COMUNE DI LAVAGNA

Città Metropolitana di Genova

Rep. num._____ c.f. Comune 00601910102

SCRITTURA PRIVATA

Oggetto: locazione di una unità immobiliare commerciale (bar-tavola fredda) di proprietà comunale sita in Lavagna – Piazza Cordeviola civ. 17-19

L'anno duemilaventi_____, il giorno _____, del mese di _____, in Lavagna presso la sede del Palazzo Municipale, Piazza della Libertà 47, in esecuzione di quanto stabilito con Determinazione Dirigenziale num. _____ in data __/__/20___,

il Comune di Lavagna, nella persona della dott.ssa _____, nata a _____ il __/__/_____, domiciliata per la funzione presso il Comune di Lavagna, Dirigente del Settore _____, la quale interviene in nome e per conto del Comune medesimo, di seguito indicato come **locatore;**

Il sig._____, nato a _____ il _____, residente a _____, il quale interviene in proprio E/O nella sua qualità di legale rappresentante della ditta _____, con sede in _____ (c.f. _____), iscritta al registro delle imprese di Genova al numero _____ ed al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di _____ al numero _____, P. IVA _____, capitale sociale euro _____ versato euro _____ in nome e per conto della ditta medesima, di seguito indicato come **conduttore**;

con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, convengono quanto segue:

1. Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto

Il locatore concede in locazione al conduttore che a tale titolo accetta l'immobile sito in Lavagna, Piazza Cordeviola civ. 17-19 della superficie di circa mq. 109, piano terreno del Palazzo Rocca, identificato con i seguenti Dati catastali: foglio 16 mappale 494 subalterno 1 cat. Catastale C1 rendita Euro 3.377,63 a destinazione d'uso commerciale – bar-tavola fredda, come da planimetria allegata al presente atto,
Il locatore, con riguardo alla Certificazione Energetica, consegna al conduttore attestazione APE rilasciata il 17/02/2017.

2. Durata del contratto

La locazione ha la durata di anni sei con decorrenza dal __/__/_____ e termine al ___/____/_____. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di sei anni in sei anni, qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR, o tramite PEC. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/785, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR o tramite PEC, almeno dodici mesi prima della scadenza.

3. Canone annuo di locazione

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 18.000,00 (Euro diciottomila/00) oltre IVA se dovuta da pagarsi in rate trimestrali anticipate. Il conduttore si impegna a versare detti canoni entro e non oltre i primi quindici giorni di ogni trimestre. Decorso tale periodo il locatore si riserva di agire in tutela dei propri diritti.

In caso di ritardato pagamento il conduttore non potrà fare valere alcuna azione od eccezione, se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse nonché ogni imposta connessa alla detenzione.

4. Aggiornamento periodico del canone di locazione

Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/78 e successive modificazioni, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a decorrere dal secondo anno, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata o PEC a cura del locatore.

5. Destinazione dei locali oggetto del contratto

I locali si concedono esclusivamente per l'attività di bar – tavola fredda, al cui uso il conduttore dichiara di ritenerli idonei.

E' fatto espresso divieto al conduttore di destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti, senza preventiva autorizzazione scritta del locatore.

6. Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione

E' onere del conduttore provvedere ad effettuare le riparazioni rientranti nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. Il conduttore si impegna ad assumersi le relative spese economiche.

7. Divieto di cessione e sublocazione dei locali oggetto del contratto

E' fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 Legge 392/78.

8. Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore

Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Salvo patto contrario, le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unita locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore.

In caso di opere o lavori resi necessari da imposizioni normative sopravvenute inerenti l'attività di cui all'art. 5, il locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo, l'esecuzione.

9. Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa

Il conduttore ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata o PEC inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, debba essere esplicitamente addotta dal conduttore (ad esempio per motivi imprenditoriali). Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

10. Deposito cauzionale

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, la conduttrice si impegna a versare la somma di €. 4.500,00 (Euro quattromilacinquecento/00), pari al canone dovuto per un trimestre, a titolo di deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita al conduttore con i relativi interessi legali, entro 30 giorni all'avvenuta riconsegna, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali. Tale deposito cauzionale e non potrà mai essere imputato in conto canoni.

11. Esonero della 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 ritenendoli adeguati alla propria attività. Sottoscrivendo il presente atto il conduttore esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito. Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia.

Resta a carico del conduttore ogni tipo di intervento ed approntamento per la messa in opera dei beni e delle attrezzature acquistati in forza di collegato contratto di cessione di beni mobili, così come a carico del conduttore resta garantire l'idoneità/certificazione degli impianti ai fini dell'attività aziendale ivi svolgenda.

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore.

Il conduttore e diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini, manlevando in ogni caso il locatore

Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del conduttore. Lo stesso si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

12. Spese di registrazione del contratto

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono a totale carico del conduttore.

13. 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.

14. Risoluzione espressa

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 3 (puntuale pagamento dei canoni), 5 (divieto del cambio di destinazione), 7 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 8 (divieto di cessione e sublocazione) e quello che prevede l'obbligo di stipula di polizza assicurativa, comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

15. Disposizioni in materia di documentazione antimafia

Il presente contratto è assegnato e consegnato in via d'urgenza, ma resta inteso che in esito alla richiesta di informativa antimafia, in corso di procedura, nel caso di acquisizione di una informativa antimafia ostativa, il contratto sarà

risolto di diritto, in danno all'affidatario ai sensi dell'art. 92 comma 3 del D. Lgs. 159/2011, con l'applicazione di una penale, pari al 10% del valore del contratto medesimo a titolo di liquidazione forfettaria, salvo il maggior danno subito dal Comune

16. Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

- il locatore, in Piazza della Libertà n. 47, 16033 Lavagna;
- il conduttore presso la sua sede legale sita in _____.

17. Foro competente

Ai sensi dell'articolo 447bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Genova.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 2) Durata del contratto; 4) Aggiornamento periodico del canone di locazione; 6) Riparazioni ed interventi di ordinaria amministrazione; 11) Deposito cauzionale; 11) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 12) Spese di registrazione del contratto; 13) Modifiche alle clausole contrattuali; 14) Risoluzione espressa

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data _____

Il locatore

Il conduttore