

**SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE D'IMMOBILE DESTINATO A PUBBLICO  
ESERCIZIO O ATTIVITA' COMMERCIALE O ARTIGIANALE**

L'anno 201\_\_ , addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ nella Civica residenza;

**PREMESSO**

- che il Comune di Ascoli Piceno è proprietario dell'immobile sito a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ della superficie complessiva di mq. \_\_\_\_ circa, libero da qualsiasi gravame e servitù delle proprietà confinanti, che non interferiscono sui beni oggetto del presente contratto;

- che l'azienda " \_\_\_\_\_ " con sede a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_, è interessata ad assumere in locazione l'immobile sopra descritto al fine di esercitarvi la propria attività di

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, in coerenza con quanto prescritto nell'avviso di asta pubblica per la locazione del locale oggetto del presente contratto, di cui la stessa azienda sopra descritta è risultata aggiudicataria (giusta determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ );

- che il locatore dichiara che l'immobile oggetto del presente atto al momento della consegna necessita di lavori di restauro dei locali, così come previsti nel progetto esecutivo predisposto dall'Amministrazione ( progetto esecutivo il cui costo è stato oggetto di ribasso in sede di gara da parte dello stesso conduttore), che prevede l'esecuzione di lavori essenziali per la destinazione a pubblico esercizio, con spese a carico del conduttore da scomputarsi dal canone di locazione, per lo svolgimento dell'attività su descritta;

- che il locatore dichiara altresì di essere a conoscenza:

- che nel progetto predisposto dall'Amministrazione è stata prevista la realizzazione di impianto di riscaldamento elettrico a pavimento senza la fornitura di gas metano;
- che non è stata prevista la realizzazione dell'impianto elettrico interno che verrà effettuato a totali spese del locatario ( senza possibilità di scomputo dal canone di locazione) con l'obbligo di predisporlo a vista e non sotto traccia;

- che il locatario infine dichiara di essere a conoscenza che in caso di varianti al progetto esecutivo, con la messa in opera di ulteriori o diversi lavori o di costi di realizzazione di interventi superiori al ribasso offerto in sede di gara, lo stesso dovrà verificare la fattibilità materiale dei lavori stessi e che non gli verrà riconosciuto dal Comune alcun aggiuntivo scomputo sul canone di locazione dovuto e lo stesso sarà comunque tenuto a richiedere le dovute autorizzazioni di legge per le eventuali diverse modifiche da apportare, agli organi competenti, previo parere dell'Ufficio Patrimonio;

- che con determinazione del Dirigente del Servizio Gestione Amministrativa e Finanziaria del Patrimonio n. .... del ..... è stato approvato il presente schema di contratto di locazione; con la presente scrittura privata, da valere tra le parti ad ogni effetto di legge, redatta in quadruplica copia

## **TRA**

da una parte:

il Dr. Paolo Ciccarelli, nato a Ancona l'8/9/1964, domiciliato per la carica in Ascoli Piceno presso la sede municipale sita in Piazza Arringo, 7 (C.F.: CCCPLA64P08A271G) il quale interviene nel presente atto in nome e per conto del Comune di Ascoli Piceno nella sua qualità di Dirigente del Servizio Gestione Amministrativa e Finanziaria del Patrimonio dello stesso Comune (codice fiscale 00229010442), autorizzato in forza della vigente normativa, di seguito nominato LOCATORE

### **e dall'altra parte:**

l'azienda " \_\_\_\_\_ " con sede a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_, iscritta al registro delle imprese di \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_ ed al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_ P. IVA \_\_\_\_\_, qui rappresentata dal signor \_\_\_\_\_, (nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e domiciliato presso la sede della Società) in qualità di \_\_\_\_\_, appresso indicata, per brevità, CONDUTTORE;

## **SI CONVIENE**

### **ART.1 Ricezione delle premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto a valere anche quale patto.

### **ART.2 Oggetto e assunzione di garanzia da parte del locatore**

Il locatore, con la sottoscrizione del presente contratto, concede in locazione per uso, pubblico esercizio \_\_\_\_\_, al conduttore, che a tale titolo accetta, l'immobile, da ristrutturare, sito ad Ascoli Piceno in Via Trivio n. \_\_\_\_ della superficie di circa mq. \_\_\_\_\_ così ripartita: a) mq. \_\_\_\_\_ circa destinati a negozio; b) mq. \_\_\_\_\_ circa destinati a magazzino e servizio igienico, necessari all'attività del conduttore; contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto la parte locatrice, previa redazione di un apposito verbale, consegna i locali in oggetto alla Società conduttrice e quest'ultima si obbliga ad iniziare i lavori di restauro dell'immobile dopo la stipula del presente contratto. Il conduttore si impegna altresì ad effettuare i

lavori di restauro dei locali, così come previsti nel progetto esecutivo elaborato dall'Amministrazione con spese a carico del conduttore da scomputarsi dal canone di locazione.

### **ART.3 Durata**

La locazione avrà la durata di anni sei più ulteriori sei a decorrere dal giorno 1 del mese successivo alla data di stipula del contratto del locale. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dall'odierno contratto purché con preavviso di almeno sei mesi (tramite lettera raccomandata). Alla scadenza naturale il contratto si intenderà rinnovato se il conduttore non darà disdetta con preavviso di sei mesi tramite lettera raccomandata.

### **ART.4 Canone di locazione**

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00) da pagarsi in rate trimestrali anticipate di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00) attraverso versamento o bonifico su c/c intestato \_\_\_\_\_ entro i primi cinque giorni di ogni trimestre; la decorrenza del pagamento trimestrale viene stabilita dal mese di \_\_\_\_\_, ovvero alla scadenza delle nn. \_\_\_\_\_ mensilità oggetto di scomputo così come risultante dalla offerta economica presentata dal conduttore composta dal ribasso sui costi del progetto esecutivo ed il rialzo sul canone mensile di locazione.

### **ART.5 Aggiornamento ISTAT**

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati intervenute nell'anno precedente, a partire dalla prima mensilità successiva al termine dello scomputo (l'adeguamento ISTAT si applicherà con variazione calcolata dal mese di sottoscrizione del contratto e la prima mensilità effettivamente da pagare dopo lo scomputo).

### **ART.6 Termini di pagamento**

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento dei canoni scaduti; il mancato pagamento di due canoni trimestrali costituirà motivo di escussione della polizza fideiussoria di cui all'art. 11 e, successivamente, motivo di risoluzione ex art. 1456 c.c..

### **ART.7 Destinazione dei locali**

Il conduttore si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti nelle premesse se non dietro esplicito consenso scritto del locatore. Il mutamento di destinazione senza consenso è considerato di comune accordo grave inadempimento contrattuale con conseguente risoluzione automatica di diritto del contratto;

### **ART.8 Cessione contratto e/o sub-locazione**

E' espressamente consentita, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, la cessione del contratto unitamente all'azienda, nonché la sub-locazione o affitto di azienda e/o di ramo, gestione di ramo, purché ciò avvenga nel rispetto di quanto previsto nel presente contratto e purché ciò non comporti alcun onere aggiuntivo a carico del locatore; in tali casi dovrà essere prestata dall'Azienda subentrante apposita fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia degli adempimenti contrattuali.

### **ART.9 Conformità dei locali**

Con salvezza di quanto prescritto dall'art. 2 del presente contratto il conduttore dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto. Il locatore acconsente a che il conduttore realizzi l'impianto elettrico la cui esecuzione dovrà essere realizzata a vista e non sotto traccia. Detti lavori (così come l'acquisto ed il posizionamento dei corpi illuminanti) saranno a cura e spese del conduttore senza richiesta di rimborsi all'Amministrazione Comunale o scomputi dai canoni di locazione. L'impianto di riscaldamento è previsto del tipo elettrico e da posizionare sotto la pavimentazione del locale. L'acqua calda è prevista con l'istallazione di boiler elettrico. Non è pertanto predisposta presa di allaccio al gas metano, ma solo energia elettrica ed acqua.

Il locatore acconsente altresì a che il conduttore esegua, a propria cura e spese, tutte quelle opere edilizie e non, necessarie al conseguimento dei propri scopi, previa comunicazione sui lavori da eseguire e comunque sempre che siano eseguiti nel rispetto delle Leggi e delle norme vigenti, con tutte le autorizzazioni ottenute dagli organi competenti, e senza alcuna responsabilità da parte del locatore sia di ordine civilistico che penale. Tali lavori, opere, comprese le modifiche ai locali, nonché agli impianti tutti, dovranno essere realizzati a cura, spese e rischio di parte conduttrice. I miglioramenti e le addizioni autorizzati, resteranno (salvo diverso accordo) gratuitamente acquisiti a favore del locatore al termine del rapporto.

E' espressamente consentito al conduttore di apporre insegne esterne, cartelli od altro purché con il preventivo assenso dell'Ufficio Patrimonio ed in regola con le autorizzazioni ed obblighi di Legge;

### **ART.10 Riparazioni**

Tutte le riparazioni di cui all'articolo 1609 del cc e le riparazioni di piccola manutenzione previste dall'articolo 1576, sono a carico del conduttore così come ogni altra spesa di ordinaria gestione inerente agli impianti, ai servizi, eventuali spese condominiali e comunque acqua e fognie.

### **ART.11 Polizza fidejussoria**

Contestualmente alla stipula del presente contratto di locazione, il conduttore consegna al locatore la seguente documentazione:

- polizza fidejussoria (rilasciata da \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ) bancaria o assicurativa a garanzia del puntuale pagamento del canone nonché per eventuali danni arrecati all'immobile e/o determinati dal mancato o inesatto adempimento degli obblighi contrattuali ( mancata, parziale e/o errata esecuzione dei lavori), per un importo pari a n. 6 mensilità del canone di locazione risultante dall'aggiudicazione pari ad euro \_\_\_\_\_ , valida per tutta la durata del contratto; tale polizza fidejussoria bancaria o assicurativa prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché la sua operatività, entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del locatore. La stessa, qualora escussa, dovrà essere ricostituita entro il termine perentorio di giorni 15, pena la risoluzione del contratto.

### **ART.12 Esecuzione dei lavori**

Il conduttore si impegna affinché la ditta esecutrice dei lavori ( di cui al progetto esecutivo e ad eventuali varianti presentate ) esegua gli stessi nel rispetto delle prescrizioni di seguito elencate:

- a) esecuzione dei lavori nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti;
- b) adozione di tutte le prevenienze e le cautele atte ad evitare infortuni e danni a persone ed a cose. Nel caso di incidenti il conduttore sarà responsabile in solido con la ditta appaltatrice dei lavori sia civilmente che penalmente nei confronti di chiunque avente diritto, sollevando, fin d'ora, l'Amministrazione comunale da qualsiasi responsabilità;
- c) provvedere alla custodia e al ricovero di tutti i beni, attrezzature, macchinari e/o pertinenza presenti in cantiere, sollevando l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità a riguardo;
- d) richiesta agli enti ed uffici comunali preposti delle autorizzazioni necessarie per i suddetti lavori o per eventuali varianti al progetto esecutivo;
- e) eventuali richiesta di occupazione di suolo pubblico qualora quest'ultima si rendesse necessaria per l'espletamento dei lavori.

Per quanto non previsto dal presente articolo si rimanda alla normativa vigente in materia.

Al termine dei lavori il conduttore dovrà trasmettere all'Ufficio Gestione Amministrativa e Finanziaria del Patrimonio il certificato di regolare esecuzione a firma del tecnico abilitato e tutte le conformità degli impianti.

#### **ART.13 Autorizzazione all'accesso**

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.

#### **ART.14 Esonero di responsabilità**

Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione degli impianti relativi ai servizi attualmente installati o da installare e da eventuali danni arrecati a terzi per l'esercizio dell'attività svolta in detti locali ove non dipendente da fatto omissivo o commissivo del locatore stesso.

#### **ART.15 Dichiarazione del conduttore**

Il conduttore all'atto della consegna verrà costituito custode dell'immobile e dichiarerà di avere attentamente visitato i locali, di averli trovati adatti all'uso convenuto, obbligandosi a restituire l'immobile e gli impianti al termine della locazione nello stesso stato salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Ai fini e per gli effetti di quanto previsto dall'articolo 2051 e 2053 c.c. le parti sono e rimarranno responsabili per fatti od omissioni o commissioni secondo dipendenza degli stessi da comportamento a ciascuno riferibile in via esclusiva.

#### **ART.16 Spese**

Sono a carico del conduttore, nella misura del cinquanta per cento, l'imposta di bollo, la spesa di registrazione del presente contratto e degli eventuali rinnovi. Dette spese potranno essere recuperate dal conduttore a detrazione dal primo canone successivo alla spesa stessa.

#### **ART.17 Registrazione**

Il presente contratto sarà registrato a cura del conduttore e con recupero del cinquanta per cento dell'onere da controparte detraendo la competenza dal primo canone di locazione successivo alla registrazione.

**ART.18 Efficacia – forma delle modifica - atti di mera tolleranza**

Le clausole cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti e determinanti del loro consenso all’atto. Modifiche al presente atto potranno essere adottate ed essere efficaci od operanti solo se adottate in forma scritta, pena la convenzionale inefficacia o nullità. Ogni eventuale mancata contestazione di comportamenti contrari alle previsioni del presente contratto costituirà semplice atto di tolleranza e non potrà mai eccepirsi dalle parti desuetudine, caducazione, inefficacia o invalidità di sorta.

**ART.19 Elezione di domicilio**

Le parti eleggono rispettivamente domicilio;

a) Il locatore presso la propria residenza a Ascoli Piceno in Piazza Arringo n. 7;

b) Il conduttore presso la propria sede legale a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_

**ART.20 Comunicazioni.**

Le parti provvederanno a comunicare reciprocamente l’una all’altra ogni modifica del proprio domicilio (rispetto a quello sopra indicato) o di ogni dato rilevante ai fini del presente contratto.

**ART.21 Foro competente.**

Per le eventuali controversie che dovessero insorgere relativamente al contratto e/o sua esecuzione, sarà competente in via esclusiva il foro di Ascoli Piceno ex articolo 447 bis cpc.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ai sensi degli art. 1341 e 1342 del c.c. le parti dichiarano di aver letto e di approvare specificatamente gli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 della presente scrittura.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_