

COMUNE DI S.AGATA SUL SANTERNO

PROVINCIA DI RAVENNA

Rep. n.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE PER IMMOBILE AD USO NON
ABITATIVO**

- Il Comune di S.Agata sul Santerno (C.F. 00349960393 e P.I. 00378030399) di seguito denominato **parte locatrice**, rappresentato dall'ing. MONICA PIAZZI, nata a Argenta (FE) il 22.11.1974, nella sua qualità di Responsabile Area Territorio, in forza del decreto sindacale n.14 27/12/2021;

CONCEDE IN LOCAZIONE

- al Sig. _____ (C.F. _____) nato a _____, il _____ residente a _____ in Via _____ di seguito denominato **conduttore**, che accetta, l'immobile sito in S.Agata sul Santerno Piazza Ercole I Duca D'Este n. 6, di proprietà del Comune di S.Agata sul Santerno. così distinto al N.C. E.U. –Partita 00000 Sez. / Fg. 009 – Mapp. 0093 Sub. 31 Cat. Catastale C/1 composto di n. 1 locale oltre servizi, per essere adibito all'attività **“MACELLERIA”** alle seguenti condizioni:

1. DURATA DELLA LOCAZIONE E SUA RINNOVAZIONE

La locazione ha la durata di anni sei decorrenti dalla data di sottoscrizione; ha inizio il _____ e cesserà il _____, e tacitamente si intende rinnovata di sei anni in sei anni se non sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, con lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della scadenza del contratto.

2. RECESSO

Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal presente contratto dandone avviso

al Comune mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

3. DINIEGO DI RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO ALLA PRIMA SCADENZA

Alla prima scadenza indicata nell'art. 1, l'Amministrazione Comunale può esercitare la facoltà di diniego alla rinnovazione allorquando intenda:

- a) Adibire l'immobile per le proprie esigenze funzionali;
- b) Adibire l'immobile all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle proprie finalità istituzionali,
- c) Demolire l'immobile per ricostruirlo, ovvero procedere alla sua integrale ristrutturazione o completo restauro, ovvero eseguire su di esso un intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle vigenti leggi;
- d) Ristrutturare l'immobile al fine di rendere la superficie dei locali adibiti alla vendita conforme a quanto prevede la legge e ai relativi piani comunali, sempre che le opere da effettuarsi rendano incompatibile la permanenza del conduttore nei locali stessi.

L'Amministrazione Comunale deve dichiarare la propria volontà di conseguire, alla scadenza del contratto, la disponibilità del negozio locato mediante lettera raccomandata da inviare al conduttore almeno 12 mesi prima della scadenza, specificando, a pena di nullità, uno dei motivi sopra elencati sul quale la disdetta è fondata.

4. CANONE

Il canone d'affitto è stabilito in annui € _____ (diconsi euro _____) oltre IVA, così determinato applicando il rialzo del ____% offerto in sede di gara, da pagarsi in rate mensili anticipate di €

_____ (diconsi euro _____) oltre IVA ciascuna, entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese.

Il canone sarà aggiornato automaticamente ogni anno, a partire dal secondo anno di decorrenza del contratto, nella misura delle variazioni di legge accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati.

5. ONERI ACCESSORI

Sono interamente a carico del conduttore le spese per l'adeguamento dei locali alla propria attività e relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, nonché alla fornitura degli altri servizi comuni.

Il pagamento avviene mediante versamento di congrue anticipazioni con le stesse modalità del canone, mentre il pagamento della rata di saldo dovrà avvenire dopo la presentazione della specifica delle spese, con la menzione dei criteri di ripartizione adottati, entro due mesi dalla richiesta.

6. TERMINE PER IL PAGAMENTO DEI CANONI SCADUTI

Il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista nel precedente art. 4, ovvero il mancato pagamento, sempre nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1455 del c.c..

La morosità del conduttore nel pagamento dei canoni o degli oneri accessori può essere sanata in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso di un quadriennio se il conduttore alla prima udienza versa l'importo dovuto per tutti i canoni scaduti e per gli altri oneri accessori maturati sino a tale data, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali liquidate in tale sede dal giudice.

Ove il pagamento non avvenga in udienza, dinanzi a comprovate condizioni di difficoltà del conduttore, il giudice può assegnare un termine non superiore a novanta giorni.

La morosità può essere sanata, per non più di quattro volte complessivamente nel corso di un quadriennio, ed il termine di cui al comma precedente è di centoventi giorni, se l'inadempienza, protrattasi per oltre due mesi, è conseguentemente alle precarie condizioni economiche del conduttore, insorte dopo la stipula del presente contratto e dipendenti da disoccupazione, malattie gravi, comprovate condizioni di difficoltà.

Il pagamento nei termini esclude la risoluzione del presente contratto.

7. DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutti gli obblighi dipendenti da questo contratto, il conduttore ha depositato la somma di € _____ (diconsi euro _____) oltre IVA di legge, pari a tre mensilità di canone a titolo di deposito cauzionale che gli sarà restituito solo al termine della locazione. La cauzione non potrà essere imputata in conto delle rate di affitto e sarà produttiva a favore del conduttore dei relativi interessi legali.

8. SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

Il conduttore può sublocare o cedere il presente contratto anche senza il consenso del Comune locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al Comune mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

L'Amministrazione Comunale può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.

E' vietata la sublocazione del negozio o la cessione del contratto per attività economiche diverse da quella esercitata dal conduttore cedente.

9. PRELAZIONE E RISCATTO IN CASO DI VENDITA

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale intenda alienare a titolo oneroso l'immobile locato, deve darne comunicazione al conduttore secondo le modalità previste dall'art. 38 della Legge 392/1978; il conduttore ha diritto di prelazione secondo disposizioni della legge stessa.

L'avente diritto alla prelazione, può riscattare il negozio nei modi e nei tempi previsti dall'art. 39 della legge n. 392/1978.

10. DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI LOCAZIONE

L'Amministrazione Comunale che intende locare a terzi l'immobile, alla scadenza del contratto già rinnovato, deve comunicare le offerte al conduttore, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sessanta giorni prima della scadenza; l'obbligo non ricorre quando il conduttore abbia comunicato che non intende rinnovare la locazione e nei casi di cessazione del rapporto di locazione dovuti a risoluzione per inadempimento o recesso del conduttore o ad una delle procedure previste dal R.D. 16/3/42, n. 267 e successive modificazioni. Il conduttore può esercitare il diritto di prelazione nei modi e nei termini indicati dall'art. 40 della l. 392/78.

11. NORME NON APPLICABILI

Il diritto di prelazione in caso di vendita, il diritto di riscatto e il diritto di prelazione in caso di nuova locazione non si applicano ai casi di locazione di immobili utilizzati per lo svolgimento di attività che non comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori nonché destinati all'esercizio di attività professionali ed attività di carattere transitorio.

12. USO DIVERSO DA QUELLO PATTUITO

Il conduttore non può adibire l'immobile ad uso diverso da quello pattuito all'art. 1; la destinazione d'uso può essere ampliata previo accordo con l'Amministrazione e in caso

contrario l'Amministrazione Comunale può chiedere la risoluzione del presente contratto.

13. OSSERVANZA NORME E REGOLAMENTI

Il conduttore si impegna ad ottenere le concessioni ed autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività, come pure di osservare e rispettare qualunque norma fosse stabilita dalla Pubblica Autorità, o da leggi o regolamenti relativi all'ordine pubblico, alla parte fiscale, all'igiene, ecc., per la gestione del locale, esonerando il locatore da ogni responsabilità al riguardo.

14. CONDIZIONI DEI LOCALI

Il conduttore dichiara di aver visitato i locali affittatigli e di averli trovati come realmente sono, in perfetto stato locativo, e si impegna ad adeguarli alla funzione per cui sono destinati accollandosi l'onere dei lavori e delle pratiche edilizie ed ausl necessarie all'avviamento dell'attività, compresi gli impianti; al termine della locazione i locali dovranno essere riconsegnati tinteggiati di nuovo.

Il locatore si impegna al compimento a sue spese degli adempimenti relativi alla variazione catastale, qualora si rendesse necessaria.

15. MIGLIORIE E ADDIZIONI

Il conduttore non potrà apportare miglioramenti o addizioni all'immobile locato ed ai suoi impianti senza consenso scritto del locatore.

Per gli uni e per gli altri non avrà diritto ad alcuna indennità, anche se vi è stato il consenso del locatore, il quale avrà diritto a ritenerli gratuitamente al termine della locazione qualora non preferisca la restituzione in pristino a spese del conduttore. Il valore dei miglioramenti e delle addizioni non potrà mai compensare i deterioramenti anche se questi si siano verificati senza colpa del conduttore. Le riparazioni di piccola manutenzione sono a carico del conduttore.

16. LAVORI DI RIPARAZIONE

Occorrendo al locatore di far fabbricare o di effettuare riparazioni o migliorie, tanto nei locali affittati quanto nell'intero immobile, non potrà il conduttore impedirle o ritardarle né pretendere compenso alcuno o elevare pretesa qualsiasi.

Ove, in assenza del conduttore, si rendano necessarie, riparazioni urgenti che non possano essere differite, il locatore è autorizzato a far aprire i locali affittati, senza sua responsabilità per la custodia e conservazione di quanto in essi si trovi, ed a provvedere alle opere necessarie.

17. SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese contrattuali inerenti e conseguenti al presente atto sono assunte dai contraenti in parti uguali; il presente atto viene registrato ai sensi del D.P.R. 26/4/86 n. 131.

18. ELEZIONE DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente atto, compresa la notifica degli atti esecutivi, il conduttore elegge domicilio in **S.Agata sul Santerno, Piazza Ercole I Duce D'Este n. 6** e l'Amministrazione Comunale presso la Sede Municipale in S.Agata sul Santerno, Piazza Garibaldi n. 5.

19. RINVIO ALLE NORME DI LEGGE

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti fanno rinvio alle norme di legge in materia.

S.Agata sul Santerno, li _____

P/IL COMUNE DI S.AGATA SUL SANTERNO

IL RESPONSABILE AREA TERRITORIO

Dott. Ing. Monica Piazzì

IL CONDUTTORE MACELLERIA

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. il sottoscritto dichiara di approvare specificatamente le clausole di cui ai numeri:

- 5. Oneri accessori;
- 7. Deposito cauzionale;
- 13. Osservanza norme e regolamenti;
- 15. Migliorie e addizioni;
- 16. Lavori di riparazione.
- 17. Spese contrattuali.

IL CONDUTTORE MACELLERIA
