



COMUNE DI GIURDIGNANO

Provincia di Lecce

Ufficio Tecnico Comunale Settore II: Servizi Tecnici e Manutentivi

Via Roma n. 49, 73020 - Telefono: 0836/813003

Email: ufficio.tecnico@comune.giurdignano.le.it - P.E.C.: tecnico.comune.giurdignano.le@pec.rupar.puglia.it

LOCAZIONE D'USO ONEROSA E A TEMPO DETERMINATO DELL'AREA "VILLA COMUNALE" DI GIURDIGNANO E DEI LOCALI GIÀ DESTINATI A CHIOSCO CON RELATIVI SERVIZI E ACCESSORI UBICATI ALL'INTERNO DELLA STESSA

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE USO COMMERCIALE

L'anno _____ a questo giorno _____ del mese _____, in _____ il Sig./la Sig.ra _____, nato/a a _____, il _____, residente in _____ via _____, C.F./ Partita IVA _____, quale legale rappresentante di _____, con sede in _____, C.F./ Partita IVA _____, di seguito indicato come locatore, e il Sig./la Sig.ra _____, nato/a a _____, il _____, residente in _____ via _____, C.F./ Partita IVA _____, quale legale rappresentante di _____, con sede in _____, C.F./ Partita IVA _____, 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 Comune di Giurdignano è proprietario di uno spazio a verde pubblico denominato Villa Comunale di Giurdignano via Salvo d'Acquisto, composto oltre che dell'intera superficie a Verde Attrezzato e a Parco Giochi, da locali già destinati a chiosco con servizi e accessori ubicati all'interno dello spazio pubblico, allo stato non utilizzati.

Il Comune di Giurdignano (le) concede in locazione al conduttore _____, che a tale titolo accetta l'immobile sito in _____, via _____ n. _____ composto da:

- Area totale Villa Comunale circa mq. 3.485,00 di cui
- Superficie coperta chiosco bar / ristoro mq. 147,00
- Superficie pavimentata (passaggi, scale, piazzali, ecc) mq. 590,00
- superficie teatro mq. 225,00
- area parco giochi mq. 1.198,00 (parco giochi a destinazione vincolata)
- area a verde per giuoco libero mq. 1.325,00

Destinazione urbanistica = F 11 Verde Pubblico Attrezzato

Il tutto identificato al N.C.U al foglio foglio 15, particelle 421-427-429 -418

Oggetto del presente Contratto è la locazione del complesso denominato Villa Comunale di via Salvo d'Acquisto suddiviso in due spazi con le seguenti caratteristiche:

- **spazio ad uso commerciale sottoposto a rilevanza economica** identificato dal chiosco bar di superficie coperta di circa mq. 147 e relativo spazio scoperto di circa mq. 250 da considerarsi

- pertinenza commerciale di detto chiosco. Totale superficie commerciale circa mq 397;
- **spazio di pubblico interesse e fruibilità, privo di rilevanza economica**, composta dalle rimanenti aree destinate a percorsi interni, Verde attrezzato e Parco Giuochi, Teatrino, ingressi. Il tutto per complessivi mq. 3.088,00

Lo spazio ad uso commerciale con rilevanza economica, per complessivi mq. 397,00 sarà di esclusivo uso del locatario per le seguenti attività ammissibili:

- attività commerciale per punto ristoro / bar – ristorazione, compresi spazi interni per cottura e/o preparazione cibi, servizi igienici, somministrazione e deposito e compreso lo spazio esterno per la allocazione di strutture mobili quali tavoli e sedie, gazebo, ombrelloni e attrezzature per la condizione dell'attività. L'attività commerciale – Esercizio Pubblico deve garantire il libero accesso da parte degli utenti.

Lo spazio di pubblico interesse e fruibilità, privo di rilevanza economica, composta dalle rimanenti aree destinate a percorsi interni, Verde Attrezzato e Parco Giuochi, Teatrino, ingressi, per complessivi mq. 3.088,00, ancorché facente parte del complesso in locazione, non potrà essere occupata dal locatario per le attività commerciali da realizzare ma dovrà essere lasciata alla libera fruizione della cittadinanza, garantendo l'interesse pubblico alla libera fruizione.

Il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Giurdignano, Ente proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto, dichiara:

- la conformità dell'immobile e alle norme edilizie ed urbanistiche
- la conformità impianti e alle normative vigenti
- con riguardo alla Certificazione Energetica, consegna al conduttore attestazione ACE rilasciata il _____

2. DURATA DELLA LOCAZIONE. DISDETTA E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO

La locazione ha la durata di anni 6 (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 6 (sei) mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR / PEC. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di 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 / PEC, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza

È in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata / PEC, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, qualora ricorrano gravi motivi di gestione.

3. CANONE DI LOCAZIONE

L'importo del canone annuo è di € _____ (in lettere _____), come scaturente dall'offerta economica presentata in sede di gara per la locazione, da pagarsi in rate mensili anticipate, non oltre il giorno _____ di ogni mese con le seguenti modalità: Bonifico bancario alla tesoreria comunale IBAN _____

Il canone di locazione verrà aggiornato, su richiesta del locatore, a decorrere dal secondo anno, in base agli indici Istat, nella misura del 75% dell'incremento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori.

Il Locatario dovrà versare, alla firma del presente Contratto di locazione, una caparra pari a n. 3 mensilità per complessivi _____;

Il locatario, presenta in pari data, apposita Polizza Assicurativa a copertura degli affitti per n. 12 mensilità, pari ad € _____, sottoscritta con _____ n. _____ del _____

4. ONERI ACCESSORI

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 del passo carrabile e dello smaltimento rifiuti. Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria

dell'unità immobiliare locata, il premio per l'assicurazione dello stabile, le spese relative al servizio di pulizia delle parti comuni, quelle di riscaldamento e condizionamento e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni.

Il conduttore si obbliga inoltre:

- a garantire il libero ingresso al Parco Comunale la libera fruizione degli spazi a verde, parco giochi, Teatrino garantendo l'interesse pubblico alla libera fruizione;
- ad eseguire la manutenzione ordinaria di strutture, impianti, verde e finiture del chiosco e del suo spazio di pertinenza nonché di tutte le aree componenti il Parco Urbano affidato;
- a garantire la sicurezza sociale del bene e del Parco Pubblico, garantendo l'apertura nelle ore diurne e pomeridiane, per una durata non inferiore ad ore 8 giornaliere;
- la voltura di tutte le utenze a proprio nome;
- la pulizia ordinaria degli spazi a verde, pavimentati, teatrino e il loro decoro;
- a garantire che l'attività di ristoro sia condotta secondo le normative di settore, previa SCIA Commerciale da trasmettere al competente SUAP del Comune di Giurdignano, nel rispetto delle normative sul contrasto del lavoro nero, nel rispetto delle normative tributarie, nonché di Pubblica Sicurezza;

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 del passo carrabile e dello smaltimento rifiuti. Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare locata e degli spazi a verde affidati il locazione ancorché ad uso pubblico, il premio per l'assicurazione dello stabile, le spese relative al servizio di pulizia delle parti comuni, quelle di riscaldamento e condizionamento e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni.

Le parti concordano che sarà sempre garantito l'interesse pubblico Ente Comune di Giurdignano di organizzare negli spazi del Parco urbano, manifestazioni a carattere sociale e culturale (ovvero manifestazioni di terzi patrocinati dall'ente) senza che sia corrisposto alcun onere da parte del Comune di Giurdignano e/o dei terzi patrocinati per l'occupazione e l'utilizzo delle aree a verde sopra descritte quali "spazio di pubblico interesse e fruibilità".

Le ulteriori spese di organizzazione di eventi e manifestazioni da parte del Comune e/o da terzi patrocinati rimarranno a carico dell'organizzazione.

5. INDENNITÀ DI AVVIAMENTO E DIVIETO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE

I locali si concedono esclusivamente per l'attività di Punto Ristoro / bar - ristorazione. È fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del locatore .

Le parti concordano insussistenza di eventuale diritto all'indennità di avviamento.

Le eventuali spese accessorie per rendere il locale chiosco e esterno di pertinenza, idoneo all'attività (adeguamento impianti, efficientamento, adeguamento e miglioramento degli spazi, attrezzature e arredi, ecc) sono a totale carico del conduttore.

Le spese per gli adempimenti amministrativi necessari per poter legittimamente svolgere nei locali l'attività di _____ sono a carico del (locatore) / (conduttore)10. In ipotesi di vendita o nuova locazione, parte conduttrice ha diritto di prelazione.

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

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, fatto salvo quanto eventualmente riportato nell'articolo precedente. 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 INNOVAZIONI ED EVENTUALE ACQUISIZIONE DELLE MIGLIORIE ALLA PROPRIETÀ

Il conduttore assume l'obbligo (a propria cura e spese) della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua. Restano a carico del locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione. 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. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore

Sono altresì ammissibili, previa approvazione e/o Autorizzazione da parte dell'ente proprietario, anche sotto il profilo urbanistico – edilizio, miglioramenti di impianti e strutture per ottimizzare le spese dei consumi energetici, miglioramento della fruibilità anche di soggetti diversamente abili e/o l'attrattività con strutture fisse e mobili a carattere sportivo ricreativo.

Tali strutture, al termine del periodo di locazione, indipendentemente dalla sua durata, rimarranno di proprietà dell'amministrazione Comune di Giurdignano.

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 fatti salve le eventuali autorizzazioni di enti di tutela terzi e il rispetto delle Norme Tecniche del PRG e dei regolamenti Comunali.

8. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBLOCAZIONE ANCHE PARZIALE

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 392/7812.

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 dello stesso conduttore verso terzi.

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 dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore. Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati alla cittadinanza e vicini.

Il Conduttore è obbligato a stipulare una apposita polizza assicurativa con primaria compagnia, per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile, contro i danni da incendio, furto, nonché per la responsabilità civile verso terzi, ivi compresi i propri prestatori di lavoro, e contro gli altri rischi accessori relativi all'Immobile e agli arredi, impianti, attrezzature e deposito collocati nell'Immobile. La violazione di tale obbligo, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.)13.

12. DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di € _____ (in lettere _____) pari a _____ mensilità

Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore, a titolo di deposito cauzionale, rilascia a favore del locatore, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, idonea fideiussione bancaria o assicurativa espressamente prevista "a prima richiesta" per un importo di _____ (in lettere _____). La fideiussione sarà valida sino al _____ (indicare un termine di almeno 30 giorni decorrenti dalla scadenza del contratto). Entro tale data le parti verificheranno lo stato dei locali e l'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

13. 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

14. 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. L'imposta di registro è a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. Per gli anni successivi, il locatore provvederà al pagamento dell'imposta di registro richiedendo il 50% dell'imposta pagata al conduttore, il quale si impegna ad effettuare il rimborso entro 30 giorni dalla richiesta.

15. CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti di natura urbanistico – edilizia – ambientale, che dovessero insorgere fra le parti, queste si obbligano a ricorrere alla procedura giudiziaria.

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

Luogo, data _____, _____

Il Locatore _____

Il Conduttore _____

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cc le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente la n. 5 (indennità di avviamento e divieto di cambio di destinazione), la n. 7 (manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà) la n. 8 (divieto di cessione del contratto e di sublocazione anche parziale), la n. 9 (esonero di responsabilità del locatore) la n. 11 (responsabilità del conduttore), la n. 12 (deposito cauzionale) e la n. 13 (risoluzione espressa). 15 L'art. 5 del D. Lgs n. 28/2010, prevede il tentativo obbligatorio di mediazione quale condizione di procedibilità per l'azione giudiziaria in materia di locazioni.

Il Conduttore

Il Locatore _____

Allegato A: planimetria dell'Immobile e delle aree il locazione