

COMUNE DI BOCA

Provincia di Novara

Oggetto: avviso di procedura aperta per la concessione in locazione dell'immobile di proprietà comunale ad uso esercizio di somministrazione di alimenti e bevande (Bar Ristorante) sito in Viale Partigiani N. 9 presso edificio denominato "ex Enal – 4°Esperimento"

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

In esecuzione della determinazione n. 33 del 01.06.2016

RENDE NOTO

**CHE IL GIORNO 13 LUGLIO 2016
ALLE ORE 15.30**

presso la Sede Municipale del Comune di Boca (No) Via Unità d'Italia n. 1, avrà luogo l'esperimento della procedura aperta per la concessione in locazione dell'immobile di proprietà comunale ubicato in Viale Partigiani n. 9 a Boca (NO) destinato a esercizio di somministrazione cibo e bevande (bar ristorante). Qualunque altra destinazione è espressamente inibita.

La procedura aperta sarà aggiudicata **al prezzo più alto**, tramite esperimento di gara pubblica ai sensi art. 73 comma 1 lettera C) R.D. 23/05/1924 n. 827. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. In presenza di due o più offerte di identico valore si procederà mediante sorteggio da eseguirsi in sede di gara.

Le offerte dovranno pervenire, a pena di esclusione, **entro le ore 12.00 del giorno 12 luglio 2016** al seguente indirizzo: Comune di Boca, Via Unità d'Italia n. 1 e saranno valutate dalla Commissione di Gara, in seduta pubblica, il giorno 13 luglio 2016 ore 15.30.

ART. 1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è catastalmente identificato al foglio 5 mappale 71 sub 5 posto su due piani, con superficie pari a mq. 177,82 netti al piano terra e di circa mq. 80 al piano primo, come identificato nell'allegato elaborato grafico per formarne parte integrante e sostanziale,

L'immobile potrà essere visionato negli orari concordati con il Tecnico Comunale, previo appuntamento.

ART. 2 - DESTINAZIONI D'USO E AUTORIZZAZIONI CONCEDIBILI

L'immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso attuale e per quelli consentiti, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. A tal fine l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale.

E' fatto salvo il diritto del Comune, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo a fini imprenditoriali, artigianali e professionali dell'immobile, dovranno essere richieste ed ottenute a cure e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti. Il medesimo onere è sancito ove l'assegnatario intenda richiedere il cambio di destinazione urbanistica dell'immobile, senza alcun obbligo per qualsiasi Settore dell'Amministrazione Comunale.

ART. 3 – CANONE A BASE D'ASTA

Il canone a base d'asta è di Euro 12.000,00 annui oltre Iva di Legge se dovuta.

Sono poste a carico del conduttore le spese per la sottoscrizione del contratto di locazione e quelle inerenti e conseguenti al procedimento di gara.

ART. 4 – DURATA DELLA LOCAZIONE

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6, con decorrenza dalla data di stipula dell'atto, rinnovabile ai sensi della Legge 392/1978 e s.m.i..

Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata legge con le modalità e i termini ivi previsti.

ART. 5 – CANONE DI LOCAZIONE - MODALITÀ DI PAGAMENTO .

L'importo di aggiudicazione costituisce la base annua per l'intera vigenza del contratto. Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi 10 giorni del mese di riferimento, mediante versamento diretto al Tesoriere Comunale o tramite bonifico bancario. Detto canone sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

ART. 6 – SUBLOCAZIONE

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza autorizzazione del locatore.

ART. 7 - OBBLIGHI E ONERI DEL CONDUTTORE

Al conduttore è richiesto:

- di mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
- di consegnare puntualmente alla scadenza contrattuale tutti i locali in buono stato locativo;
- di consentire al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione;

Sono ad esclusivo carico del conduttore:

- tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, gas, acqua, telefono, T.V., etc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi;
- la corresponsione di ogni tassa o contributo dovuti per legge;
- l'esecuzione delle opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'immobile e di quelle necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato;

ART. 8 - REQUISITI PER L'AMMISSIONE ALLA GARA

Può partecipare chiunque interessato sia persona fisica sia giuridica in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

1. essere cittadino italiano o di altro Stato membro dell'U.E.;
2. essere in possesso dei diritti politici e civili;
3. non avere in corso cause di esclusione di cui all'art. 38, comma 1, del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. ;
4. non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati/che la Società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
5. non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della L.689/81;
6. non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni ai sensi dell'art. 10 della L. 575/65 e s.m.i., in materia di disposizioni antimafia.

Nel caso di Società, i requisiti di cui ai punti 3, 5 e 6 devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252, ovvero: tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società)

ART. 9 – DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Chiunque voglia partecipare all'assegnazione in locazione dell'immobile in oggetto dovrà far pervenire un plico, contenente l'offerta e la relativa documentazione, al seguente indirizzo:

Comune di Boca Via Unità d'Italia n. 1 a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 12 luglio 2016

Il recapito del plico potrà essere eseguito a mano da persone incaricate, in tal caso farà fede il timbro del Protocollo Generale, con l'indicazione della data e ora di arrivo del plico. Il recapito del plico tramite mezzi diversi rimane ad esclusivo rischio del mittente, e qualora, per qualsiasi motivo esso non giungesse a destinazione nel termine perentorio ed improrogabile sopraindicato, si determinerebbe, indipendentemente dalla data di spedizione, l'automatica esclusione dalla gara della relativa offerta, senza l'obbligo dell'Amministrazione di respingerla all'atto della tardiva ricezione.

Il plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e della seguente dicitura: **“Domanda di partecipazione alla procedura aperta del giorno 13 luglio 2016 per l'assegnazione in locazione dell'immobile di proprietà Comunale ubicato in Viale Partigiani n. 9 – 4° Esperimento** dovrà contenere n. 2 buste, ognuna delle quali analogamente sigillate e controfirmate, nonché contrassegnate rispettivamente con le seguenti diciture:

Busta A) – Documentazione Amministrativa

Busta B) – Offerta Economica

Le buste a loro volta dovranno contenere, a pena di esclusione, rispettivamente la seguente documentazione, redatta esclusivamente in lingua italiana:

Busta A) – Documentazione Amministrativa, contenente:

A1) l'istanza di partecipazione, secondo il modello allegato (Mod-ISTANZA), debitamente sottoscritta dal richiedente, se persona fisica, o dal legale rappresentante, se persona giuridica, contenente le generalità complete del richiedente, il codice fiscale, nonché l'indicazione della sede legale;

A2) la dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 attestante il possesso dei requisiti di cui all'art. 8 del presente bando; in caso di Società, tali requisiti devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati

dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252 (Regolamento recante norme per la semplificazione dei procedimenti relativi al rilascio delle comunicazioni e delle informazioni antimafia);

A3) dichiarazione esplicita di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, dell'immobile e di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel presente bando e relativi allegati e di accettarle integralmente senza riserva alcuna.

A4) l'attestazione dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria fissata in Euro 1.440,00 corrispondente al 2% dell'importo a base d'asta per la durata della locazione, da eseguirsi mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa o deposito in numerario presso la Tesoreria Comunale (Biverbanca Agenzia di Cavallirio – Ufficio Tesoreria Enti codice IBAN IT IT2100609022308000016500006);

Il deposito cauzionale provvisorio:

- copre il rischio del mancato perfezionamento del contratto con l'aggiudicatario provvisorio per fatto o atto imputabile allo stesso;

- sarà restituito ai non aggiudicatari entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione, ad esclusione del 2° classificato in graduatoria al quale verrà restituito non prima della data di stipula del contratto con l'aggiudicatario;

La suddetta dichiarazione sostitutiva deve essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di società e accompagnata da copia fotostatica del documento d'identità del sottoscrittore.

Busta B) – Offerta Economica

L'offerta economica, munita di marca da bollo del valore corrente (€ 16,00) e redatta secondo il modello allegato “Mod-OFFERTA”, indica il canone iniziale che il concorrente s'impegna

annualmente a versare al Comune; dovrà essere redatta in lingua italiana ed espressa in cifre ed in lettere senza abrasioni o correzioni di sorta: in caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di società e dovrà essere chiusa in apposita busta, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante esternamente la seguente dicitura: **“Offerta economica”**, nella quale non dovranno essere inseriti altri documenti.

ART. 10 - CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GRADUATORIA

Oltre al mancato rispetto di quanto previsto dagli articoli 8 e 9 del presente bando saranno motivo di inammissibilità della domanda le seguenti irregolarità:

- mancanza della firma a sottoscrizione della domanda o di una o più dichiarazioni;

- mancanza della fotocopia di un documento di identità personale;
- impossibilità di attribuzione del punteggio a causa della mancata indicazione di dati essenziali da parte del richiedente.

ART. 11 – APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA E PROCEDURE AMMINISTRATIVE SUCCESSIVE

La graduatoria dei soggetti partecipanti per l'assegnazione in locazione dell'immobile avverrà sulla base del criterio "del prezzo più alto" e sarà approvata con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica. Al soggetto risultato aggiudicatario sarà data tempestiva comunicazione.

L'aggiudicatario che rinunci formalmente all'assegnazione dell'immobile sarà automaticamente escluso dalla graduatoria; in tal caso subentrerà il partecipante che occupa la posizione immediatamente successiva nella medesima.

L'aggiudicatario dell'immobile dovrà presentarsi presso i competenti Uffici Comunali per la stipula del contratto di locazione, di cui all'allegato schema (schema contratto) che avverrà entro 60 giorni dall'aggiudicazione .

I locali saranno disponibili immediatamente dopo la firma del contratto di locazione.

In sede di stipula del contratto di locazione dovrà essere presentata cauzione definitiva, ai sensi dell'art. 13 del relativo contratto, pari a 2 mensilità del canone di locazione valevole per tutto il periodo di vigenza del contratto.

ART. 12 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è l'Arch. Marinella Bellosta, Responsabile del Servizio dell'Area Tecnica.

Ogni eventuale informazione potrà essere richiesta rivolgendosi all'Ufficio tecnico del Comune di Boca negli orari presenti al seguente indirizzo: www.comune.boca.no.it.

Il presente bando e allegati sono reperibili presso il sito istituzionale del Comune di Boca al seguente indirizzo: www.comune.boca.no.it.

Del presente avviso è disposta la pubblicazione sull'Albo Pretorio

ART. 13 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento saranno trattati nel rispetto della D.Lgs. n. 196/2003 (Tutela della privacy).

ART. 14 – ACCESSO AGLI ATTI

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura di gara è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione, fermo restando quanto disposto dall'art. 13, comma 3, del D.Lgs. 163/2006

ART. 15 – INFORMAZIONI GENERALI SUL BANDO

- .. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- .. Trascorsi i termini sopra fissati non viene riconosciuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente;
- .. Non sono ammesse offerte tramite telegramma, fax o e-mail, condizionate, espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta propria o di altri, mancanti di cauzione o accompagnate da cauzione di importo insufficiente;
- .. Non è ammesso richiamo a documenti allegati ad altre gare;
- .. Non si darà corso all'apertura di plico che non risulti pervenuto nei modi e nei tempi come sopra meglio specificati;
- .. Non si procederà ad aggiudicazione a favore di terzi da nominare;
- .. Il presidente della gara ha facoltà insindacabile di non dare luogo alla gara in oggetto o di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che questi ultimi possano accampare pretesa alcuna;
- .. Successivamente all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva di accertare d'ufficio, ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. n. 445/2000, quanto dichiarato dall'interessato ai fini della procedura in oggetto;

ART. 16 – ALLEGATI

Al presente bando sono allegati:

- Allegato "Planimetria locali"
- Allegato "Mod-ISTANZA"
- Allegato "Mod-OFFERTA"
- Allegato "Schema contratto"

- Allegato “Planimetria locali”

Agencia del Instituto
CATASTRO FISCAL/CAT
 Oficina Provincial de
 Havana

Edificio: Edificio de la U. de la Habana Fecha: 1974 Volumen: 1 Folio: 1 Muestra: 1		Propiedad: U. de la Habana Domicilio: Havana Fecha: 1974
--	--	---

PRIMER PISO

SEGUNDO PISO

Allegato "Mod-ISTANZA"

SCHEMA DI DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA APERTA PER

la concessione in locazione dell'immobile di proprietà comunale ad uso esercizio di somministrazione di alimenti e bevande (Bar Ristorante) sito in Viale Partigiani presso edificio denominato "ex Enal -4° Esperimento"

Il sottoscritto _____,
nato a _____, il _____ nazionalità _____
codice fiscale _____ residente in _____
Via _____ n. _____, tel. _____;
in qualità di :
(barrare la casella che interessa)
☐ ☐ ☐ ☐ **in proprio**
☐ ☐ ☐ ☐ **Legale rappresentante della società** _____
codice fiscale _____
partita I.V.A. (se diversa da CF) _____
denominazione o ragione sociale _____
con sede nel Comune di _____ Provincia _____
Via, Piazza, ecc. _____ n. _____ C.A.P. _____
N. di iscrizione al del Registro Imprese _____
Presso la CCIAA di _____

CHIEDE

di partecipare alla procedura aperta per l'assegnazione in locazione dell'immobile di proprietà Comunale sito in Viale Partigiani N. 9 a Boca (NO)

A TAL FINE DICHIARA

☐ ☐ ☐ ☐ di essere cittadino italiano o di altro Stato membro dell'E.U.;

☐ ☐ ☐ ☐ di essere in possesso dei diritti politici e civili;

☐ ☐ ☐ ☐ di non avere in corso cause di esclusione di cui all'art. 38, comma1, del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. (la dichiarazione deve essere resa a cura di tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società);

☐ ☐ ☐ ☐ di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati/che la Società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;

☐ ☐ ☐ ☐ di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della L.689/81 (la dichiarazione deve essere resa a cura di tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società);

☐ ☐ ☐ ☐ di non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni ai sensi dell'art. 10 della L. 575/65 e s.m.i., in materia di disposizioni antimafia (la dichiarazione deve essere resa a cura di tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari

in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società);

Per le società si fa rinvio anche alle dichiarazioni di cui agli Allegati A/01(dichiarazione sostitutiva di certificazione riguardo alla composizione societaria, limitatamente a coloro per i quali è richiesta la certificazione antimafia) e B/01 (dichiarazione sostitutiva di certificazione riguardo al possesso dei requisiti morali ed in materia di antimafia dei soci)

DICHIARA ALTRESI'

☐☐ di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, dell'immobile oggetto del presente bando anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, urbanistica e di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando il Comune da qualsiasi responsabilità al riguardo;

☐☐ di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel presente bando e relativi allegati e di accettarle integralmente senza riserva alcuna

Il sottoscritto, ai sensi dell'art. 76, comma 1, del DPR n. 445 del 2000, dichiara di essere consapevole che la falsità in atti e le autodichiarazioni mendaci sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia e di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 75 del DPR n. 445 del 2000, qualora dal controllo delle dichiarazioni qui rese emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione, sarà decaduto dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base delle dichiarazioni mendace.

Data _____

Firma del titolare o del legale rappresentante (*)

(*) Allegare copia di documento di identità valido.

Informativa ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 2003: i dati sopra riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e saranno utilizzati esclusivamente per tale scopo.

Allegato "Mod-OFFERTA"

Bollo
€ 16,00

SCHEMA DI OFFERTA ECONOMICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI VIALE PARTIGIANI N. 9 A AD USO SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE – 4°ESPERIMENTO

Il sottoscritto _____,
nato a _____, il _____ nazionalità _____
codice fiscale _____
residente a _____ in Via _____ n. _____,
Tel. _____ Fax _____ e-mail _____;

(barrare la casella che interessa)

☐ in proprio

☐ quale legale rappresentante della Società _____

con sede legale a _____ in Via _____ n. _____

codice fiscale/partita IVA _____

consapevole della responsabilità penale per falsità in atti e dichiarazioni mendaci e delle relative sanzioni ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445 del 28/12/2000,

OFFRE

ai fini dell'assegnazione in locazione dell'immobile di proprietà Comunale ad uso attività di somministrazione cibi e bevande (bar – ristorante) ubicato in Viale Partigiani N. 9, quale canone annuo iniziale la somma di Euro _____,00 espressa in cifre,(Euro _____/00 espressa in lettere).

Data _____

Firma del dichiarante (*)

(*) Allegare copia di documento di identità valido.

Allegato "Schema contratto"

COMUNE DI BOCA
Provincia di Novara
Rep. n° _

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIALE PARTIGIANI N. 9 AD USO ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE (BAR RISTORANTE) .

L'anno_____, il giorno _____ del mese di_____, nella Residenza Municipale, con la presente scrittura privata avente, per le parti, forza di legge a norma dell'art. 1372 del Codice Civile, tra il **COMUNE DI BOCA** (C.F.: 82000510030) di seguito denominato semplicemente "**locatore**", rappresentato dal _____, nato _____ il _____, ed in esecuzione della deliberazione di G.C. _____ esecutiva ai sensi di legge, e il/la Sig./ra _____ nato/a _____ il _____ di seguito denominata semplicemente "**conduttore**", in qualità di titolare dell'impresa individuale o legale rappresentante della Società _____ con sede a _____ in Via _____ n. _____ codice fiscale _____ si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

In esecuzione della Determinazione di aggiudicazione n. _____ del _____, esecutiva a termini di legge, il Comune di Boca nella sua qualità di proprietario, concede in locazione alla Ditta _____, che accetta, il locale sito in Boca Via Partigiani n.9 catastalmente identificato al foglio 5 mappale 71 subalterno 5 di cui all'allegata planimetria per costituirne parte integrante e sostanziale, destinato ad attività di commercio al dettaglio di vicinato;

ART. 2 – DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà la durata di anni 6, con decorrenza dal _____, data di stipula del contratto e scadrà il giorno _____ rinnovabile ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i. Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata Legge, con le modalità ed i termini ivi previsti.

ART. 3 – CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di € _____ annuali, da pagarsi in rate mensili uguali e anticipate di € _____ entro i primi 10 giorni del mese di riferimento, mediante versamento diretto al Tesoriere Comunale o tramite bonifico bancario.

Qualora il conduttore si rendesse moroso anche di una sola rata di affitto, a decorrere dal 11^a giorno del mese di riferimento, l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata degli interessi di mora nella misura degli interessi legali.

ART. 4 – AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978, così come modificato dall'art. 1 della Legge 118/1985, a decorrere dall'inizio del secondo anno, le parti convergono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Il conduttore pertanto rinuncia all'invio della raccomandata di richiesta, le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

ART. 5 – DESTINAZIONE

L'immobile che si concede in locazione è destinato ad uso attività di Somministrazione alimenti e bevande. Qualunque altra destinazione è espressamente inibita.

ART. 6 – SUBLOCAZIONE

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità locata senza il permesso scritto del locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore all'eventuale mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o al subaffitto dei locali, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione ipso jure del contratto.

ART. 7 – MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

Il conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere, per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria, mentre le opere di manutenzione straordinaria saranno a carico della parte locatrice.

ART. 8 – MIGLIORIE E INNOVAZIONI

I locali sono ceduti nello stato di fatto in cui si trovano; ogni intervento che la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo del bene, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla proprietà, e rimarrà per patto a beneficio della parte locatrice; quando anche autorizzato, il conduttore provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure, senza per questo pretendere indennità per miglioramenti o addizioni apportate.

ART. 9 – UTENZE

Il conduttore, all'atto della consegna del bene, deve intestare a proprio nome, conservandone l'uso esclusivo, i contratti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica e telefono; i consumi così segnati sono a carico del conduttore medesimo.

ART. 10 – VISITA AI LOCALI

Il locatore ha facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione, anche per l'esecuzione di lavori.

ART. 11 – RICONSEGNA DEI LOCALI

Alla data di cessazione del contratto, il conduttore consegnerà puntualmente al locatore tutti i locali in buono stato locativo, sotto pena del risarcimento dei danni.

ART. 12 – MANLEVA

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a se o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

ART. 13 – GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, il conduttore consegnerà al locatore, in sede di stipula del presente atto, fidejussione bancaria del complessivo importo di € _____, pari a n. 2 mensilità di affitto.

Detta fidejussione 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. 14 – IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO

Il presente contratto è sottoposto a registrazione in termine fisso, con applicazione dell'imposta proporzionale del 2% sull'importo del canone relativo a ciascun anno di durata del contratto, ai sensi di legge; le suddette spese di registrazione sono a carico del conduttore.

Sono a carico del conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto, ivi compresi i diritti di segreteria.

ART. 15 – MODIFICHE DEL CONTRATTO

Le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale. Qualunque modifica del presente atto deve apparire in forma scritta. Pure per iscritto deve essere fatta ogni comunicazione riguardante il contratto e la cosa locata.

ART. 16 – COMPETENZA GIURIDICA

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di eleggere domicilio in _____

Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e dalla Legge n. 118/85 e successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

Letto, approvato e sottoscritto.
il Comune p. _____

(_____)

A norma degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo alla n. 3 (canone di locazione, interessi di mora), n. 4 (aggiornamento del canone), n. 5 (destinazione), n. 6 (sublocazione), n. 7 (manutenzione e riparazione), n. 8 (migliorie e innovazioni), n. 9 (utenze), n. 10 (visita ai locali), n. 11 (riconsegna dei locali), n. 12 (manleva), n. 13 (garanzia degli obblighi contrattuali), n. 14 (imposte, tasse, spese di contratto), n. 15 (modifiche del contratto), n. 16 (competenza giuridica) dichiarano espressamente di approvarle rigettando ogni eccezione ed istanza.