

LOCAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO ATTIVITA' COMMERCIALE IN MORTEGLIANO VIA FLUMIGNANO 23/3

L'anno duemiladiciotto , il giorno --- del mese di ----- in Mortegliano (UD) nella residenza Municipale Tra il....., nato a Il....., che interviene nel presente atto non in proprio ma in nome e per conto del Comune di Mortegliano, che rappresenta in qualità di..... – codice fiscale/P.IVA di seguito definito anche “Comune” o “ locatore”, di comune accordo fra i componenti e Il sig. -----, nato a ----- , residente a ----- in Via ----- n. --- , che interviene nel presente atto in nome e per conto proprio , di seguito definito anche “ conduttore“ – codice fiscale -----

PREMESSO che:

con deliberazione della Giunta Comunale n. 74 del 16/08/2018 sono stati espressi indirizzi per il Bando di gara per l'assegnazione in affitto dei locali del Comune adibiti ad attività commerciale; che con Determinazione Dirigenziale n. ---- del ---- è stato approvato il Bando di gara per l'assegnazione in affitto dei citati locali nonché il presente schema di contratto per la locazione degli stessi; che a seguito di adeguata pubblicizzazione del citato bando, in data ----- ha avuto luogo l'esperimento di gara; che con Determina Dirigenziale n. -- del -----, preso atto dell'esito della gara, è stata approvata la graduatoria della gara in base alla quale il conduttore ne è risultato aggiudicatario;

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue :

ART. 1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 2 Il Comune locatore cede in locazione al conduttore che accetta, l' unità immobiliare relativa all'immobile sito in Comune di Mortegliano Via Flumignano 23/3 contraddistinto in catasto urbano al foglio 27, Mappale 188 Ente Urbano di Aree 128,10, N.C.E.U Foglio 27 Mappale 188 Subalterno 3 Via Flumignano n. 23/3 Piano T Cat D/7. Destinazione Urbanistica : Zona per attrezzatura e Servizi Pubblici-MB-Mercato Bestiame. e comunque individuata con la planimetria allegata al contratto che le parti siglano per presa visione. L'immissione in possesso dell'immobile locato è effettuata alla data della stipula del presente atto, con consegna delle chiavi.

ART. 3 La durata del presente contratto è stabilita in anni 6 (sei) rinnovabili per altri 6 (sei) decorrenti dalla data della sua stipula. Alla scadenza della durata contrattuale il Comune si riserva di indire una nuova gara. L'assegnatario potrà recedere dal contratto anticipatamente ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/1978.

ART. 4 Il canone di locazione è pattuito in € ----,00 mensili, € ----,00 annui. Detto canone deve essere pagato mensilmente entro il giorno 15 (quindici) presso la Tesoreria Comunale. Il Comune dà e prende atto che il locatore ha provveduto al versamento anticipato di tre mensilità di affitto pari ad € ----,00 come risulta dalla bolletta del tesoriere comunale. Il conduttore è esonerato dalla costituzione di un deposito cauzionale. Detto canone di locazione sarà rivalutata annualmente nella misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT di aumento del costo della vita relativo ai rapporti di locazione, rilevato al mese di ----- . L'adeguamento del canone avverrà automaticamente senza necessità di formale richiesta da parte del Comune, a partire dal mese di ----- del primo anno

successivo alla stipula del presente contratto. In conformità al Bando attraverso il quale il fondo commerciale è stato assegnato, è riconosciuto lo scomputo dell'importo documentato e anticipato per i lavori di manutenzione straordinaria concesso nel limite massimo mensile di € ----- corrispondente alla metà della cifra contrattuale di affitto, che sarà versata fino all'esaurimento della somma anticipata di € ---- e cioè fino alla data del ----, successivamente alla quale sarà versato l'importo intero (se e qualora fosse assentito lo scomputo).

ART. 5 E' vietata la sublocazione dell'immobile locato, di cedere o affittare l'azienda, salva l'ipotesi del subentro di eredi. All'interno e nelle adiacenze dei locali oggetto del Bando è vietata l'installazione di apparecchi e congegni per il gioco lecito di cui all'art. 110, commi 6, del R.D. 773/1991 e comunque di ogni altro gioco e attività che comporti vincite in danaro. E' vietato altresì il mutamento di destinazione d'uso .

ART. 6 Il Comune dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche e che è di sua piena ed esclusiva proprietà.

ART. 7 Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti all' uso per cui gli sono stati ceduti in locazione 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, salvo il normale deterioramento.

ART. 8 Al conduttore è concesso di eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione dell'immobile finalizzati ad adeguare gli stessi alle proprie esigenze, ivi incluse – nel rispetto delle norme di Legge – l'applicazione all'esterno dell'immobile di insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.

ART. 9 Il conduttore esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che dovesse scaturire dall'uso della cosa locata e/o dall'attività in essa svolta.

ART. 10 Gli interventi di ordinaria manutenzione sono a carico del conduttore e quelli di straordinaria manutenzione sono a carico del locatore, rinviando comunque a quanto disposto nel Bando di Gara e poi al Codice Civile per eventuali interpretazioni discordanti tra le parti. Con preventivo accordo tra le parti gli interventi di straordinaria manutenzione potranno essere effettuati dal conduttore, che avrà diritto allo scomputo delle spese effettivamente sostenute e documentate scalandole dal canone dovuto per l'affitto.

ART. 11 Il conduttore dichiara di essere edotto che l'immobile nel periodo precedente alla locazione in corso era adibito ad a lavorazione del mais utilizzato come magazzino ed al confezionamento di derivati e che ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile, non potrà essere effettuata dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto da parte del Comune. Restano comunque a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto al conduttore, neanche a titolo di rimborso spese, gli interventi migliorativi concordati; che deve provvedere a sua cura e spese alla pitturazione delle pareti e che lascerà l'immobile, alla scadenza, nello stato in cui trovasi; che dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata al Comune o a suoi incaricati; che quando il bene locato avesse bisogno di interventi che non sono a carico del conduttore, questo è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta al Comune; che oltre al canone sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, fornitura

gas, la tassa dei rifiuti e quelle elencate dall'art. 9 della legge n. 392/1978; che il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà; che il conduttore autorizza espressamente il locatore, ai sensi del Dlgs n. 196 del 30.06.2006, a fornire i propri dati personali a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

ART. 12 Il conduttore effettuerà le intestazioni/volture contrattuali delle utenze necessarie per l' utilizzo dell' immobile quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc. in conformità alle proprie specifiche esigenze. Il conduttore è obbligato a stipulare apposita polizza assicurativa a copertura dei danni eventualmente causabili, oltre che all'immobile locato, anche a cose, persone, animali dovuti a incendi, scoppi, esalazioni di gas, tumulti, atti di vandalismo, sommosse verificabili durante lo svolgimento dell'attività occupante i locali concessi in locazione.

ART. 13 Il mancato rispetto di qualunque delle presenti clausole o il deterioramento per imperizia o incuria del bene determina la risoluzione immediata del contratto.

ART. 14 Le spese di registrazione del presente contratto sono suddivise a metà fra le parti contraenti, mentre sono a carico del conduttore tutte le altre.

ART. 15 Per quanto non previsto nel presente contratto si rinvia a quanto previsto dal codice civile e alla legge n. 392 del 27 luglio 1978.