

COMUNE DI CASSANO SPINOLA

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

BOZZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

L'anno 2023 addì xx del mese di [REDACTED] presso la sede Comunale di Cassano Spinola, tra:

- il Comune di Cassano Spinola, con sede in P.za XXVI Aprile n. 11 - 15063 Cassano Spinola (AL) C.F./P.I 02558190068, di seguito denominato "**locatore**", rappresentato dal sindaco Ing. Alessandro Busseti, nato a Cassano Spinola il 22-04-49,

e

- la ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED], [REDACTED], P.IVA [REDACTED], di seguito denominata "**conduttore**" nella persona del legale rappresentante sig. [REDACTED], nata a [REDACTED],

si conviene e si stipula quanto segue:

-il **locatore** affitta al **conduttore** l'unità immobiliare sita in CASSANO SPINOLA, LOC. GAVAZZANA in PIAZZA DON CARLO STERPI 3, censito alla sez. B del Catasto fabbricati e Terreni, al Fg. 2 Mappale 249 sub. 3, composta da:

- locali per attività di somministrazione di alimenti e bevande (cucina, zona lavaggio stoviglie, sala);
- locali per deposito, magazzino, spogliatoio;
- servizi igienici per il pubblico e per il personale;
- spazi esterni relativi al terrazzo e alle vie di accesso ai locali.

1) La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) anni con rinnovo automatico per ulteriori 6 (sei) anni, con inizio dal 01-12-2023 e sino al 30-11-2029, sempre che non venga inviata disdetta da una delle parti, previo avviso di almeno 12 (dodici) mesi tramite raccomandata A/R o comunicazione tramite posta elettronica certificata all'indirizzo istituzionale dell'Ente o raccomandata a mano.

2) Il **conduttore** ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, comma 7 della L. 392/78 dandone preavviso, mediante raccomandata A/R, o posta elettronica certificata, almeno 6 (sei) mesi prima della data stabilita per il recesso; in caso di mancato rispetto del semestre di preavviso, sarà comunque dovuta un'indennità sostitutiva del mancato avvertimento, pari al valore del canone di 6 (mesi) di locazione.

3) Il canone della locazione annuale è stabilito in € 4.080,00 (euro quattromilaottanta/00); le rate mensili, di € 340,00 (euro trecentoquaranta/00) cadauna, verranno versate dal **conduttore** entro il giorno 10 (dieci) di

ogni mese alla Tesoreria Comunale, o tramite pagamento digitale sul Portale PagoPA, o tramite bonifico bancario sul C.C. filiale di Cassano Spinola, cod. IBAN IT54E0623048140000046557022; le parti espressamente concordano che i canoni così determinati non saranno oggetto di rivalutazione ISTAT.

3) Il **conduttore** non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre il termine convenzionalmente stabilito di 10 (dieci) giorni dalla scadenza pattuita, oltre il quale si considererà incontestabilmente moroso ed il contratto sarà risolto per clausola risolutiva espressa. Il conduttore non potrà in alcun modo far valere alcuna eccezione, se non successivamente al pagamento del canone.

4) I locali vengono ceduti per il solo esercizio di attività commerciale, con divieto di sublocazione e cessione anche parziale sotto pena di risoluzione "ipso jure", eccezione fatta per la fattispecie di cui all'art. 36 della L. 392/78.

5) Il **conduttore** dichiara di aver esaminato i locali, oggetto di locazione, e di averli trovati adatti all'uso convenuto; ha altresì rilevato alcuni difetti che, su accordo con il Responsabile del Servizio Tecnico, provvederà a ripristinare con rimborso a carico dell'Ente, entro e non oltre un anno dalla sottoscrizione del presente contratto; le Parti, di comune accordo, convengono che, le eventuali spese sostenute dal conduttore per effettuare lavori improrogabili, ai fini della sicurezza e della funzionalità dei locali, saranno anch'esse rimborsate dall'Ente. I rimborsi tutti potranno essere corrisposti soltanto previa verifica di congruità dei prezzi applicati, da eseguire a cura del competente Ufficio Comunale, e dietro presentazione della documentazione necessaria nonché delle fatture debitamente quietanzate.

Tutte le altre migliorie, modifiche, trasformazioni o innovazioni sono espressamente vietate; potranno essere eseguiti solo interventi in caso di espressa e preventiva autorizzazione scritta dal **locatore**, eccezion fatta per le opere fisse e/o rimovibili, le quali saranno rimosse dal **conduttore** senza obbligo di ottenere il consenso del **locatore** e senza diritto di ottenere qualsiasi rimborso spese, a cui lo stesso rinuncia sin da ora, e sempre che la loro eliminazione non arrechi alcun danno ai locali. Sempre in tema di interventi autorizzativi, il **conduttore** assumerà a proprio carico le spese e le eventuali responsabilità amministrative, civili e penali che ne dovessero derivare. Pertanto, qualsiasi intervento e/o azione intrapresa dal **conduttore**, ivi incluse quelle facenti parte dei procedimenti amministrativi rivolti al rilascio di autorizzazioni, certificazioni e quant'altro necessario all'esercizio dell'attività commerciale, saranno a cura esclusiva ed a spese del conduttore, fatto salvo il diritto di verifica da parte del locatore. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si citano i provvedimenti rivolti all'ottenimento di eventuali autorizzazioni sanitarie, sismiche, urbanistiche o conformità tecnica di impianti o attrezzature.

6) Restano a carico del **conduttore** le spese di ordinaria manutenzione e quelle derivanti dall'utilizzo delle utenze di gas, energia elettrica, spazzatura, acqua ed eventuali altri servizi che dovessero rendersi necessari per l'esercizio dell'attività commerciale.

7) L'inadempienza da parte del **conduttore** di uno qualsiasi dei patti innanzi riportati, ed in particolare il mancato o ritardato pagamento di una rata mensile, produrrà "ipso jure" la risoluzione del presente contratto con legittimazione, da parte del **locatore**, ad intraprendere le azioni legali tese ad ottenere lo sfratto per morosità, il risarcimento dei danni ed il rimborso delle spese legali.

8) Il **conduttore** si impegna ed obbliga, per tutta la durata del presente contratto, e sue eventuali rinnovazioni, ad assicurare, con spese a proprio carico, l'immobile locato, contro i rischi dell'incendio, dell'allagamento, degli atti vandalici, ed in ordine alla responsabilità civile verso terzi e di ricorso verso i vicini, afferenti l'attività, con primaria compagnia di assicurazione e massimale adeguato; la suddetta polizza, pur se intestata al **conduttore**, dovrà riportare la clausola di vincolo a favore del **locatore** e copia della stessa dovrà essere consegnata al medesimo entro e non oltre quindici giorni dalla data del presente contratto; la responsabilità del **conduttore** è estesa anche a perdite e/o deterioramento alle cose locate cagionati da persone dipendenti e/o da soggetti occasionali che lo stesso abbia ammesso, anche temporaneamente all'uso dei locali.

9) A garanzia delle obbligazioni tutte che vengono assunte con la presente scrittura, il **conduttore** dovrà versare al **locatore**, entro e non oltre quindici giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto, una somma pari ad € 500,00 (euro cinquecento/00) a valorizzazione della cauzione, non imputabile in conto pigioni, che sarà restituita, al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

10) Tutte le conseguenze di natura civile ed amministrativa che dovessero derivare dall'uso anomalo dell'immobile locato, e delle quali lo stesso sarà ritenuto responsabile, saranno esclusivamente a carico del **conduttore**.

11) Il **locatore** potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati, dandone preavviso, anche verbale, di 48 (quarantotto) ore.

12) Tutte le spese di bollo e di registrazione sono a carico del **conduttore** e del **locatore** in parti uguali; il versamento dell'imposta annuale di registro sarà effettuato dal **locatore**, che procederà con l'addebito della quota del 50 % spettante sul canone di locazione del mese successivo.

13) Per quanto qui non espressamente previsto, si fa esplicito riferimento alle norme di legge vigenti dettate in materia di locazioni transitorie, alle disposizioni del Codice Civile e ad ogni altra disposizione locale.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Le parti dichiarano espressamente di accettare senza riserva e/o condizione alcuna le clausole di cui agli artt. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 e 13.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE