

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI ARGELATO

Città Metropolitana di Bologna

**CONTRATTO PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA'
COMUNALE DA DESTINARSI AD ATTIVITA' DI BAR PRESSO LA
STAZIONE FERROVIARIA DI FUNO**

L'anno _____ il giorno _____ nella Residenza Comunale di via F.lli
Cervi 3 si sono costituiti:

- La Dott.ssa Sara Solimena nella sua qualità di Responsabile del Servizio
Finanziario del Comune di Argelato, ed a ciò autorizzato ai sensi dell'art.
48 dello Statuto Comunale, e dell'art. 33 del Regolamento per la Disciplina
dei Contratti, domiciliato per la carica presso la sede comunale in Via
Argelati n. 4, Codice Fiscale n.00968810374, la quale dichiara di agire
esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione
che rappresenta, in seguito per brevità denominata **"LOCATORE"**

- Il/La Sig.r/ra _____ nato/a a _____, residente ad _____
via _____, in qualità di legale rappresentante della ditta
_____, in seguito per brevità denominata **"CONDUTTORE"**;

PREMESSO

- che con determinazione n. _____, esecutiva ai sensi di legge, è
stata disposta la locazione dell'immobile, di proprietà comunale e posto in
via Gramsci n. 96 presso la Stazione Ferroviaria di Funo, alla
_____ nato/a a _____ il _____;

- che i locali sono così costituiti:

- Locali al piano terra per una superficie di mq.81,30;

- Locali bagno uso pubblico mq.11,63 co accesso dall'esterno;
- Area adiacente il fabbricato, ad uso esclusivo dell'esercizio bar di mq.178,00;

Che l'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati al Foglio 42 Particella 704 Sub. 1 – 2.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Il Comune di Argelato, LOCATORE, a mezzo e come sopra rappresentato, CONCEDE:

Alla ditta _____, la locazione dell'immobile in via Gramsci n. 96 presso la Stazione Ferroviaria di Funo;

1) Il CONDUTTORE dà atto di conoscere i locali oggetto della presente locazione e di averli prima d'ora visti, dichiarando che gli stessi sono adatti al proprio uso, così come meglio si dirà in appresso, con l'obbligo di utilizzarli con la diligenza del buon padre di famiglia senza apporvi alcuna modifica, innovazione e/o miglioria senza il preventivo consenso scritto del LOCATORE ed inoltre non potrà in nessun caso cedere la locazione.

2) La locazione decorrerà dal _____ al _____. Il CONDUTTORE ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, ai sensi dell'art. 27 comma della Legge n. 392/78. Al termine della durata massima della locazione il CONDUTTORE decade dalla locazione dell'immobile.

3) Il canone della locazione è stabilito in **Euro** _____ (**_____**) da pagarsi in rate mensili di **Euro** _____ ciascuna, presso la Tesoreria Comunale, **Banca Intesa SanPaolo IBAN IT80A0306936745100000046026**. La rata mensile del canone di

locazione dovrà essere pagata, anticipatamente, entro il giorno 15 di ogni mese.

4) Il LOCATORE dichiara, ai sensi dell'art. 10, primo comma, numero 8/ter del Dpr 633/72, di avvalersi dell'opzione per il regime di imponibilità I.v.a. secondo legge sui canoni di cui al punto 3.

5) Le Parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente su richiesta del LOCATORE, nella misura del 100% (cento per cento) delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

6) In relazione alla destinazione che il CONDUTTORE darà ai vani in locazione, si conviene che qualsiasi opera o spesa che venisse impartita da Pubbliche Autorità durante il corso della locazione ed inerente all'attività svolta, per il regolare svolgimento della stessa, sarà ad esclusivo carico del CONDUTTORE.

7) A garanzia dell'adempimento del presente contratto, il CONDUTTORE versa al LOCATORE una cauzione di **Euro** _____ pari a tre mensilità del canone di locazione, a norma dell'art. 11 della Legge n. 392/78. A richiesta di una delle Parti, il deposito cauzionale potrà essere aumentato o diminuito proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

8) I contratti di fornitura delle utenze verranno intestati al CONDUTTORE il quale provvederà direttamente al pagamento delle fatture. Per gli eventuali consumi relativi al periodo tra l'inizio di utilizzo dei locali e la volturazione dei contratti il CONDUTTORE si impegna a rimborsare il LOCATORE degli importi delle fatture relative.

9) Il CONDUTTORE può recedere dal contratto per gravi motivi, con preavviso di almeno 60 giorni prima con lettera raccomandata. Inoltre, alla scadenza dei sei anni il contratto si intende rinnovato a norma di legge per ulteriori sei anni. Il CONDUTTORE potrà recedere dal contratto alla scadenza dei primi sei anni dandone preavviso almeno 6 mesi prima della data di scadenza con lettera raccomandata o con pec inviata al protocollo dell'ente.

10) Fatto salvo quanto previsto al punto 9, la locazione è soggetta a decadenza nei seguenti casi:

- per morosità conseguente a mancato pagamento del canone, anche parziale;
- per morosità conseguente a mancato pagamento delle utenze e degli oneri accessori spettanti al CONDUTTORE;
- mancato esercizio del bar, senza giustificato motivo, superiore a 30 gg.

11) Il LOCATORE potrà visitare i vani concessi, per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti.

12) Restano a carico del CONDUTTORE tutti gli oneri previsti dall'art. 9 della Legge 392/78.

13) Il CONDUTTORE esonera espressamente il LOCATORE da ogni responsabilità per danni che possano derivare al CONDUTTORE stesso o a terzi nell'uso delle strutture.

14) Il LOCATORE dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche, avendo ottenuto locazione di edificazione e licenza di agibilità.

15) Il CONDUTTORE dà atto di aver ricevuto l'attestazione di prestazione energetica dell'unità immobiliare, rilasciata il 17/02/2023 con il n. 02509-406669-2023.

16) A norma degli artt. 1576 e 1609 del codice civile, sono a carico del Conduttore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e tutte le riparazioni di piccola manutenzione. Sono a carico del Locatore le spese di manutenzione straordinaria. Il CONDUTTORE dovrà provvedere direttamente alla pulizia dei locali compresa la tinteggiatura periodica delle pareti.

17) Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione o delle quote per gli oneri accessori, entro i termini di legge, così come l'uso abusivo o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso jure la decadenza della locazione, fermo restando di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del LOCATORE, a norma dell'art. 1456 del c.c. In ogni caso il ritardato pagamento del canone e di tutto quanto dovuto dal CONDUTTORE al LOCATORE comporterà, per il CONDUTTORE, il pagamento di un interesse che viene concordato in misura pari al tasso B.C.E maggiorato di sette punti, con decorrenza dal giorno successivo a quello pattuito per il pagamento senza che occorra costituzione di mora.

18) Sarà cura del LOCATORE provvedere alla registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate, le cui spese saranno a carico di entrambe le parti.

19) Eccettuato il caso di risoluzione del contratto per gravi motivi di cui al precedente punto 9, a garanzia dell'interesse pubblico all'esercizio

dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, qualora dovessero verificarsi interruzioni di attività superiori ai 30 giorni, senza giustificato motivo, l'Amministrazione Comunale potrà applicare una penale pari ad Euro 20,00 per ogni giorno di chiusura.

20) E' fatto divieto posizionare o installare nei locali slot machines o altri apparecchi per giochi elettronici o virtuali.

21) A seguito risoluzione contrattuale o della scadenza del contratto, l'immobile dovrà essere riconsegnato al LOCATORE entro 15 giorni, libero da arredi ed attrezzature di proprietà del CONDUTTORE;

22) Il Conduttore si impegna a sottoscrivere apposita polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso terzi, connessa allo svolgimento dell'attività, con massimale non inferiore ad € 4.000.000,00.

23) Per qualunque controversia relativa al presente contratto il Foro competente sarà quello di Bologna.

24) Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto si richiamano le norme legislative e le disposizioni vigenti in materia.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Locatore - Comune di Argelato

Dott.ssa Sara Solimena _____

Il Conduttore _____