

COMUNE DI LUGO
(Provincia di Ravenna)

Rep. n.

**OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE DI LOCALE SITO
NEL PAVAGLIONE, PIAZZA MAZZINI N. _____.**

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno
duemila_____ in Lugo nella Residenza Municipale,

FRA

- il _____ nato a _____ (RA) il
_____ e domiciliato per la carica presso la Residenza
Municipale il quale agisce in nome e per conto del **COMUNE DI LUGO**
(C.F. 82002550398) in qualità di Dirigente dell'Area Servizi al Territorio, a
ciò autorizzato dall'art. 58 dello Statuto Comunale e dal Decreto del
Sindaco n. ____ del _____, in esecuzione della delibera di Giunta
del Comune di Lugo n. ____ del _____, della determina dell'Unione
n. ____ del _____;

E

- il Sig. _____ (C.F. _____), nato a _____
() il _____ e residente a _____ () in
Via _____ n. _____, Socio Amministratore della ditta
_____ con sede a _____ in Via _____
n. _____ - C.F./P.IVA _____;

Premesso che alla ditta _____ viene concesso in
locazione semplice un locale ad uso commerciale e precisamente destinato
a svolgere l'attività di _____ in conformità al

“Progetto gestionale” presentato in sede di gara, si addiviene alla stipula del presente contratto di locazione ai patti ed alle condizioni qui di seguito riportate:

ART. 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

I locali sono siti nel Comune di Lugo, Piazza Mazzini n. _____ e risultano_censiti al C.F. del Comune di Lugo al Foglio 107 Mappale 269 sub _____ per una superficie di mq. _____ al piano terra con n. _____ vetrina con ingresso e n. _____ vetrina supplementare - rendita catastale € _____.

I locali vengono concessi nello stato di fatto in cui si trovano.

Il Conduttore svolgerà un'attività di _____ che dovrà essere organizzata ed eseguita secondo il “*Progetto tecnico-gestionale*” presentato in sede di gara – approvato con determina dell'Unione dei Comuni n. _____ del _____ e - *che costituisce parte integrante e sostanziale al presente atto anche se non materialmente allegato.*

Sottoscrivendo il presente contratto, il conduttore si impegna a non destinare l’immobile ad usi diversi da quelli stabiliti se, non previo esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

ART. 2 - DURATA

Il presente contratto decorre dal _____ con scadenza al _____ e si intenderà tacitamente rinnovabile per ulteriori sei anni, salvo disdetta di una delle parti, da comunicarsi con lettera raccomandata o PEC almeno 12 mesi prima delle scadenza e salvo che si verificchino le condizioni di annullamento previste dalla normativa vigente.

ART. 3 - CANONE

Il canone annuo di locazione è fissato in € _____ + **IVA di legge** così determinato applicando l'aumento offerto di € _____ all'importo a base d'asta di € _____/anno + IVA di legge ed è determinato in base ai criteri approvati dal Comune di Lugo con delibera di G.C. n. 119 del 08/08/2012 e successivamente modificati con delibera di G.C. n. 62 del 16/04/2014, G.C. n. 74 del 24/06/2015, G.C. n. 123 del 21/09/2016, G.C. n. 109 del 30/08/2017, di G.C. n. 142 del 29/08/2018 e di di G.C. n. 139 del 29/08/2019, di G.C. n. 93 del 30/07/2020 e di G.C. n. 121 del 26/08/2021. Il canone decorrerà dalla data di effettivo avvio dell'attività, risultante da apposita comunicazione, e comunque non oltre tre mesi dalla decorrenza di cui all'art. 2.

A tale canone si applicano le riduzioni stabilite nelle predette delibere secondo lo schema di seguito riportato:

A) fino al _____ il canone annuo è ridotto ad € _____ + IVA di legge, pari ad una riduzione del _____% sul canone sopra indicato;

B) a partire dal _____ fino al _____ il canone annuo è ridotto ad € _____ + IVA di legge, pari ad una riduzione del _____% sul canone sopra indicato;

C) a partire dal _____ il canone annuo sarà pari a quello di aggiudicazione (€ _____ + IVA di legge).

Tali canoni contrattuali saranno aggiornati sulla base del 75% della variazione ISTAT intervenuta rispetto all'anno successivo.

Il locatore potrà, con successivi atti deliberativi, prorogare la durata degli scaglioni di cui alle precedenti lettere A), B) e C) e in questo caso, si

procederà all'aggiornamento ISTAT di cui all'articolo 4. Il locatore dichiara di esercitare l'opzione per l'applicazione dell'IVA sui canoni, ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8) D.P.R. n. 633/1972, come modificato dall'art. 35 del D.L. n. 223/2006.

Il pagamento sarà effettuato, tramite la Tesoreria Comunale in n. 4 rate trimestrali, a seguito di emissione di fattura, con obbligo di utilizzo del RID - Rapporto Interbancario Diretto – (ora S.E.P.A. CORE) con addebito automatico sul conto corrente da cui la banca preleva automaticamente la somma di denaro per il pagamento dei canoni maturati.

Le parti accettano fin d'ora le variazioni che le future disposizioni legislative e regionali potranno imporre al canone d'affitto.

Il conduttore accetta altresì di uniformarsi, senza eccezione alcuna, a qualsiasi sistema di riscossione del canone che potrà essere stabilita dal Comune di ogni momento di esecuzione del presente contratto.

ART. 4 – AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Le parti concordano l'applicazione dell'art. 32 della Legge di equo canone n. 392/78 e successive modificazioni, il quale prevede l'aggiornamento del canone d'affitto con riferimento al 75% delle variazioni ISTAT verificatesi nell'anno precedente.

ART. 5 - DEPOSITO DI GARANZIA

A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto l'assegnatario ha effettuato il versamento della somma di € _____ pari a 3 mensilità del canone a base d'asta a titolo di deposito cauzionale infruttifero.

Su tale deposito il Comune potrà vantare in qualunque tempo:

a) l'ammontare di ogni eventuale credito del Comune verso il conduttore;

b) l'ammontare dei danni apportati dal conduttore per propria colpa, incuria od altro, sia ai locali in questione, sia al fabbricato e sia alle pertinenze; Dette richieste si intendono senza pregiudizio dei maggiori obblighi incombenti al conduttore e delle maggiori spese relative che l'assegnatario è sempre tenuto a rimborsare al Comune.

In caso di aumento o diminuzione del canone si procederà al conguaglio della somma depositata di cui al presente articolo, ove dette variazioni raggiungano il 50% del canone mensile.

ART. 6 – CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

I locali vengono consegnati al conduttore allo stato di fatto, nelle condizioni in cui si trovano al momento della cessazione della precedente locazione.

Il conduttore dichiara di aver visitato i locali e di averli trovati, come realmente sono, in buono stato locativo, esenti da vizi che ne diminuiscano l'idoneità all'uso convenuto, compresi tutti gli impianti.

I lavori che dovessero rendersi necessari all'interno degli spazi locati al piano terra, afferenti l'attività del conduttore sia di manutenzione ordinaria che straordinaria, sono tutti a carico del conduttore.

Il conduttore, nel caso di interruzione anticipata o mancato rinnovo del contratto di locazione, si impegna a provvedere, entro il termine di validità della locazione, allo smantellamento degli arredi ed impianti ed alla messa in pristino dei locali. In caso di mancato rispetto di tale impegno il Comune si riserva la facoltà di provvedere a propria cura e spese allo smantellamento e al ripristino, utilizzando in tutto o in parte il deposito cauzionale. Il Comune si riserva la facoltà, su specifica richiesta del

locatario subentrante, di rinunciare al diritto di messa in pristino dei locali, consegnando al nuovo conduttore ogni impianto e arredo nello stato di fatto senza nulla corrispondere al locatario cessante.

In ogni caso, le parti espressamente convengono che non trovano applicazione, per il presente contratto, gli artt. 1592 e 1593 c.c.

ART. 7 – INTERVENTI E LAVORI SULL’IMMOBILE

Qualunque intervento di modifica afferente i locali che il conduttore intenda eseguire (opere murarie, modifiche impiantistiche, di ingressi e vetrine) resta comunque subordinato all’autorizzazione dell’Amministrazione Comunale.

Non è consentito al conduttore eseguire alcuna opera, anche se di miglioramento afferente i locali, se non preventivamente autorizzata, a seguito di espressa domanda e comunque seguendo la procedura prevista nel vigente Regolamento di gestione del Pavaglione a cui si rimanda per quanto non disciplinato dal presente contratto.

La violazione di cui al presente articolo comporta il diritto del locatore di richiedere l’immediata risoluzione del contratto, fatto salvo il risarcimento dei danni arrecati.

ART. 8- DOMICILIO DEL CONDUTTORE

Il conduttore si impegna, per tutta la durata del contratto di locazione e comunque fino a quando abbia la materiale detenzione dell’immobile oggetto del presente contratto, ad avere funzionante il seguente indirizzo PEC: _____.

Il conduttore indica espressamente l’indirizzo PEC summenzionato e quello dell’immobile locato quali domicili presso i quali verranno

effettuate tutte le comunicazioni e le notifiche, anche di atti giudiziari, relative al presente contratto.

Ogni mutamento dell'indirizzo PEC comunicato ad inizio contratto deve essere notificato al locatore esclusivamente in forma scritta. In tal caso, il mutamento ha effetto dal giorno successivo alla notificazione.

Fatto salvo il caso fortuito e/o la forza maggiore, nel caso in cui il locatore o suoi incaricati si trovino impossibilitati, per qualsiasi motivo a loro non imputabile, ad effettuare comunicazioni o notificazioni telematiche all'indirizzo PEC di cui sopra od a quello successivamente comunicato, verrà applicata a carico del conduttore una penale pari ad una mensilità del canone di locazione per ciascuna comunicazione o notificazione non potuta essere recapitata.

ART. 9 – OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Il conduttore si impegna a pagare il canone sopra indicato alle scadenze pattuite, accettando fin da ora che, in caso di inadempimento:

- pagherà una penale dell'importo di € 100,00 per ogni lettera di sollecito, oltre la prima, che il Comune o propri incaricati invieranno al fine di contestare la morosità ed invitare al pagamento bonario del dovuto, oltre al ristoro delle spese sostenute dal locatore;
- sulle somme non versate alle scadenze pattuite verrà applicata una maggiorazione pari a tasso di interesse, nella misura legale, dal dovuto al saldo effettivo.

Il conduttore dichiara di essere consapevole che il pagamento del canone di locazione non può essere ritardato od omissso per alcun motivo, essendo il conduttore facoltizzato ad avanzare contestazioni e/o eccezioni relative al

presente rapporto contrattuale solo dopo aver versato integralmente il canone pattuito nei termini assegnati.

Nel caso in cui il Comune rilevi, ai sensi del presente e del precedente articolo, la ricorrenza di ipotesi che legittima l'applicazione di una penale, contesterà per iscritto la circostanza al conduttore, assegnandogli il termine di 10 giorni o superiore per l'invio di eventuali osservazioni. Allo scadere del termine concesso ed esaminate le eventuali osservazioni pervenute, il Comune procede all'archiviazione della contestazione oppure applica la penale dovuta in ragione all'inadempimento accertato, dandone comunicazione per iscritto al conduttore ed invitandolo al pagamento spontaneo dell'importo entro i successivi 15 giorni ed avvertendolo che, in caso di mancato pagamento, l'importo applicato a titolo di penale potrà essere assoggettato a riscossione coattiva nei modi di legge.

Il conduttore è obbligato inoltre al rispetto integrale di quanto previsto nel vigente Regolamento di valorizzazione e gestione del Pavaglione approvato con delibera di C.C. n. 23 del 21/03/2019.

ART. 10 – FORME ASSICURATIVE

L'Amministrazione Comunale di Lugo non può essere in ogni caso ritenuta responsabile dei rischi che possano occorrere al contenuto del singolo esercizio posto nei locali del Pavaglione.

Il Conduttore garantisce con apposita **polizza assicurativa**, rilasciata da _____ in data _____ n. _____ la responsabilità civile per la conduzione del fabbricato con l'estensione dei danni arrecati a terzi conseguenti ad incendio con un massimale di € _____ (vedere tabella), in conformità a quanto disposto con delibera di G.C. n. 74 del 03/06/2021.

La polizza deve inoltre prevedere espressamente la rinuncia alla rivalsa verso l'Amministrazione del Comune di Lugo.

ART. 11 – SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

Per la sub locazione si fa espresso riferimento all'art. 36 della Legge n. 392/78 e a quanto previsto dal vigente Regolamento di valorizzazione e gestione del Pavaglione approvato con delibera C.C. n. 23 del 21/03/2019.

ART. 12 – RECESSO

Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone preavviso scritto con almeno sei mesi di anticipo rispetto alla data di esecuzione del recesso stesso. Durante il preavviso, il conduttore è tenuto a pagare il canone di locazione.

ART. 13 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Per la risoluzione del contratto si rimanda espressamente alla casistica prevista dall'art. 4 del vigente Regolamento di valorizzazione e gestione del Pavaglione approvato con delibera C.C. n. 23 del 21/03/2019.

ART. 14 - RINVIO ALLA NORMATIVA VIGENTE

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti fanno riferimento alle norme contenute nel Codice civile, nella Legge n. 392/78 e successive modificazioni e nel vigente Regolamento di valorizzazione e gestione del Pavaglione approvato con delibera C.C. n. 23 del 21/03/2019.

Trova applicazione, altresì, l'art. 447 bis c.p.c.

ART. 15 – SPESE CONTRATTUALI

Le spese contrattuali sono a carico del Conduttore. Il contratto è soggetto a imposta di registro nella misura dell'1% ai sensi dell'art. 5, lett. a- bis),

Tabella, parte I, allegata al D.P.R. n. 131/86. L'imposta di registro è a carico di ciascuna parte al 50% così come disposto dall'art. 8 della Legge n. 392/78.

ART. 16 – FORO COMPETENTE

In caso di controversia tra le parti derivante da applicazione o esecuzione del presente contratto, è competente a conoscere la causa il Tribunale di Ravenna.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL LOCATORE: *Il Dirigente del Comune di Lugo*

IL CONDUTTORE

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C. il conduttore dichiara di aver letto tutti gli articoli e di approvarli specificatamente in particolare: artt. 5, 6, 9, 11, 12, 13, 14.

IL CONDUTTORE
