

COMUNE DI BONDENO
(PROVINCIA DI FERRARA)

**CONTRATTO DI LOCAZIONE RELATIVO AD ALCUNI LOCALI ED
AREA CORTILIVA DI PERTINENZA DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA'
COMUNALE UBICATO IN STELLATA DI BONDENO DENOMINATO
"CASA ARIOSTO"**

Con la presente scrittura privata da valere nel miglior modo di ragione e di legge, redatta in triplice originale tra le seguenti parti:

1) Il Comune di Bondeno, con sede in Bondeno (FE), Piazza Garibaldi n. 1, - C.F. 00113390389, nella persona di ____--, nato ad _____ il ____, C.F.: _____ il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse dell'Ente suddetto, ai sensi dell'art. 59 dello Statuto Comunale e del decreto sindacale _____ con il quale gli è stato conferito l'incarico di Dirigente del Settore Tecnico, che nel contesto del presente atto verrà chiamato per brevità "LOCATORE"; ---

2) _____ con sede in _____, P.IVA = _____ nella persona del legale rappresentante pro tempore Sig. _____, nato a _____, il _____, residente a _____, C.F. = _____, che nel contesto del presente atto verrà chiamato per brevità "CONDUTTORE";

- premesso che –

- il Comune di Bondeno è proprietario di un immobile ubicato in Stellata di Bondeno, denominato "*Casa Ariosto*";

- con delibera della Giunta Comunale n. 216 del 29.09.2017, dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, 4 comma, del D. Lgs. n. 267/2000, avente ad oggetto: "Revoca della propria precedente deliberazione n. 38/2017 – Concessione in locazione di una porzione di fabbricato comunale ubicato in Stellata di Bondeno – Casa Ariosto, da adibire all'espletamento dell'attività di esercizio di somministrazione al

pubblico di alimenti e bevande. Determinazione delle finalità e di alcuni criteri da inserire nel bando di gara, ai fini della scelta del contraente”;

- con determina dirigenziale n. ____ del _____, sono stati approvati gli atti di gara tra i quali la bozza del presente contratto di locazione;

- espletata la procedura di gara, sono stati compiuti con esito positivo i controlli in merito alle dichiarazioni rilasciate al momento della partecipazione dal conduttore ed in particolare:

1) _____;

2) _____;

- con determina dirigenziale n. ____ del _____ è stata pronunciata l’aggiudicazione definitiva a favore del conduttore sopra citato;

- il locatore attesta, all’atto della consegna dei locali, che l’immobile rispetta i requisiti edili ed urbanistici di cui all’art. 1578 del codice civile.

Tutto ciò premesso, fra le parti come sopra rappresentate, si conviene e si stipula quanto segue:

ART.1) – Premessa – La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

ART. 2) – Oggetto del contratto - Il locatore, come sopra rappresentato concede in locazione a _____, che come sopra rappresentato accetta, alcuni vani (3,5) ubicati al piano terra dell’immobile “Casa Ariosto” in Stellata di Bondeno (FE), Via Gramsci n. 303, identificato al catasto fabbricati, intestato al Comune di Bondeno, quale parte del maggior immobile distinto al Foglio 27, Particella n. 47, sub. 8 (parte), della superficie lorda complessiva di circa mq. 190, con relativa area di pertinenza esterna della superficie di circa mq. 95,00, esattamente individuati nelle allegate planimetrie (All. A e B), che formano parte integrante e sostanziale del presente atto. I locali vengono concessi in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ben noto alle parti contraenti. Il conduttore dichiara di aver visionato i locali concessi in

locazione, prima di partecipare alla gara e di averli considerati adatti all'uso convenuto.

I locali oggetto di locazione dovranno essere adibiti all'esercizio dell'attività di *"Esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande con prevalenza bar"*, ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale n. 14 del 26.07.2003.

E' a carico del conduttore l'onere per ottenere di tutte le abilitazioni, o certificazioni amministrative, edilizie, impiantistiche e sanitarie occorrenti per l'esercizio dell'attività commerciale sopra descritta, ivi inclusi gli eventuali adeguamenti ed innovazioni imposte dalla normativa, comprese le autorizzazioni degli enti sovracomunali competenti (es. AUSL, Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio, ect.).

ART. 3) – Durata del contratto - Il presente contratto ha la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal ____ e scadenza alla data del _____. Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 392/1978, alla scadenza naturale il contratto si rinnoverà automaticamente per ulteriori sei anni, in mancanza di disdetta da comunicarsi alla controparte a mezzo lettera raccomandata con preavviso di mesi 12 (dodici) prima della scadenza. Alla prima scadenza contrattuale il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi elencati all'art. 29 della Legge n. 392/1978, con le modalità ed i termini ivi previsti.

Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ART. 4) – Canone di locazione - Il canone di locazione viene pattuito in €. ____ (---) mensili, e cioè €. ____ in ragione di anno, come offerto in sede di gara dal conduttore. Il canone di locazione dovrà essere corrisposto dal conduttore al locatore, con cadenza bimestrale, entro il giorno 10 del primo mese di ogni bimestre, mediante versamento a favore della Tesoreria Comunale. Il mancato pagamento anche di una sola rata

bimestrale del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della Legge n. 392/1978.

ART. 5) – Aggiornamento periodico del canone di locazione – Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978 il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà automaticamente aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatosi nell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento del canone sarà inviata al conduttore, a cura del locatore, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

ART. 6) – Deposito cauzionale – Viene dato atto che il conduttore ha depositato presso la Tesoreria Comunale, a titolo di deposito cauzionale, la somma di €. _____, pari a tre mensilità del canone di locazione. Tale somma sarà restituita al conduttore al termine del contratto, all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

ART. 7) – Destinazione dei locali oggetto del contratto - Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore si impegna a non destinare i locali oggetto di locazione, ad usi diversi da quelli stabiliti all'art. 1).

ART. 8) – Spese di ordinaria e straordinaria manutenzione –E' onere del conduttore provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria manutenzione resasi necessaria per la salvaguardia dei locali e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. Il conduttore si impegna ad assumersi le relative spese economiche. Sono pure a carico del conduttore le spese di pulizia dei locali affittati, la TARIP e le altre imposte di legge dovute.

Le spese di manutenzione straordinaria competono al locatore quale proprietario.

ART. 9) Ulteriori obblighi a carico del conduttore - Il conduttore dovrà tenere la porzione di immobile locato nel massimo decoro, assicurarne

una conduzione adeguata alla posizione dell'esercizio e, in particolare, all'esigenza di non ledere l'immagine del Comune quale proprietario del bene.

ART. 10) – Divieto di sublocazione dei locali oggetto del contratto -

Ai sensi dell'art. 36 della Legge n. 392/1978 il conduttore può cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore può opporsi per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo, qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte. Le indennità previste dall'art. 34 della Legge n. 392/1978 sono liquidate a favore di colui che risulta conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione.

E' invece vietata la sublocazione dell'immobile.

ART. 11) – Migliorie ed addizioni -

Il conduttore non potrà apportare modifiche, innovazioni od addizioni ai locali locatigli, senza il previo consenso scritto del locatore. Al termine della locazione le addizioni apportate ai locali non potranno essere rimosse, e nessun corrispettivo, o indennizzo sarà corrisposto al conduttore, a qualsiasi titolo, per le migliorie e le addizioni apportate ai locali concessi in locazione.

ART. 12) – Divieti – l'Amministrazione Comunale dispone infine che, in applicazione della Legge Regionale n. 5/2013 e della delibera della Giunta Regionale n. 831 del 12.6.2017, di attuazione della menzionata legge, in corso di recepimento da parte del Comune di Bondeno “viene fatto divieto al conduttore di installare nell'esercizio apparecchi e congegni da divertimento ed intrattenimento e comunque di gioco compulsivo in genere, ex art. 110 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza”.

ART. 13) – Impegni assunti dal conduttore al momento della partecipazione alla gara - Il conduttore, al momento della partecipazione

alla gara, ha assunto nei confronti del Comune di Bondeno i seguenti obblighi:

In merito si allega sotto la lettera C), affinché costituisca parte integrante e sostanziale del presente contratto, l'offerta tecnica presentata dal conduttore al momento della partecipazione alla gara.

ART. 14) – Polizze assicurative depositate – Viene dato atto che il conduttore, in ottemperanza a quanto esplicitamente previsto nel bando di gara ha depositato le/le seguente/i polizza/e:

ART. 15) – Concessione in uso di beni mobili ed attrezzature di proprietà comunale - Sono ricompresi nella locazione anche i beni mobili e le attrezzature acquistate dal Comune di Bondeno dalla precedente conduttrice con scrittura privata sottoscritta in data 01.06.2017 e precisamente lotti contrassegnati con i numeri 1) – 2) – 3) – 4) – 5) – 6) – 8) – 9) – 10) – 12) – 13) – 14) – 15) – 16) – 17) – 18) – 19) – 20) – 21) – 22) – 23) – 24) – 25) – 26) – 27) – 28) – 29) – 30) – 31) – 32) – 34) – 35) – 36) – 37) – 38) – 39) – 40) – 41) – 42) – 43) – 44) – 45) – 46) – 47) – 48) – 49) – 50) – 52) – 54) – 55) – 56) – 57) – 58) – 59) – 60) – 61) e 62), nella perizia giurata deposita all'Ufficio Protocollo del Comune di Bondeno dal Dott. Roberto Mauroner in data 13.04.2017, depositata agli atti del Comune. Le parti contraenti, contestualmente alla firma del presente atto, sottoscrivono apposito atto ricognitivo dei beni mobili ed attrezzature concesse in uso. I beni mobili in argomento sono concessi in uso al locatore per tutta la durata della locazione; al termine della locazione gli stessi dovranno essere riconsegnati al Comune di Bondeno, in buono stato di manutenzione, salvo il deperimento d'uso. Qualora nel corso della locazione il locatore non intenda più utilizzare, in tutto o in parte i beni mobili ricevuti in comodato, dovrà restituirli nella piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

ART. 16) – Spese per utenze – Il conduttore dovrà intestarsi le utenze di energia elettrica ed acqua, mentre l'utenza gas rimarrà intestata al Comune di Bondeno, compresi gli oneri di manutenzione e il conduttore dovrà provvedere al rimborso delle spese di riscaldamento, sulla base del conteggio annuo redatto e comunicato dall'Ufficio Patrimonio del Comune mediante contabilizzatore elettronico. Si precisa che il contabilizzatore elettronico conteggerà il consumo per il riscaldamento di tutto il piano terra dello stabile, compresa quindi la parte adibita a museo, per cui, conseguentemente, la quota a carico del conduttore sarà quantificata sulla base della suddivisione in millesimi per la parte di edificio occupata.

ART. 17) – Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali - Il conduttore dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente il conduttore esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

Il conduttore si impegna, previa preventiva richiesta, a consentire al locatore, attraverso suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere effettuata in orari convenuti per non intralciare la regolare attività del conduttore.

ART. 18) – Recesso del locatore per grave inadempimento del conduttore - Il locatore si riserva il diritto di recedere in ogni momento dal presente contratto di locazione, senza necessità di preavviso, qualora rilevi gravi inadempimenti posti in essere dal conduttore alle norme previste nel presente contratto, con particolare riferimento all'art. ____, o per violazione di norme di legge.

ART. 19) – Certificazione energetica - Si specifica che, per i locali oggetto della presente locazione, in data _____ è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica che si allega al presente contratto sotto la lett. D), affinché ne costituisca parte integrante e sostanziale.

ART. 20) – Modifiche alle clausole contrattuali - Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte, saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

ART. 21) - Elezione di domicilio per le comunicazioni – Ad ogni effetto di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

il Comune di Bondeno (locatore) in Piazza Garibaldi n. 1 – Bondeno (FE);
la _____ presso _____

ART. 22) – Foro competente – Ai sensi dell'art. 447bis del codice di procedura civile, in caso di controversia sorta tra le parti, è competente a conoscere la causa il Tribunale di Ferrara. E' escluso l'arbitrato.

ART. 23) – Norma di chiusura – Per quanto non previsto e regolamentato nel presente contratto, le parti si richiamano a quanto stabilito dalla legge n. 392 del 27.07.1978 e s.m.i., con specifico riferimento alle disposizione di cui al Capo II. Ed alle norme del codice civile in materia.

ART. 24) – Prevenzione della corruzione - Con riferimento al contenuto del "Piano comunale triennale per la prevenzione della corruzione e dell'illegalità e Programma triennale per la trasparenza e l'integrità – 2017/2019" adottato con Delibera della Giunta Comunale n. 20 del 26/01/2017, ed in particolare al contenuto dell'art. 11, le parti contraenti danno atto che:

a) hanno reso formale dichiarazione, conservata agli atti, in merito agli obblighi derivanti dal D.P.R. 19/04/2013, n. 62 - Regolamento recante Codice di comportamento dei dipendenti pubblici - e dal Codice di comportamento del Comune di Bondeno, approvato con deliberazione n. 262 del 18/12/2013, e dal D. Lgs. 30/03/2001, n. 165, art. 53 comma

16/ter, rispettivamente secondo il modello allegato C) per il Comune di Bondeno ed il modello allegato B) per il conduttore, del citato regolamento;

b) il conduttore ha dichiarato, in conformità al modello allegato D) al Piano, conservato agli atti, l'insussistenza di rapporti di parentela, entro il secondo grado, o di altri vincoli anche di lavoro o professionali, in corso o riferibili ai due anni precedenti, con gli Amministratori ed i Dirigenti del Comune di Bondeno;

c) il Dirigente, che interviene nel presente atto in nome e per conto del Comune di Bondeno, ha verificato l'insussistenza a proprio carico dell'obbligo di astensione e di non essere quindi in posizione di conflitto d'interesse;

d) è fatto divieto per il conduttore, durante l'esecuzione del contratto di intrattenere rapporti di servizio o fornitura o professionali in genere con gli Amministratori ed i Dirigenti e loro famigliari stretti (coniuge e conviventi).

ART. 25) – Spese di registrazione del contratto - Le spese relative al perfezionamento del presente contratto, (bolli e registrazione) sono interamente a carico del conduttore.

Letto, approvato e sottoscritto

Bondeno (FE), lì

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti articoli: 2) – 3) – 4) – 5) – 6) – 7) – 8) – 9) – 10) – 11) – 12) - 13) – 14) – 15) – 16) – 17) – 18) – 20) – 22) – 23).

Letto, approvato e sottoscritto.

Bondeno (FE), lì
