



CITTÀ DI
CURTATONE

Area Tecnica
Lavori Pubblici, Patrimonio,
Ambiente e Territorio

Ufficio Settore LLPP – Patrimonio - Ambiente -
Ecologia e Protezione Civile
Tel. 0376/358103
Mail: tecnico@curtatone.it

**AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN PIAZZA CORTE SPAGNOLA 3 A
MONTANARA DI CURTATONE. CENSITO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI CURTATONE AL FOGLIO 18 MAPPALE 12
SUBALTERNO 2, CATEGORIA CATASTALE C/1 CLASSE 4**

BOZZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE USO COMMERCIALE

L'anno 2019, addì _ del mese di _____ nella Residenza Municipale di Curtatone, sita in P.za CORTE SPAGNOLA n. 3 a Montanara, tra

il COMUNE DI CURTATONE (MN) con sede in Curtatone (MN) Piazza Corte Spagnola n. 3 C.F. 80001910209 – P.Iva 00427640206 – ivi rappresentato dal Responsabile Ufficio Tecnico – Lavori Pubblici _____ nato a Mantova il _____ c.f. _____ giusto decreto sindacale n° _____ prot. _____ del _____ con il quale viene assegnata l'attribuzione delle funzioni dirigenziali di cui all'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, di seguito indicato come **locatore**, e

il Sig. _____ nato a _____ il _____ e residente in _____ in Via _____ n. ____, codice fiscale _____, in qualità di Legale Rappresentante ditta " _____", con sede in _____ in Via _____ n. ____, codice fiscale _____, P.Iva _____, di seguito indicato come **conduttore**,

PREMESSO che

il locatore è proprietario dell'immobile sito in Piazza Corte Spagnola n. 2 posto al piano terreno dell'edificio realizzato presso la Cittadella dei Servizi, come planimetria allegata parte integrante, della superficie complessiva di mq. 160 adibito ad uso commerciale, censito al N.C.E.U. del Comune di Curtatone al Foglio 18 Mappale 12 subalterno 2, categoria catastale C/1 classe 4;

Con deliberazione di Giunta n° ____ del _____ ad oggetto "APPROVAZIONE DOCUMENTAZIONE DI GARA PER LA PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DEI VANI DEL EX BAR DI PIAZZA CORTE SPAGNOLA 3" è stato deciso di dare in locazione i locali in oggetto e di cedere la proprietà delle masserizie in esso contenute al nuovo conduttore. Con determina n° ____ del _____ ad oggetto " _____" è stata decretata l'assegnazione in locazione dopo l'esperimento di un bando ad evidenza pubblica alla ditta _____;

con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, convengono e stipulano quanto segue.

1. OGGETTO DEL CONTRATTO

Il locatore concede in locazione per uso commerciale al conduttore, che accetta, i locali posti al piano terreno dell'edificio annesso al Municipio noto anche come "Cittadella dei Servizi" censito al N.C.E.U. del Comune di Curtatone al Foglio 18 Mappale 12 subalterno 2, categoria catastale C/1 classe 4, di proprietà comunale composti da:

- n. 1 Sala e Zona Bar di 133 mq circa;
- dispensa di 15 mq circa;
- Zona Preparazione di 17 mq circa;
- Spogliatoio con annessi servizi di 10 mq circa;
- bagni per utenti.

Oltre ai locali indicati saranno dati in uso anche:

- Sottoportico antistante le vetrine dei locali
- Giardinetto laterale sino alla recinzione di proprietà
- Retro dei locali sino alla recinzione di proprietà.

Il tutto come da planimetria allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

Il conduttore utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per la propria attività di



CITTÀ DI CURTATONE

Area Tecnica
Lavori Pubblici, Patrimonio,
Ambiente e Territorio

Ufficio Settore LLPP – Patrimonio - Ambiente -
Ecologia e Protezione Civile
Tel. 0376/358103
Mail: tecnico@curtatone.it

in quanto munito di autorizzazione per _____ SCIA/altro prot. n.
_____, ID _____ del _____.

2. DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione ha la durata di anni 6 con decorrenza dal ____ 201__ e termine al ____ 201__. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di ulteriori sei anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza con raccomandata AR o PEC. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego del rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR ovvero PEC, almeno sei mesi prima della scadenza.

3. CANONE DI LOCAZIONE

L'importo del canone annuo è di € _____,00 (in lettere _____/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € _____,00 (in lettere _____/00), entro il quindicesimo giorno di ogni mese, da versare a mezzo bonifico bancario su conto corrente bancario intestato al Comune di Curtatone Iban IT30Y070765761000000251495 BANCA CREMASCA E MANTOVANA – CREDITO COOPERATIVO, filiale di Via Caduti del Lavoro 1, in Levata di Curtatone.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni. Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente il conduttore in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempimento grave, legittimando in ogni caso il locatore a chiedere la risoluzione di diritto del contratto. Ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/1978 **il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà adeguato ogni anno nella misura del 100 % della variazione ISTAT** (indice costo vita impiegati-operai) dell'anno precedente, a decorrere dal secondo anno, vale a dire a decorrere dal _____. La variazione dell'importo annuale dovrà essere automaticamente applicata dal conduttore al primo canone utile dandone conseguentemente notifica al locatore.

4. ONERI ACCESSORI

Non sono previste spese condominiali.

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 gli oneri dello smaltimento rifiuti che nel territorio di Curtatone è effettuato mediante il sistema del Porta a Porta con tariffa di igiene ambientale.

5. DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Il conduttore, come già indicato nel bando all'articolo 6 "PRECISAZIONI", si dichiara pienamente edotto del fatto che i locali dati in uso non sono liberi da masserizie, arredi, impianti particolari ed attrezzature. Ai sensi della Deliberazione di Giunta Comunale n° ____ del _____ ad oggetto "APPROVAZIONE DOCUMENTAZIONE DI GARA PER LA PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DEI VANI DEL EX BAR DI PIAZZA CORTE SPAGNOLA 3" il conduttore, con esclusione dell'impianto di climatizzazione ambientale, è libero di detenere ovvero di alienare quanto presente all'interno dei locali. In caso di alienazione il conduttore dovrà provvedere a proprie spese dando semplice notifica al locatore dell'avvenuta alienazione.

6. DICHIARAZIONE DI STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI

Il conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto. Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

7. MANUTENZIONE, DIVIETO DI INNOVAZIONE ED EVENTUALE ACQUISIZIONE DELLE MIGLIORIE ALLA PROPRIETÀ

Il conduttore assume l'obbligo (a propria cura e spese) della manutenzione ordinaria dell'immobile e delle aree pertinenziali. Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento.

Restano a carico del locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione.

Qualora per l'utilizzo e l'allestimento del locale debbano essere apportate modifiche agli impianti, il conduttore prima di ogni esecuzione dovrà chiedere preventiva autorizzazione scritta all'Ufficio Patrimonio, area LL.PP. del Comune, una volta



CITTÀ DI CURTATONE

Area Tecnica
Lavori Pubblici, Patrimonio,
Ambiente e Territorio

Ufficio Settore LLPP – Patrimonio - Ambiente -
Ecologia e Protezione Civile
Tel. 0376/358103
Mail: tecnico@curtatone.it

ottenuta potrà procedere all'esecuzione secondo quanto richiesto e quanto autorizzato, a termine lavori dovrà produrre le relative certificazioni e tutto quanto previsto in conformità alla vigente normativa in materia, depositandone copia all'Ufficio Patrimonio. I costi delle procedure amministrative saranno interamente a carico del conduttore. Eventuali interventi devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata o PEC. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata o PEC in risposta alla parte conduttrice entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta.

Alla cessazione della locazione le addizioni o le migliorie, verificate dall'Ufficio patrimonio, apportate all'immobile sono, se accettate, di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà del Comune, contrariamente dovrà essere effettuata la rimessa in pristino con oneri a carico del locatario.

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

Si precisa che al fine di garantire il decoro delle aree il locatario si assume l'obbligo di provvedere alla

- pulizia e decoro delle aree del sottoportico date in uso,
- pulizia e decoro dell'accesso del porticato dalla strada pubblica,
- pulizia e decoro del marciapiede pubblico corrispondente alle aree date in uso,
- pulizia e decoro del retro dei locali sino alla recinzione di proprietà
- cura del verde e dei cespugli del retro corrispondenti alle aree date in uso,
- cura delle piante e dei cespugli del giardinetto dato in uso.

Gli impianti di illuminazione esterna (punto luce nel giardinetto e fari del sottoportico) sono esclusi dalla manutenzione e restano a carico del Comune.

8. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE ANCHE PARZIALE E DIVIETO DI GIOCO D'AZZARDO

È 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 392/1978.

È vietata l'installazione di apparecchiature per il gioco d'azzardo lecito (a titolo esemplificativo ma non esaustivo slot machine o videolottery o lotterie istantanee o telematiche o tutte le forme di gioco ecc.).

9. ESONERO DI RESPONSABILITÀ DEL LOCATORE

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni propri o di terzi in genere.

Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

10. DILIGENZA DEL CONDUTTORE E ISPEZIONE DEI LOCALI

Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore, previo preavviso, potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

11. RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE

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

A tal fine il conduttore consegna, per allegarla al presente atto, la copia della stipula di apposita polizza assicurativa avente n° _____ del _____ rilasciata da _____ filiale di _____ (n° _____), da rinnovare annualmente, per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile: danni da incendio, furto, responsabilità civile verso terzi, ivi compresi i propri prestatori di lavoro, e contro gli altri rischi accessori relativi all'immobile e agli arredi. La violazione di tale obbligo, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

12. RECESSO DEL CONDUTTORE E CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il conduttore ha facoltà di recesso in qualunque momento purché ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con preavviso di almeno sei mesi.

13. DEPOSITO CAUZIONALE



CITTÀ DI CURTATONE

Area Tecnica
Lavori Pubblici, Patrimonio,
Ambiente e Territorio

Ufficio Settore LLPP – Patrimonio - Ambiente -
Ecologia e Protezione Civile
Tel. 0376/358103
Mail: tecnico@curtatone.it

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore, a titolo di deposito cauzionale, provvede a depositare una garanzia fidejussoria bancaria/assicurativa/deposito non fruttifero presso il tesoriere comunale per un importo di € _____,00 (in lettere _____/00) pari a otto mensilità e per l'intera durata del contratto (comprensivo dell'eventuale tacito rinnovo) rilasciata da assicurazione _____ filiale di _____ Codice _____ avente n° _____ del _____. La garanzia fidejussoria sarà svincolata solo in esito a comunicazione del locatore di cessazione del contratto in essere. In caso di escussione della garanzia in tutto o in parte, l'importo della cauzione dovrà essere prontamente reintegrato. La mancata ricostituzione costituisce grave inadempimento contrattuale.

14. RISOLUZIONE ESPRESSA

Il mancato adempimento dei patti stabiliti agli articoli 3 (puntuale pagamento dei canoni), 7 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 8 (divieto di cessione e sublocazione), 13 (ricostituzione deposito cauzionale) e 11 (obbligo di stipula di polizza assicurativa), legittima in ogni caso il locatore a chiedere la risoluzione di diritto del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

Nel caso di fallimento del conduttore, il presente contratto si intenderà automaticamente risolto. Pertanto – salvo ogni altro diritto – il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

15. IMPOSTA DI BOLLO E DI REGISTRO

E' a carico del conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto, nonché l'imposta di bollo per le ricevute di pagamento (quietanze), se dovuta.

Le spese di registrazione, anche per le successive rinnovazioni, sono a carico delle parti al 50%. A comprova dell'avvenuto adempimento il conduttore trasmette al locatore le ricevute dei versamenti effettuati. Qualora il conduttore sia inadempiente, il locatore ha diritto di rivalersi sul conduttore per le spese di registrazione non pagate.

16. MODIFICA ALLE CLAUSOLE CONTRATTUALI

Ogni modifica al presente contratto potrà avere luogo solo con atto scritto.

17. ELEZIONE DI DOMICILIO PER COMUNICAZIONI

Per le finalità di cui ai punti precedenti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente: il locatore COMUNE DI CURTATONE, in Piazza Corte Spagnola n. 3 – 46010 Curtatone (MN), PEC: comune.curtatone@legalmail.it;

il conduttore _____ in _____ in Via _____ n. ____, PEC: _____.

18. CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla Legge n. 392/1978, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, escluse quelle che comportano l'avvio di procedimenti per convalida di licenza o sfratto, che dovessero insorgere fra le parti, queste si obbligano a ricorrere al procedimento di mediazione disciplinato dal regolamento della Camera di Commercio di Mantova, iscritta nel Registro degli Organismi di Conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia.

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 Mantova.

Curtatone, li ____/____/201____

Il Locatore Trombani Ing. Giovanni _____

Il Conduttore _____

AREE DATE IN LOCAZIONE

Città di Curtatone
Piazza Corte Spagnola, n.3
46010 Montanara di Curtatone (MN)
P.Iva 00427640206 – Cod. Fiscale 80001910209
Fax 0376 358169 - Pec: comune.curtatone@legalmail.it



CITTÀ DI
CURTATONE

Area Tecnica
Lavori Pubblici, Patrimonio,
Ambiente e Territorio

Ufficio Settore LLPP – Patrimonio - Ambiente -
Ecologia e Protezione Civile
Tel. 0376/358103
Mail: tecnico@curtatone.it

