

**CONTRATTO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILE AD  
USO COMMERCIALE DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATO IN  
LOCALITA' GRANDUBBIONE BORGATA ROCCERIA DENOMINATO  
"LA BEPPA"**

\*\*\*\*\*

Premesso:

- che il Comune di Pinasca è proprietario dell'immobile "LA BEPPA" sito in Grandubbione Borgata Rocceria nr.1, distinto al NCEU del Comune di Pinasca al foglio 4, mappale 809, sub \*\*\*, cat. D/6, cl. \*\*\*, R.C. Euro 2.136,00;
- che con delibera di Giunta n. .... del ..... è stato dato avvio alla procedura per la locazione dell'immobile in oggetto;
- che con Determina n. .... del ..... del Responsabile dell'Area Tecnica è stato bandito avviso pubblico per l'assegnazione in locazione del suddetto locale da destinarsi ad attività commerciale, attività di somministrazione e preparazione cibi e bevande e aree esterne secondo quanto offerto dall'aggiudicatario in sede di gara ed accettato dall'amministrazione in sede di aggiudicazione;
- che l'assegnatario è risultato aggiudicatario a seguito della suddetta procedura concorsuale, il tutto come meglio risulta dal verbale di gara, approvato con Determinazione Dirigenziale n. .... del ..... esecutiva ai sensi di legge;

**TRA**

Il Comune di Pinasca in persona del ..... nato a .....

il ..... la quale agisce nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse del Comune

suddetto C.F. ....ed in esecuzione del citato provvedimento

**E**

il/la sig./ra ..... nato a ..... il  
..... residente a ..... in via  
..... quale rappresentante della Società

..... con sede in  
.....via .....  
P.IVA e C.F. n. .... Iscritta al Registro delle Imprese  
.....

**SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE:**

**ARTICOLO 1: OGGETTO, DURATA E RINNOVO DEL CONTRATTO.**

1. Il Comune di Pinasca, come sopra rappresentato, concede in locazione a ....., che accetta, il locale di proprietà comunale ubicato come sopra individuato e comunque precisamente identificato nell'allegata planimetria che del presente contratto di locazione costituisce parte integrante e sostanziale.

2. Detti locali vengono concessi per l'esercizio dell'attività commerciale indicata nel bando e accettate come risulta dal verbale di gara. L'Amministrazione si riserva la facoltà di verificare, ogni qualvolta lo ritenga opportuno, se l'attività svolta nei locali sia mantenuta coerente con i requisiti di cui all'Avviso Pubblico. In caso di grave difformità, da valutarsi ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, questa procederà alla risoluzione anticipata del presente contratto.

3. La locazione avrà una durata di sei anni a decorrere dalla sottoscrizione del presente contratto e dal contestuale verbale di consegna dei locali e si rinnoverà tacitamente per uguale periodo. Al termine, potrà venire rinnovata per lo stesso periodo su richiesta del conduttore ad insindacabile giudizio dell'amministrazione, previo atto deliberativo in tal senso. Il contratto dovrà essere sottoscritto entro trenta giorni dall'invito a provvedere. I locali vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Alla scadenza i locali torneranno di piena proprietà del Comune, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni. I miglioramenti apportati e le eventuali addizioni realizzate, anche con l'eventuale consenso del locatore, non danno diritto ad indennità a favore del conduttore. E' facoltà del conduttore di recedere

dal contratto prima della scadenza, mediante comunicazione scritta da inviarsi con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

L'indennità giornaliera di occupazione in caso di ritardata riconsegna dei beni locati, in ordine alla tempestività della quale solo il conduttore deve farsi parte diligente, sarà pari a

1/15 della rata mensile del canone di locazione. Resta impregiudicato il risarcimento delle maggiori spese sostenute dal Comune proprietario fino alla data dell'effettiva riconsegna. Per quanto attiene i termini di preavviso per il rilascio dei locali si applicano le prescrizioni di legge in materia, salvo vengano ravvisate le necessità di utilizzo per pubblica utilità, nel qual caso i termini di preavviso per il rilascio degli stessi sono ridotti ad un minimo di quindici giorni.

#### ARTICOLO 2: CANONE E CAUZIONE.

1. Il canone annuo è fissato in Euro ..... ( ..... ) secondo quanto offerto dall'aggiudicatario in sede di gara ed accettato dall'amministrazione, da pagarsi congiuntamente al rimborso spese per oneri accessori e quant'altro a carico del conduttore secondo la normativa vigente. Quanto dovuto dovrà essere pagato in rate mensili anticipate, entro e non oltre il 5° giorno del mese, mediante versamento alla Tesoreria Comunale.

Il mancato pagamento anche di una sola rata di canone, decorsi 20 giorni, costituisce motivo di risoluzione e dà luogo all'automatica costituzione in mora del conduttore anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo del ritardo, senza necessità di diffida. Il

pagamento non può essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale in base a pretese od eccezioni di sorta.

2. A garanzia dell'esatta osservanza delle obbligazioni assunte, il conduttore costituisce deposito cauzionale per Euro ....., pari a tre dodicesimi del canone annuo, ai sensi di quanto previsto dalla normativa vigente. La cauzione è stata versata presso la Tesoreria Comunale ..... quietanza n. ....del .....

L'amministrazione comunale ha diritto di valersi, di propria autorità, sulla cauzione, ritenendo l'importo pari all'ammontare dei danni riscontrati nell'immobile ed ogni eventuale suo credito, salvo e impregiudicato ogni maggiore diritto.

#### ARTICOLO 3: USO DELLA COSA LOCATA/BENE CONCESSO.

1. I locali vengono assegnati in locazione ad uso esclusivo commerciale per l'attività di Ristorazione somministrazione e preparazione cibi e bevande con espresso divieto di ogni diverso uso. Il cambiamento della destinazione convenuta, anche se parziale, comporta la risoluzione di diritto del contratto, salvo il risarcimento del danno subito dal Comune locatore.

2. Il conduttore si impegna a custodire i locali con diligenza , mantenere la struttura in efficienza secondo la sua destinazione, provvedere alle spese dei lavori di manutenzione ordinaria dell'immobile, delle aree esterne e dei manufatti (redigere un elenco annuale di m.o. svolta, da consegnare all' Amministrazione comunale entro il mese di dicembre di ogni anno) , gli interventi di messa a norma dei locali, certificazione impianti e, in generale, le riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. e quelle conseguenti a danni provocati da sua colpa nell'uso dell'immobile locato.

Nello specifico dell'area esterna attrezzata per picnic la manutenzione ordinaria è volta alla pulizia, taglio erba, riparazioni parti in legno oltre che GARANTIRE LA FRUIZIONE AL PUBBLICO.

L'area esterna turistico didattica denominata "Percorso dei carbonai" è oggetto di manutenzione ordinaria intesa come taglio erba, pulizia e manutenzione del sentiero tale da permettere al pubblico di beneficiare del percorso.

Il conduttore si obbliga ad adottare inoltre tutte le cautele necessarie ad evitare pericoli, tenendo conto che:

- a) l'immobile è dotato di canna fumaria, provvedere alla pulizia/ manutenzione delle eventuali stufe a legna e canne fumarie con relativo rilascio di certificazione su impianto;
- b) mantenere delle buone condizioni igienico/sanitarie ossia pulizia di vasca biologica condotte di dispersione. Raccolta /smaltimento rifiuti secondo normativa;
- c) controllare l'impianto interno di approvvigionamento idrico provvedendo alla SOSTITUZIONE / CONTROLLO dei filtri UV attraverso ditte specializzate;
- d) rispettare la capacità contemporanea di pubblico nei locali;
- e) praticare i prezzi indicati nel tariffario affisso all'interno del locale;
- f) se previsto un periodo di chiusura stagionale provvedere alla pulizia riordino e DISATTIVAZIONE di impianti sensibili alle condizioni atmosferiche. Prevedere delle visite periodiche segnalando tempestivamente all'Amministrazione comunale eventuali criticità;

Sono parimenti a carico del conduttore le spese di riscaldamento, le spese per i consumi di energia elettrica, del telefono, del gas e altri eventuali servizi ed i contratti di fornitura potranno essere stipulati direttamente dal conduttore con le aziende erogatrici. Nel caso di contatori intestati al Comune è prevista la volturazione a carico del locatore. Gli oneri

accessori, che comprendono anche le spese per consumo di acqua potabile, saranno rimborsati.

3. Il conduttore è altresì tenuto a dotarsi dei permessi, autorizzazioni e, in generale, di qualsiasi provvedimento necessario a dare effettivo inizio alle attività.

4. L'Amministrazione concedente è esonerata da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità, mancanza di energia elettrica, per la mancata fornitura di qualsiasi servizio ivi compreso il riscaldamento e approvvigionamento idrico anche se dovuto a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi.

#### ARTICOLO 4: DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E CESSIONE.

1. E' fatto divieto al conduttore di cedere il contratto o sublocare in tutto o in parte, con o senza corrispettivo, i locali affittati, salvo preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Qualunque violazione di tale obbligo comporterà la risoluzione di diritto del contratto e l'incameramento della cauzione.

2. Il conduttore si impegna a non cedere l'esercizio dell'attività se non previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione, pena la risoluzione del presente contratto e l'incameramento della cauzione.

#### ARTICOLO 5: RESPONSABILITA'.

1. Il conduttore deve custodire la cosa locata ed esonera espressamente l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare da fatti od omissioni, dolosi o colposi ad altri conduttori dello stabile o a terzi in genere.

2. Il conduttore assume a proprio carico le spese di assicurazione contro i danni di qualsiasi natura e gli eventuali danni arrecati a terzi nel corso dell'esercizio delle attività esercitate nel locale. La polizza assicurativa dovrà essere esibita all'amministrazione con le relative quietanze di pagamento prima dell'inizio dell'attività, di cui costituisce condizione.

#### ARTICOLO 6: NUOVE OPERE.

1. Nessuna miglioria o innovazione potrà essere fatta dal conduttore, senza preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione comunale. Tutte le eventuali migliorie, le riparazioni e tutte le opere eseguite a qualunque titolo dal conduttore resteranno, senza obbligo di compenso, di proprietà del Comune, senza che mai il conduttore possa eccepire la compensazione tra i miglioramenti ed i danneggiamenti che l'immobile abbia

subito e sempre che l'Amministrazione comunale non preferisca il ripristino dei locali a spese del conduttore e ciò anche in deroga all'art. 1593 c.c.

2. La chiusura dei locali per qualsiasi causa e lavori di straordinaria manutenzione, durante il periodo di locazione non comporterà riduzione di canone.

#### ARTICOLO 7: RICONSEGNA DELL'IMMOBILE.

1. Il conduttore dà atto di aver ricevuto l'immobile in buono stato e come tale si impegna a riconsegnarlo al termine della locazione.

2. Alla scadenza della locazione o in caso di sua risoluzione anticipata o di recesso il conduttore non potrà in ogni caso asportare o manomettere gli impianti relativi alle utenze e qualsiasi altro elemento di carattere architettonico. Sarà a carico del conduttore la chiusura delle utenze e la risoluzione dei contratti di allacciamento delle utenze di energia elettrica, telefono, riscaldamento, ecc.

3. In caso di ritardo o di consegna irregolare, ovvero di deperimento non giustificato dal normale uso, il conduttore sarà responsabile dei danni.

#### ARTICOLO 8: COMPOSIZIONE DELLE LITI.

1. Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente Bando è competente il Foro di Torino.

#### ARTICOLO 9: SPESE DEL CONTRATTO.

1. Tutte le spese contrattuali e conseguenti, compresi i diritti di Segreteria, sono a carico del conduttore. Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.

#### ARTICOLO 10: CLAUSOLE NON PREVISTE.

1. Per tutto quanto non espressamente previsto nel contratto di locazione, le parti richiamano le disposizioni del Codice Civile e la Legge 392/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### ARTICOLO 11: INADEMPIENZA.

1. L'inadempienza da parte del conduttore delle presenti clausole contrattuali comporterà, dopo una prima formale diffida scritta al conduttore, decadenza del contratto e immediata acquisizione al Comune di tutte le opere, senza risarcimento alcuno.

Il presente contratto viene registrato ai sensi dell'art.....

.....

p. Il Comune di Pinasca

Il Dirigente \_\_\_\_\_ Il Conduttore \_\_\_\_\_