

COMUNE DI CHIAVARI
Città Metropolitana di Genova

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE
PER USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, l'anno duemilaventiquattro, il giorno _____ del mese di _____, presso l' Ufficio Contratti e Gestione Giuridica del Patrimonio del Comune di Chiavari siti in Piazza N.S. dell'Orto, civ. 1

TRA

il Comune di Chiavari (di seguito denominato Locatore) con sede in Piazza N.S. dell'Orto, 1, cod. fisc. 00592160105, legalmente rappresentato nel presente atto dalla Dott.ssa Marta Bassi la quale agisce e stipula non in nome proprio ma nella sua veste di Dirigente del "Settore 2 – Ufficio Contratti e Gestione Giuridica del Patrimonio", ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e in forza di Decreto sindacale n. 23/2022

E

il Sig./Sig.ra nata a il, residente in, Via, in proprio/in qualità di legale rappresentante della ditta/società con sede in, via, cod. fisc., p. IVA n., PEC (di seguito denominato Conduttore)

PREMESSO CHE

con determinazione dirigenziale n. del ad oggetto: "....." veniva disposta al Sig./Sig.ra/Ditta l'aggiudicazione della locazione dell'immobile di proprietà comunale di mq. 11,22, sito in Chiavari, Corso Valparaiso snc, sulla copertura del Park "C. Cattaneo", in via di accatastamento, meglio individuato nella planimetria che si allega al presente contratto, per farne parte integrante e sostanziale (All. Sub.1),

Tra le parti si conviene e stipula quanto segue.

ART 1 - PREMESSA

Le premesse costituiscono parte del presente contratto valido ad ogni effetto.

ART. 2 - OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile di mq. 11,22, sito in Chiavari, Corso Valparaiso snc, sulla copertura del Park "C. Cattaneo" - zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii., in via di accatastamento, meglio individuato nella planimetria che si allega al presente contratto, per farne parte integrante e sostanziale (All. Sub. 1).

Il locale risulta dotato di pedana di accesso, di espositore, di tende parasole e di n. 2 insegne per l'eventuale mantenimento delle quali dovrà essere cura dell'assegnatario dotarsi delle necessarie autorizzazioni e provvedere al conseguente pagamento dei relativi oneri economici.

Si dà atto che, ai sensi della normativa vigente, per il suddetto immobile non è necessario l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

ART 3 - DURATA DEL CONTRATTO

Il presente contratto, a norma dell'art. 27 della legge 27 luglio 1978, n.392, avrà durata di anni sei, con decorrenza dal ____ (data di sottoscrizione dell'atto) e scadenza il _____ (sei anni da data sottoscrizione), con possibilità di rinnovo per ulteriori anni 6 alla prima scadenza (art. 28 L.392/78) e con espressa esclusione di rinnovo a far tempo dalla seconda scadenza esennale.

Alla prima scadenza il Comune potrà manifestare il proprio diniego al rinnovo del contratto secondo le modalità e nei casi previsti agli artt. 28 e 29 della L. n. 392 del 27/07/1978.

È facoltà del conduttore recedere anticipatamente dal contratto, dandone avviso al Comune, mediante PEC o lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ART 4 - CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione viene stabilito in € (euro) annui, da corrispondere in dodici mensilità di € (euro) cadauna, con scadenza il 10 di ogni mese di riferimento, puntualmente e comunque con tolleranza massima di venti giorni di ritardo.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato pagamento di due rate del canone, entro i termini stabiliti, costituirà motivo di risoluzione del contratto. Il Comune si riserva la facoltà di avviare procedura legale per il recupero del dovuto e il conseguente rilascio dell'immobile senza ulteriore avviso.

ART 5 - ADEGUAMENTO PERIODICO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno precedente sulla base dell'ultimo indice Istat disponibile rispetto al mese di scadenza di ciascun anno di durata contrattuale.

ART 6 - DESTINAZIONE DEL LOCALE OGGETTO DEL CONTRATTO

Il conduttore dichiara di ben conoscere l'immobile e che lo stesso viene accettato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e di prenderlo in consegna con la sottoscrizione del presente contratto e del relativo verbale.

I locali oggetto della presente scrittura privata dovranno essere utilizzati esclusivamente per attività di noleggio biciclette ed è vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente, pena la risoluzione del presente contratto.

Il conduttore dovrà:

- prima dell'avvio dell'attività presentare al Comune la Segnalazione Certificata di Inizio Attività prevista dal D.P.R. 19.12.2001 n. 481 e dotarsi di tutte le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività di noleggio biciclette;
- autonomamente dotarsi di un apposito spazio per il ricovero delle biciclette;
- richiedere agli uffici comunali competenti le autorizzazioni necessarie per l'eventuale occupazione di aree scoperte ulteriori ed adiacenti all'immobile in argomento.

Sono a carico del conduttore, che nulla potrà pretendere a tale titolo dal Comune, tutti gli espletamenti e le relative spese per le pratiche necessarie all'ottenimento, rinnovo e/o adeguamento dei vari permessi, concessioni, licenze/ autorizzazioni e allacciamenti necessari per l'espletamento dell'attività da realizzarsi nell'immobile.

Il conduttore dovrà inderogabilmente comunicare al Comune attraverso le opportune modalità l'inizio dell'attività entro il termine di 90 giorni dalla sottoscrizione del contratto.

Decorso tale termine, il rapporto contrattuale si intenderà risolto con conseguente assegnazione dell'immobile al successivo operatore in graduatoria, fermo l'obbligo di corrispondere i canoni nel frattempo maturati.

L'attività commerciale che sarà insediata nel locale in argomento dovrà essere mantenuta aperta per almeno 9 mesi l'anno senza previsione di alcuna decurtazione dal canone annuale di locazione.

Durante il periodo di apertura dell'attività, dovrà essere garantita la fruibilità del servizio di noleggio tutti i giorni della settimana, fatto salvo l'eventuale giorno di riposo settimanale.

Non sono consentite all'interno degli immobili le seguenti attività: sexy shop, money transfer, phone center, sala giochi e qualsiasi attività inerente l'utilizzo di slot machine e di altri giochi d'azzardo elettronici, agenzia di raccolta scommesse.

ART. 7 - SUB-LOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

È vietata la cessione del contratto e la sublocazione, a pena di risoluzione di diritto del medesimo.

ART. 8 - RIPARAZIONI, INTERVENTI DI ORDINARIA MANUTENZIONE E ALTRI ONERI ACCESSORI

È onere del conduttore provvedere ad eseguire tutti gli interventi manutentivi strumentali e propedeutici a rendere il locale idoneo all'attività cui sarà destinato e a provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione che si renderà necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. Il conduttore si obbliga a sostenere le relative spese economiche.

Sono altresì a carico del conduttore le spese relative alle pulizie ordinarie e straordinarie, alla fornitura dell'energia elettrica, la tassa per la rimozione dei rifiuti e comunque gli oneri relativi a tutti i servizi, utenze ed altro.

ART. 9 - MIGLIORIE E ADDIZIONI

Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, aggiunta, innovazione o trasformazione al locale, alle pareti, ai pavimenti, ai serramenti, agli impianti né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare, seppur in parte, le condizioni originali dell'immobile locato.

Eventuali interventi da intraprendere per necessità o convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo di PEC e/o lettera raccomandata AR.

Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso scritto del locatore.

Eventuali migliorie che verranno apportate all'immobile, previo consenso scritto del locatore, resteranno acquisite allo stesso e il conduttore non potrà vantare alcuna pretesa, né richiedere compenso, indennità o scomputo della spesa sostenuta dal canone di locazione.

Il valore di detti miglioramenti e/o addizioni non potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

ART. 10 - RECESSO DEL CONDUTTORE E CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27 della L. 392/1978; in tale caso deve manifestare la propria intenzione con PEC o raccomandata A/R al locatore da inviarsi almeno sei mesi prima della data effettiva del recesso.

ART. 11 - RISOLUZIONE DELLA LOCAZIONE

È facoltà del Comune locatore di chiedere la risoluzione del contratto, oltre che nei casi già esplicitamente previsti, anche qualora:

- la conduzione dell'attività non sia adeguata alle vigenti norme igienico-sanitarie, non sia rispettosa delle norme sulle assunzioni obbligatorie, sulle assicurazioni assistenziali e previdenziali nonché al rispetto dei contratti collettivi relativi al trattamento economico del personale dipendente e di qualsiasi altra disposizione obbligatoria di natura sociale o assistenziale vigente;
- la conduzioni dell'attività non rispetti la destinazione d'uso imposta dal bando di gara;
- si verifichi l'inadempimento delle obbligazioni e degli impegni assunti con la partecipazione alla procedura di gara;
- l'utilizzazione dell'immobile non sia compatibile con le disposizioni del D.M. 37/2008 e del D. Lgs. 81/2008 e ss. mm. e ii. in attuazione dell'art. 1 della Legge 3/8/2007, n. 123 (riassetto e riforma delle norme vigenti in materia di salute e sicurezza delle lavoratrici e dei lavoratori nei luoghi di lavoro) e con le disposizioni normative del D.M. 10.3.1998 (criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione delle emergenze nei luoghi).

In tali casi, il Responsabile del Servizio contesta la violazione al conduttore, assegnando un termine di giorni 10 per presentare controdeduzioni, procedendo dopo tale termine, in mancanza di presentazione di deduzioni o in caso in cui le stesse fossero non accoglibili, alla risoluzione del contratto, fatto salvo il risarcimento dei danni.

Con la risoluzione del contratto sorge l'obbligo per il conduttore di rilasciare al Comune di Chiavari la piena, assoluta ed immediata disponibilità dei locali, oltre al risarcimento degli eventuali ed ulteriori danni, anche di immagine, subito dall'Ente.

In caso di risoluzione della locazione, al conduttore non sarà corrisposto alcun indennizzo o rimborso spese per eventuali costi dal medesimo sostenuti per acquisto o messa in esercizio di impianti, attrezzature e mobili, né riconosciuti altri tipi di rimborso o ristoro comunque inteso.

ART. 12 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Alla scadenza del contratto, ovvero in caso di risoluzione, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune di Chiavari, nella persona di un suo incaricato, pulito e sgombero da persone e cose, senza alcun obbligo di risarcimento o indennizzo a carico del Comune locatore, salvo che quest'ultimo eserciti la facoltà di ritenzione, anche parziale, degli stessi arredi o attrezzature, senza alcun obbligo di corrispondere rimborsi al conduttore uscente e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c..

L'obbligo, nel caso di riconsegna dell'immobile a seguito di risoluzione, dovrà avvenire entro e non oltre 15 giorni dalla cessazione anticipata del contratto.

Dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza ovvero in caso di risoluzione, alla cessazione del contratto, la parte conduttrice – oltre a quanto previsto nel presente contratto – dovrà pagare alla parte locatrice un'indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto.

È fatta salva la facoltà del Comune di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

ART. 13 - DEPOSITO CAUZIONALE E POLIZZA RISCHI LOCATIVI

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, il conduttore fornisce documentazione comprovante:

- la costituzione (mediante deposito presso la Tesoreria del Comune di Chiavari) del deposito cauzionale definitivo pari a due mensilità del canone annuo offerto;
- la Polizza di Responsabilità civile n una copia della quale viene conservata agli atti.

Il conduttore si impegna a mantenere in vigore la suddetta polizza per l'intera durata della locazione. Il conduttore dovrà fornire prova del pagamento relativo al premio annuale della polizza assicurativa.

ART. 14 - ESONERO DALLA RESPONSABILITA' E DIRITTO DI ACCESSO AL LOCALE

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.

Il conduttore esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

Il conduttore è costituito, con il ritiro delle chiavi, custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia.

Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore, o a 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.

ART. 15 - 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 carico esclusivo del conduttore.

ART. 16 - MODIFICHE ALLE CLAUSOLE CONTRATTUALI

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta.

ART. 17 - ELEZIONE DI DOMICILIO PER COMUNICAZIONI

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

- il locatore in Piazza N.S. dell'Orto, civ. 1 – 16043 Chiavari;
- il conduttore presso la sede legale della ditta/società sita in _____.

ART. 18 - FORO COMPETENTE

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

ART. 19 - PRIVACY

Il Comune di Chiavari è titolare del trattamento dei dati personali dei partecipanti alla procedura, ai sensi dell'art. 4 comma 1 n. 7) del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) ed informa gli interessati che i dati stessi saranno trattati esclusivamente per l'adempimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.

Il trattamento dei dati personali avverrà con modalità informatiche e manuali, in modo da garantire la riservatezza e la sicurezza degli stessi. I dati personali non saranno diffusi.

I dati medesimi saranno conservati per il tempo necessario previsto dalle vigenti norme di legge e regolamentari. Potranno venire a conoscenza dei dati personali i dipendenti del Titolare del trattamento ed i soggetti che forniscono servizi strumentali alle finalità istituzionali del Comune. I dati personali potranno essere comunicati ad altri soggetti pubblici e/o privati unicamente in forza di una disposizione di legge che lo preveda.

L'interessato può esercitare, con le limitazioni previste dall'art. 23 del GDPR 2016/679 e nel rispetto della normativa vigente, i diritti previsti dagli artt. da 15 a 22 del Regolamento stesso.

Il Comune, sulla base dei dati conferiti dai partecipanti alla procedura, non effettua attività di profilazione e non trasferisce tali dati al di fuori dell'Unione Europea. L'informativa completa può essere visualizzata all'indirizzo:
https://privacy.nelcomune.it/comune.chiavari.ge.it/informativa_comune_cittadini

ART. 20 - RINVIO

Per tutto quanto non previsto dal presente contratto si rinvia:

- a quanto previsto dal Codice Civile, dalla L. 392/1978 e dalle norme vigenti in materia di locazione commerciale e immobili pubblici;
 - a quanto previsto dall'Avviso pubblico che qui si intende integralmente richiamato;
 - allo Statuto Comunale;
- agli usi e consuetudini in materia di locazioni.

ALLEGATI:

- 1) PLANIMETRIA

Letto, confermato e sottoscritto

Il Locatore

per il Comune di Chiavari, Dott.ssa Marta Bassi

Il Conduttore

Sig./Sig.ra _____

Il conduttore, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 del C.C., i seguenti articoli: 3 (Durata del Contratto), 4 (Canone di locazione), 5 (Adeguamento periodico del canone di locazione), 6 (Destinazione del locale oggetto del contratto), 7 (Sub-locazione e Cessione del contratto), 8 (Riparazioni, Interventi di Ordinaria Manutenzione e altri oneri accessori), 9 (Migliorie e addizioni), 10 (Recesso del Conduttore – Clausola risolutiva espressa), 11 (Risoluzione della locazione), 12 (Riconsegna dell'immobile), 13 (Deposito cauzionale e polizza rischi locativi), 14 (Esonera dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali), 15 (Spese di registrazione del contratto), 16 (Modifiche alle clausole contrattuali), 17 (Elezioni di domicilio), 18 (Foro competente).

Letto, confermato e sottoscritto

Il Locatore

per il Comune di Chiavari, Dott.ssa Marta Bassi

Il Conduttore

Sig./Sig.ra _____
