azienda ai sensi dell'art. 36 L. 392/78. In tal ultimo caso, rimanendo l'odierno Conduttore solidamente responsabile con il cessionario e/o affittuario, la polizza e/o fidejussione relativa ai canoni di locazione rimarrà valida comunque a garanzia del pagamento degli stessi in caso di insolvenza del terzo cessionario e/o affittuario ad eccezione che il cessionario e/o affittuario presti personalmente analoga polizza assicurativa e/o fidejussoria in sostituzione di quella prestata dal cedente.

**ART. 6 -** L'Amministrazione Comunale in ottemperanza alle vigenti disposizioni in materia dichiara che, per la sua posizione giuridica, il canone di locazione, NON configura operazione imponibile ai fini IVA.

**ART. 7 -** I locali vengono consegnati alle condizioni in cui si trovano, restano quindi a carico del conduttore tutte le spese relative alla normale manutenzione, le spese relative alla illuminazione, acqua potabile, riscaldamento e ogni altro allaccio ai pubblici servizi, per i quali gli stessi dovranno procedere alla volturazione delle utenze. Il Conduttore è costituito custode dei beni locati ed ha l'obbligo di mantenere strutture murali, impianti ed infissi in buono stato di manutenzione a sua cura e spese. In generale saranno a suo carico tutte le riparazioni e le spese di ordinaria manutenzione ivi compreso quelle derivanti da caso fortuito. Tali spese, pertanto, faranno carico al Conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente salvo

diritto del Locatore di sostituirsi nel caso di inadempienza del Conduttore, con possibilità di prelevare dal deposito cauzionale quanto necessario per far fronte alle spese di manutenzione e con diritto all'integrale rimborso delle spese ulteriori sostenute entro 2 giorni dalla richiesta. Rimarranno invece a carico del Locatore tutti gli interventi e le relative spese per la straordinaria manutenzione.

Il Locatore potrà effettuare riparazioni, sia di ordinaria manutenzione in vece del Conduttore, sia di straordinaria manutenzione, che rivestono carattere di necessità e/o urgenza all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità al Conduttore, anche se la durata dei lavori per le riparazioni fosse superiore a 20 giorni, con ciò derogandosi, per espressa volontà delle parti, alla disposizione dell'art. 1584 C.C. Nessuno scomputo sarà previsto sui canoni di locazione in merito a qualunque opera di manutenzione straordinaria che il Conduttore effettuerà per conto proprio.

**ART. 8** - Sono altresì a carico del Conduttore tutte le spese che dovessero risultare necessarie per l'adeguamento e/o potenziamento del locale, ai sensi e termini della normativa vigente e ciò anche in deroga, qualora occorra, alla ripartizione delle spese straordinarie e ordinarie. Viene pattuito l'espresso impegno del Conduttore di provvedere a ciò, qualora necessario, manlevando il Locatore da ogni responsabilità nei confronti delle Autorità preposte e/o di terzi che dovessero subire eventuali danni a causa della mancanza di sicurezza degli impianti. Il Conduttore si farà carico economicamente di tutte le modifiche interne ed esterne che essa dovesse apportare al locale oggetto della locazione salvo il preventivo consenso da chiedere al Locatore quando tali modifiche investano lavori che mutino la consistenza e la fisionomia dell'immobile locato.

In ogni caso tali modifiche e/o gli adeguamenti, ed in specie quelli relativi agli

impianti, dovranno essere eseguite a regola d'arte e conformi alle eventuali prescrizioni legislative e/o amministrative, nonché certificati da tecnici a tal fine abilitati. Al termine della locazione, il Locatore avrà comunque il diritto di ritenere le nuove opere senza alcun compenso e/o indennità per qualunque titolo e ragione, anche in deroga agli artt. 1592 e 1593 C. C.

**ART. 9** - Il Conduttore si impegna ad utilizzare il bene e gli impianti per le attività commerciali dichiarate. Al cessare dell'affitto i locali stessi saranno riconsegnati al Comune di Gualdo Cattaneo in conformità a quanto disposto dall'art. 1590 del codice civile;

**ART. 10** - L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare, tramite i propri tecnici ed in contraddittorio con il Conduttore, controlli circa lo stato di conservazione del bene locato.

**ART. 11** - Il Conduttore deve garantire l'effettivo e diretto esercizio della locazione commerciale. E' fatto espresso divieto al conduttore di cedere il presente contratto e di sublocare in tutto o in parte la cosa locata, salvo la facoltà di procedere alla cessione (in vendita o in affitto) dell'azienda commerciale da parte del conduttore, cessione che dovrà essere comunicata preventivamente almeno 30 giorni prima, mediante raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo pec;

L' Amministrazione Comunale potrà opporsi alla cessione dell'azienda qualora sussistano gravi motivi. Costituisce, in ogni caso, grave motivo ostativo al subentro del terzo nel contratto di locazione con l'Amministrazione la mancanza in capo al medesimo, dei requisiti a contrarre con la pubblica Amministrazione.

È fatto inoltre espresso divieto al conduttore di modificare anche temporaneamente la destinazione d'uso attuale dei locali nonché la tipologia dell'attività esercitata (bar/ristorante o simili) e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la

risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C.

**ART. 12** - Il Conduttore, già costituito custode dell'immobile locato, e fatto salvo la responsabilità che si è assunto nei confronti di terzi e delle Autorità con manleva del Locatore per ciò che attiene all'adeguamento di tutti gli impianti secondo la normativa vigente e quella che interverrà successivamente, esonera anche il Locatore da ogni responsabilità per danni, diretti e indiretti che potranno derivare da fatti dolosi o colposi suoi, di suoi dipendenti, familiari o terzi in genere, anche in occasione degli eventuali lavori di modifica e/o di ristrutturazione all'immobile, nei confronti di terzi, vicini e/o personale delle ditte e/o imprese che si occupano della ristrutturazione e modifiche all'immobile locato. Si obbliga ad osservare tutte le norme di prevenzione, di antinfortunistica od altro anche in relazione all'attività espletata, nonché il regolamento condominiale ove esistente. In ogni caso il Conduttore si obbliga a stipulare a proprie spese, presso primaria compagnia di assicurazioni una polizza per la durata del contratto, contro i rischi di incendio, suoi oneri accessori, ivi compreso il ricorso vicini, per il fabbricato oggetto di questo atto. Dovranno essere inclusi i danni da scoppio e fulmine, dolo, colpa, più eventi speciali, ed ogni danno da questi rischi derivante. Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi e utenze per cause indipendenti dalla sua volontà.

**ART. 13** - Al termine della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato in buono stato, salvo il deterioramento derivante dall'uso fattone per la normale attività espletata con la diligenza del buon padre di famiglia. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza o per le cause di cui al successivo punto 14), le parti concordemente convengono che la parte Conduttrice 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 pari ad 1/20, a titolo di speciale penale, del canone mensile che sarà a

quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il

rilascio coattivo dell'immobile.

**ART. 14** - Saranno considerati motivi di risoluzione espressa del presente contratto:

- il fallimento della impresa conduttrice e/o personale dei soci e/o titolari della medesima e/o della società e soci cessionari dell'azienda;

- il mancato pagamento di tre ratei, anche non consecutivi, del canone di locazione;

- la sub-locazione e il comodato dell'immobile, salvo i casi di cui all'art. 36 della L.

392/78;

- la diversa destinazione del locale locato senza preventivo consenso scritto del

Locatore;

Nell'ipotesi in cui il Locatore intenda avvalersi della presente clausola, esso ne darà

comunicazione al Conduttore tramite raccomandata a.r. o pec quest'ultimo sarà

tenuto alla riconsegna dei locali. Ove non si provveda al rilascio dello stesso nel

termine indicato dal Locatore, (comunque non inferiore a 30 giorni) e fermo il

diritto alla tutela giudiziale ed alla richiesta del maggior danno, per il ritardo nella

riconsegna del locale vale quanto concordemente stabilito tra le parti al punto 13).

**ART. 15** - Per quanto altro non pattuito nei precedenti articoli, la parti contraenti

intendono riportarsi alle condizioni previste dal Regolamento Comunale e quelle

contenute nel Codice Civile, ed alla Legge 27/07/1978 n. 392;

**ART. 16** - Con la sottoscrizione del presente contratto si intende autorizzato il

trattamento dei dati di cui trattasi. Ai sensi dell'art.13 del D.L.gs. n. 196/2003 e del

Reg. UE 679/2016, i dati personali contenuti raccolti saranno trattati nei limiti in cui

ciò sia necessario per lo svolgimento della presente procedura, l'assolvimento degli impegni assunti e l'adempimento di obblighi di legge.

Il conferimento dei dati è obbligatorio in quanto necessario per l'espletamento della suddetta procedura; il mancato conferimento degli stessi comporta l'esclusione dalla gara. I dati saranno trattati con liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della riservatezza delle persone fisiche e senza altre finalità rispetto a quelle previste dal presente contratto; saranno organizzati e conservati in archivi informatici e/o cartacei. Il soggetto titolare del trattamento è il Comune di Gualdo Cattaneo.

**ART. 17** - L'Amministrazione Comunale e il contraente definiranno amichevolmente qualsiasi controversia che possa nascere, sia durante l'affidamento che al suo termine, quale che sia la loro natura tecnica, amministrativa e giuridica: qualora ciò non fosse possibile, ogni controversia sarà deferita al Foro di Spoleto.

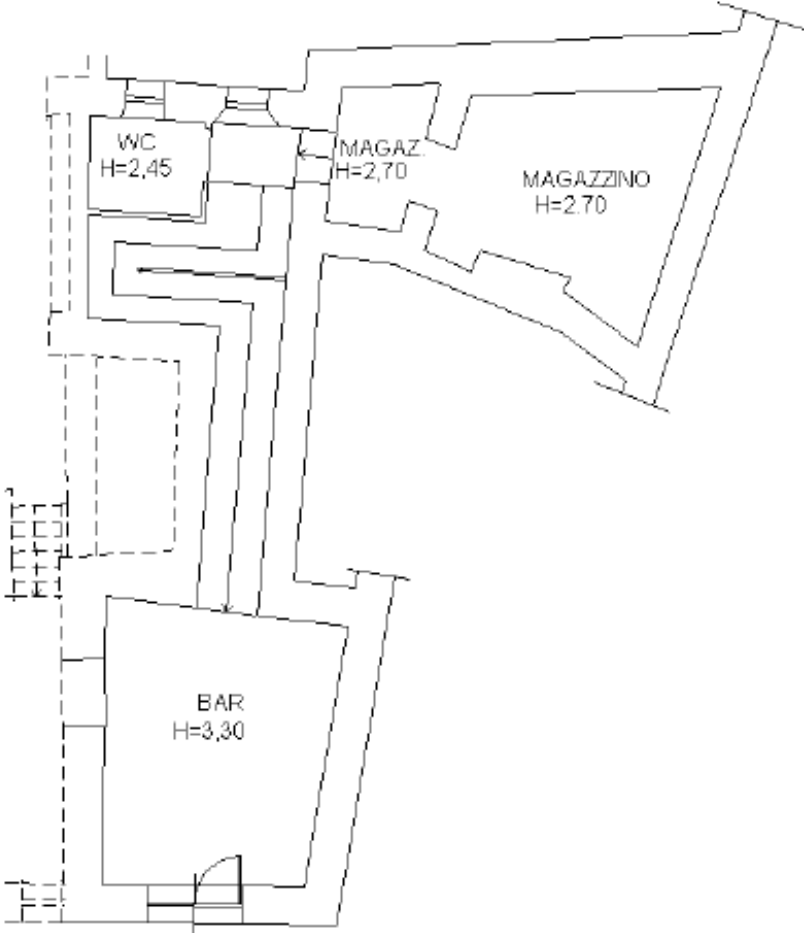
**ART. 18** - Il presente contratto, è soggetto a registrazione e tutte le spese dello stesso e quelle derivanti sono a totale carico del Condatto.

Letto, approvato e sottoscritto

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Allegato A) Planimetria



PIANO TERRA