

Rep.n. /2021

**COMUNE DI MARANO SUL PANARO**

Provincia di Modena

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO**

**COMMERCIALE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN MARANO SUL PANARO,**

**PIAZZA MATTEOTTI, 30**

L'anno duemilaventuno, addì ( ) del mese di, nella Residenza Municipale di Marano s/P., presso l'Ufficio di Segreteria.

**TRA**

il **COMUNE DI MARANO SUL PANARO** (C.F. 00675950364), per il quale interviene nel presente atto \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e domiciliato per la carica presso la Residenza Municipale posta in Marano sul Panaro – Piazza Matteotti n. 17, nella sua esclusiva qualità di Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune medesimo, autorizzato con Decreto del Sindaco n. 9 del 23.12.2020 ed ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 ed in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 68 del 28/09/2021, di seguito denominata parte locatrice;

**E**

la **ditta** \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ a Marano sul Panaro (Partita IVA/C.F. –) rappresentata da \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, il quale interviene nella sua qualità di titolare nonché legale rappresentante della ditta medesima in seguito denominata parte conduttrice;

**PREMESSO CHE:**

- Con deliberazione della Giunta Comunale n. 68 del 28.09.2021 sono stati definiti i criteri per la pubblicazione di un bando per la cessione in locazione di locali ad uso commerciale di proprietà comunale situati a Marano sul Panaro in Piazza Matteotti, 30;

- Con determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ a firma del Responsabile del Settore Amministrativo è stato approvato il bando pubblico per la cessione in locazione oggetto di considerazione;

- in data \_\_\_\_\_ con prot. \_\_\_\_\_ è stato pubblicato il bando/avviso per la ricerca di concessionario per la locazione in oggetto;

- con determinazione a firma del Responsabile del Settore Amministrativo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata aggiudicata la concessione in locazione delle strutture già citate a \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_;

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, la porzione di immobile di sua proprietà sito in Marano sul Panaro, Piazza Matteotti n. 30 al piano terra , della superficie di circa mq. 77,74, con estremi catastali identificati dal Catasto Fabbricati del Comune di Marano sul Panaro- Foglio 11 mapp. 106 , da adibirsi ad esclusivo uso commerciale come cartolibreria. La parte conduttrice si impegna a mantenere i locali stessi in buono stato manutentivo e comunque a norma di Legge sino alla restituzione, oltre che ad utilizzarli conformemente alla vigente normativa espressamente esonerando il locatore da ogni responsabilità al riguardo;

2) la locazione avrà durata dal 01.01.2022 al 31.12.2027 ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 392/1978 e potrà essere rinnovato per ulteriori anni 6 a

seguito di opportuno atto scritto.

3) il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro annui per l'anno 2022 e per quelli successivi con l'applicazione del solo adeguamento ISTAT a partire dal 2023.

Come pattuito la durata del presente contratto è di anni 6 (sei) e cioè dal 01.01.2022 al 31.12.2027 e non è tacitamente rinnovabile.

Il canone annuo di locazione pattuito nella misura di cui al precedente capoverso deve essere pagato alla parte locatrice in due rate uguali scadenti il 30/04 ed il 30/10 di ogni anno.

Il canone è soggetto ad aggiornamento I.S.T.A.T. a far tempo dall'anno 2023 alle scadenze e con le modalità previste dalla Legge 392 del 27/07/1978 e sue eventuali modifiche, integrazioni o sostituzioni senza onere di richiesta della parte locatrice.

4) i locali sono da destinarsi ad uso esclusivo di locale commerciale per l'attività di cartoleria. È fatto divieto al conduttore di mutarne anche in parte e anche solo temporaneamente tale uso, fatto salvo quanto previsto dalle norme di legge vigenti in materia di esercizio di attività commerciali.

È vietata la sublocazione, sia totale che parziale, salvo le ipotesi espressamente previste dalla Legge 392/1978 e sue modifiche.

E' vietata anche la cessione del contratto.

5) sono per intero a carico della parte conduttrice le spese di cui al 1° comma dell'art. 9 della Legge n. 392/78 nonché le spese tutte inerenti e conseguenti all'attività svolta nei locali oggetto del presente atto.

6) i locali si intendono affittati muniti di tutti i serramenti, chiavi, cristalli ed altri infissi occorrenti all'uso cui i locali stessi sono destinati;

7) la parte conduttrice dovrà riconsegnare i locali predetti in buone condizioni, salvo il deperimento d'uso; in caso contrario la parte conduttrice sarà tenuta al risarcimento del danno;

8) il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione, degli eventuali oneri accessori, entro la data di scadenza di ciascuna rata al Tesoriere del Comune di Marano sul Panaro, così come la sublocazione abusiva o il comodato, la cessione del contratto o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore, fermo restando il conseguente risarcimento dei danni oltre alla corresponsione di quanto dovuto a norma degli artt. 1456 e 1457 del Codice Civile.

Il silenzio o l'acquiescenza o le eventuali tolleranze da parte del Comune saranno prive di ogni effetto giuridico.

In ogni caso il ritardato pagamento del canone e delle quote per gli oneri accessori comporterà, per la parte conduttrice, il pagamento di un interesse che viene concordato in misura pari al tasso di interesse legale tempo per tempo fissato;

9) a garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice la somma di € \_\_\_\_ (pari all'importo del canone annuo offerto in sede di gara) mediante fideiussione bancaria recante scadenza non anteriore al 31/12/2027 salvo disdetta (fidejussione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_);

10) la parte Conduttrice potrà recedere dal contratto per sopravvenuti gravi motivi, dandone preavviso di almeno 6 mesi con lettera

raccomandata;

11) la parte Conduttrice viene costituita custode della cosa locata, si obbliga ad usare e mantenere la stessa con diligenza e ad effettuare tutti quegli interventi di piccola manutenzione contemplati dalla Legge come inerenti all'uso normale dell'immobile. Sono invece a carico della parte locatrice tutte le altre spese di straordinaria manutenzione e tutti quegli interventi e riparazioni atti a conservare all'immobile la sua destinazione e ad evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso cui è adibito.

Per le riparazioni a suo carico, la parte conduttrice, dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto della parte locatrice a sostituirsi alla parte conduttrice in caso di inadempienza di quest'ultimo, con il diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 20 gg. dalla richiesta.

La parte locatrice potrà effettuare riparazioni, anche non urgenti, all'interno del locale oggetto del presente contratto senza corrispondere alcuna indennità alla parte conduttrice, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a 20 gg. in deroga a quanto previsto dall'art. 1584 del Codice Civile.

La parte conduttrice è direttamente responsabile sia verso la parte locatrice che verso i terzi di ogni abuso e trascuratezza nell'uso dei locali, dei suoi impianti e, in particolare, per incendio, per spandimento di acqua, ed al non rispetto delle normative di sicurezza, ecc;

12) il locale viene consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova che la parte conduttrice dà atto di ben conoscere, senza nessuna eccezione o riserva da parte della parte conduttrice stessa.

Il conduttore esonera fin d'ora espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare da fatto doloso o colposo di chicchessia.

Il conduttore è altresì direttamente responsabile verso il Comune e di terzi per danni derivati da sua colpa per spandimento d'acqua, fughe di gas, incendi e per ogni altro e qualsiasi abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Alla parte conduttrice non è concesso eseguire, senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice e, quindi, alle condizioni concordate, alcun lavoro di modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, ovvero agli impianti esistenti.

La parte locatrice ha la facoltà di ritenere - senza dover in alcun modo indennizzare o compensare la parte conduttrice, che espressamente fin d'ora a ciò rinuncia - le eventuali migliorie od addizioni comunque eseguite dalla parte conduttrice, anche con la tolleranza della parte locatrice. In caso contrario, ed a semplice richiesta della parte locatrice, la parte conduttrice sarà tenuta anche nel corso del contratto, alla remissione in pristino, a tutte sue cura e spese;

13) sono a carico della parte conduttrice tutti gli interventi necessari per assicurare la conformità dei locali alle norme di legge che disciplinano l'attività svolta nei locali nonché tutte le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento della stessa;

14) durante la locazione la parte locatrice o suoi incaricati possono visitare il locale locato con o senza preavviso scritto, per constatarne le modalità d'uso e per la verifica degli impianti.

In caso di fine locazione, la parte conduttrice si obbliga a lasciare visitare il locale dai potenziali subentranti, in orari d'ufficio, a partire dal 1° giorno dell'ultimo trimestre di locazione.

15) La parte locatrice declina ogni responsabilità in merito ai materiali depositati dalla parte conduttrice ed all'attività da questi svolta nei locali, anche in relazione ad eventuali danni a persone o cose;

16) tutte le spese del presente contratto e delle sue eventuali proroghe, rinnovazioni, risoluzione anticipata sono a carico della parte conduttrice.

L'imposta di registro è a carico per metà di ciascuna delle parti contraenti o comunque come stabilito da norme di Legge, l'onere della registrazione compete alla parte locatrice;

17) per qualunque contestazione, relativa al presente contratto, Foro competente sarà quello del domicilio della parte locatrice presso la Residenza Municipale.

Letto, confermato e sottoscritto.

Marano sul Panaro, li

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

A norma dell'art. 1341 c.c. le parti di comune accordo dichiarano espressamente di approvare le condizioni di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 8, 10, 11, 12, 13, 16, 17 del presente contratto.

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

Trattamento dati personali:

Ai sensi e per gli effetti del DLgs. n. 196/2003 e del GDPR 679/2016, le

Parti si danno reciprocamente atto che i dati per-sonali trattati sulla scorta del presente contratto saranno utilizzati, anche con l'ausilio di mezzi elettronici, per le finalità connesse alla gestione del contratto stesso, ovvero per dare esecuzione ad obblighi previsti dalla normativa vigente.

Al riguardo, le Parti stesse precisano che:

- l'acquisizione dei dati in questione è presupposto indispensabile per l'esecuzione del presente contratto;

- hanno preso atto del testo dell'art. 7 del DLgs. N. 196/2003 ed hanno facoltà di esercitare i relativi diritti;

- per la parte locatrice titolare del trattamento è il Comune di Marano sul Panaro, e responsabile del trattamento è il Responsabile del Settore \_\_\_\_\_, mentre per il conduttore titolare del trattamento è la ditta \_\_\_\_\_ e responsabile del trattamento è il legale rappresentante della stessa.

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

Adani Patrizia

Primo Guidotti