

COMUNE DI REVELLO - Provincia di Cuneo

SCRITTURA PRIVATA

REP. N.

LOCAZIONE LOCALI USO BAR BOCCIODROMO ED AREA LIMITROFA, PER ANNI SEI, A PARTIRE DAL 01.08.2023 E FINO AL 31.07.2029, SITI IN REVELLO, PIAZZA GIOVANNI PEJRONE.

L'anno duemilaventitré lì del mese di, in Revello, in una sala del Palazzo Comunale,

TRA

il Sig. GIUSTETTO arch. Marco, nato a Pinerolo (TO) il 20.12.1972, c.f. GST MRC 72T20 G674M, dipendente di questo Ente in qualità di Responsabile del Settore Patrimonio, autorizzato a stipulare per conto del Comune di Revello (c.f. 00395930043) il presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 107, comma 3, lettera c del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, di seguito indicato come locatore,

E

il Sig., nato a il, residente a, Via, codice fiscale, il quale dichiara di agire per conto proprio, di seguito indicato come conduttore,

PREMESSO

- che con determinazione del Responsabile del Settore Patrimonio n. del, in base agli indirizzi forniti con la deliberazione della Giunta Comunale n. del, sono stati concessi in locazione al Signor i locali ad uso bar bocciodromo di proprietà del Comune di Revello, siti in Revello (CN), Piazza Giovanni Pejrone, ed è stata approvata la bozza di contratto;
- che occorre di conseguenza stipulare il relativo formale di contratto di locazione;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comune di Revello, rappresentato dal Sig. GIUSTETTO Arch. Marco, concede in locazione al Signor, che accetta senza riserve, nello stato in cui si trova, l'unità immobiliare ad uso bar con annessa sala ristorazione, cucina, dispensa e servizi igienici ed area limitrofa esterna, sita in Revello, Piazza Giovanni Pejrone n° 3 - piano terreno, distinto a Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 34 mappale n. 371 sub. 1

come meglio desumibile nella planimetria catastale allegata.

Il locatore consegna al conduttore la Certificazione Energetica dei locali.

In relazione alla dotazione dei locali di servizio (dispensa, cucina, sala ristorazione, servizio igienico), l'esercizio pubblico bar rientra nella tipologia 3 del D.P.G.R 03.03.2008.

ART. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01.08.2023 e scadenza il 31.07.2029 e si intenderà tacitamente rinnovata per altri 6 (sei) anni, agli stessi patti e condizioni.

Per quanto riguarda la disciplina della rinnovazione del contratto, si applicano gli artt. 28 e ss. della legge 27 luglio 1978 n. 392.

ART. 3 - RECESSO DEL CONDUTTORE

Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso

di almeno 6 (sei) mesi da comunicarsi con lettera raccomandata, ai sensi dell'art. 27 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

ART. 4 – CANONE E PAGAMENTO

Le parti pattuiscono il canone in annui €. (euro/...) al netto dell'imposta IVA, da pagarsi in 12 rate mensili uguali anticipate, ciascuna dell'importo di €. (euro/...) al netto dell'imposta IVA, entro i primi 5 giorni di ogni mese, presso la Tesoreria Comunale.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge 27 luglio 1978 n. 392, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, e darà diritto al locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

Nel caso di mancata od omessa corresponsione delle rate nei termini sopra indicati, il conduttore sarà assoggettato al pagamento di una penale pari al 5% dell'importo della rata dovuta.

ART. 5 – AGGIORNAMENTO E REVISIONE DEL CANONE

Il canone inizialmente pattuito sarà aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente. La variazione ISTAT verrà determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello d'inizio della locazione.

Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. L'aumento decorrerà dalla data in cui sono state ultimate le opere.

ART. 6 - ONERI ACCESSORI

La somma convenuta come corrispettivo della locazione non è comprensiva degli eventuali oneri accessori di cui all'art. 9 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore:

1. la manutenzione ordinaria del bar, dei locali annessi (sala ristorazione, cucina, dispensa, servizio igienico), dei servizi igienici del bocciodromo. A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono da ritenersi interventi di manutenzione ordinaria:
 - la tinteggiatura dei locali;
 - la sostituzione delle lampade non funzionanti;
 - la riparazione degli arredi;
 - lo spurgo dell'impianto idraulico;
 - l'eventuale sostituzione delle serrature delle porte;

- la riparazione dell'impianto di allarme antifurto;
 - la sostituzione dei vetri rotti;
2. la manutenzione ordinaria dell'area esterna del bocciodromo (pavimentata con cubetti di cemento autobloccanti),
 3. la fornitura dell'energia elettrica per il funzionamento del bar e locali di pertinenza (sala ristorante, servizio igienico, corridoio, cucina e dispensa);
 4. la fornitura del gas-metano per il riscaldamento e funzionamento (cucina) del bar e locali annessi;
 5. le spese per il funzionamento del punto telefonico (rete fissa) del Centro Sportivo, posto all'interno del bar;
 6. le spese per il servizio idrico integrato (acquedotto – fognatura)
 7. le spese per effettuare le necessarie volture inerenti gli allacciamenti ai pubblici servizi;
 8. la promozione e valorizzazione di ogni forma di collaborazione proposta dalle associazioni, finalizzata ad accrescere la fruizione degli impianti, soprattutto da parte dei giovani;
 9. la collaborazione con le scuole per la fruizione degli impianti sportivi;
 10. la regolare giornaliera pulizia e sanificazione di tutti i locali (prestazione non richiesta durante i periodi di temporanea chiusura dei locali), anche nei casi in cui il bocciodromo sia stato utilizzato dal Comune (art. 20) o dalle Associazioni rivellesi (art. 19);
 11. l'esercizio della somministrazione di alimenti e bevande (bar, sala ristorante) in osservanza della normativa igienica di settore. A tal fine il Gestore dovrà munirsi della prescritta autorizzazione di cui alla legge regionale 29 dicembre 2006 n. 38 e della necessaria autorizzazione igienico sanitaria;
 12. il pagamento dei canoni televisivi, dovuti alla RAI e alle società emittenti private;
 13. la richiesta all'A.S.L. dell'autorizzazione sanitaria per l'esercizio della cucina con i relativi locali di pertinenza.

ART. 7 – PULIZIA DEI SERVIZI IGIENICI

Il conduttore, come rimborso spese per la pulizia dei servizi igienici e delle parti del Bocciodromo Comunale utilizzate congiuntamente all'Associazione Sportiva che gestisce il Bocciodromo stesso, avrà diritto a metà dell'importo versato all'Associazione Sportiva da parte degli utenti dell'impianto, in base alle tariffe stabilite dalla Concessione degli impianti sportivi comprendente il Bocciodromo Comunale.

ART. 8 – ONERI A CARICO DEL COMUNE

Sono a carico del Comune:

- la manutenzione straordinaria del bar e relativi locali accessori;
- il mantenimento in efficienza degli impianti, delle attrezzature e dei dispositivi di sicurezza antincendio.

ART. 9 – ARREDI ED ATTREZZATURE DEL COMUNE

Il Comune fornisce al Gestore gli arredi e le attrezzature elencate nel verbale (che viene sottoscritto da entrambe le parti in segno di accettazione) e provvede alla sostituzione quando sia accertato l'effettiva usura o l'avanzato stato di manutenzione.

Qualsiasi altra attrezzatura od arredo, non elencati nel citato documento, dovranno essere forniti a cura e spesa

del Gestore, previa autorizzazione del Comune.

La dismissione di qualunque arredo od attrezzatura inventariata, usurata, dovrà essere autorizzata dal Comune. Eventuali nuove attrezzature che il Gestore intendesse realizzare od installare, dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate dal Comune.

Gli arredi e le attrezzature non potranno essere utilizzati all'esterno del Centro Sportivo o concessi in prestito. È tuttavia facoltà del Comune autorizzare temporanei utilizzi per altri scopi, regolarmente autorizzati con atto formale.

Gli arredi ed attrezzature del Comune sono regolarmente assicurati nell'ambito del contratto assicurativo stipulato dall'Ente.

ART. 10 – ARREDI ED ATTREZZATURE DELLA CUCINA

Fanno parte della dotazione fornita dal Comune gli arredi e le attrezzature per il locale cucina, la cui consistenza è indicata nel documento richiamato al precedente articolo.

Tali beni saranno assicurati direttamente dal Comune.

ART. 11 – UTILIZZO DEL BOCCIODROMO DA PARTE DEL CONDUTTORE

Il conduttore del presente contratto potrà utilizzare il locale Bocciodromo per organizzare manifestazioni o intrattenimenti in genere, in accordo con il Gestore degli impianti sportivi, autorizzati dal Comune, senza dover corrispondere tariffe o indennizzi.

Ai fini organizzativi il conduttore è tenuto a presentare la richiesta di utilizzo dieci giorni prima.

Il conduttore potrà utilizzare l'adiacente locale Bocciodromo, per l'utilizzo di cui sopra, per non più di quindici giorni all'anno.

ART. 12 – DESTINAZIONE D'USO E DIVIETO DI SUBLOCAZIONE

L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di negozio e magazzino del conduttore, con divieto di cambio d'uso anche temporaneo e di cessione anche parziale del contratto.

Il conduttore non potrà - pena la risoluzione di diritto del contratto - sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare.

ART. 13 – INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e degli eventuali oneri accessori di cui all'art. 9 della legge 27 luglio 1978 n. 392 oltre il quinto giorno della scadenza stabilita nel precedente art. 4 del presente contratto e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute. Le parti pattuiscono che il mancato pagamento, anche parziale, del canone o delle quote per gli oneri accessori entro i termini fissati, così come la sublocazione abusiva, il comodato o il mutamento di destinazione d'uso dei locali, produrranno di diritto la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore, a norma degli artt. 1456 e 1457 del codice civile.

ART. 14 – CONSEGNA E RICONSEGNA DEI LOCALI

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto, esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi si reca, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, esonerando il locatore da

ogni e qualsiasi obbligo ad effettuare adattamenti di sorta.

Il conduttore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima.

Il conduttore si impegna, ai sensi dell'art. 1590 del codice civile, a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, fatto sempre salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

La consegna e riconsegna dei locali e delle relative attrezzature, viene fatta a mezzo di apposito verbale, con allegato inventario e stato di consistenza. Dal documento di riconsegna, al termine del periodo di locazione, devono risultare gli arredi e le attrezzature, consegnate all'inizio della gestione, fatti salvi i provvedimenti adottati in conformità ai precedenti articoli.

ART. 15 – ADDIZIONI E MIGLIORIE

Il conduttore non può compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare, senza aver preventivamente ottenuto il consenso scritto del locatore ed il rilascio, da parte degli organi competenti, degli eventuali provvedimenti abilitativi edilizi necessari in relazione alla tipologia dell'intervento da effettuarsi.

Resta fermo che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del conduttore e verranno rimossi, sempre a sua cura e spese, a fine locazione.

Ogni aggiunta che non possa essere rimossa senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

In deroga agli artt. 1592 e 1593 del codice civile, il conduttore dichiara sin d'ora di rinunciare a qualsiasi indennità e/o pretesa per miglioramenti e addizioni da lui apportati, anche se eseguiti col consenso del locatore.

ART. 16 – MANUTENZIONI E ONERI DEL CONDUTTORE

Il conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile.

Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti o relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua.

E' altresì a carico del conduttore ogni altro onere inerente l'immobile locato, come la tassa per la raccolta e lo smaltimento rifiuti solidi, quella delle acque fognarie ecc.

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

A tal fine, il conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al locatore, con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile.

Le spese di manutenzione di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico del locatore.

Saranno a carico del conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, telefono ecc.

Oltre ai lavori che il conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitati al conduttore medesimo le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni.

ART. 17 – RISCALDAMENTO

Il locatore dichiara che l'impianto presente nell'unità immobiliare locata viene consegnato a norma, funzionante, classe energetica globale nazionale dell'edificio

In tale stato, il conduttore si impegna a mantenerlo e riconsegnarlo al locatore al termine del contratto, assumendosi, con la sottoscrizione del medesimo, ogni onere e responsabilità di cui all'art. 11 del DPR n. 412/93. Per la buona conservazione e per garantire l'ottimale funzionamento dell'impianto di riscaldamento esistente, il conduttore si impegna a far intervenire, a proprie cura e spese, un operatore specializzato ed abilitato ai sensi della normativa vigente per la manutenzione ordinaria, la pulizia, la verifica dell'effettivo tiraggio del tubo di esalazione fumi e la messa a punto della caldaia a gas, con frequenza annuale o inferiore secondo necessità. Di ciò il conduttore dà espressa ed ampia garanzia al locatore.

Tutti i costi che nel corso del presente contratto e dei suoi eventuali rinnovi dovessero essere sostenuti sia per il funzionamento, che per la manutenzione ordinaria saranno a carico del conduttore.

Nel caso in cui si rendano necessari interventi di manutenzione straordinaria all'impianto, il conduttore, prima di far eseguire qualsiasi intervento, deve comunicarlo al locatore, che si riserva il diritto di verificare la necessità o meno di tale intervento.

Resta inteso che saranno comunque a carico del conduttore gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa la sostituzione della caldaia, ove i medesimi si rendano necessari a seguito di cattiva manutenzione ordinaria.

ART. 18 – RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE

Il conduttore è tenuto ad osservare un comportamento conforme alle regole del corretto vivere civile e di buon vicinato. È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia ai frequentatori dell'immobile, di tenere depositi di materiali pericolosi e di destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza e al decoro.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei propri dipendenti o da tutte le persone che egli abbia ammesso temporaneamente nell'immobile locato, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato.

ART. 19 – MANCATO RILASCIO DELL'IMMOBILE LOCATO

In caso di mancato rilascio del bene locato alle scadenze legali, il conduttore che sia in mora nella restituzione dei locali per qualsivoglia motivo sarà tenuto a corrispondere al locatore una indennità a titolo di maggior danno, ai sensi dell'art. 1591 del codice civile, pari all'ultimo canone mensile corrisposto, aumentato nella misura del 30% fino all'effettivo rilascio dei locali. Le parti convengono espressamente la risarcibilità del danno ulteriore ai sensi dell'art. 1382 del codice civile.

ART. 20 – ACCESSO ALL'IMMOBILE LOCATO

Le parti convengono che al locatore è data facoltà di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno.

Sia in caso di messa in vendita dell'immobile che di fine locazione, il conduttore si obbliga a consentire, previo appuntamento, la visita dell'unità immobiliare al locatore, ai suoi incaricati e ai terzi potenziali conduttori o

acquirenti dell'immobile.

Il conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

ART. 21 – ONERI FISCALI E DI REGISTRAZIONE

Tutte le spese di redazione e bollo per il presente contratto e per le ricevute di quietanza conseguenti, di esazione fitti, ivi compresi i diritti banca, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta è posta per intero a carico del conduttore. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

ART. 22 – CLAUSOLE ESSENZIALI E RISOLUZIONE

Le clausole di cui agli articoli: n. 2: "Durata della locazione e rinnovazione del contratto"; n. 4: "Canone e pagamento"; n. 5: "Aggiornamento e revisione del canone"; n. 6: "Oneri accessori"; n. 7: "Destinazione d'uso e divieto di sublocazione"; n. 8: "Inadempimento del conduttore"; n. 9: "Consegna e riconsegna dei locali"; n. 10: "Addizioni e migliorie"; n. 11: "Manutenzioni e oneri del conduttore"; n. 12: "Riscaldamento"; n. 13: "Responsabilità e diritti del conduttore"; n. 14: "Mancato rilascio dell'immobile locato"; n. 15: "Accesso all'immobile locato"; hanno carattere essenziale cosicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, a semplice richiesta della parte interessata e senza necessità di costituzione in mora, salvo il risarcimento di eventuali danni al locatore.

La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al conduttore di ottenere la risoluzione del contratto per sopravvenuta inidoneità della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al conduttore né al locatore, il locatore sarà tenuto a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipato proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del conduttore, escluso ogni altro compenso ed ogni risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

ART. 23 – RISERVATEZZA - CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e D.Lgs. 101/2018.

ART. 24 – DIRITTO APPLICABILE

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, della legge 27 luglio 1978 n. 392 e della legge 9 dicembre 1998 n. 431, e in generale alla normativa vigente in materia e agli usi locali, in quanto applicabili.

ART. 25 – MODIFICHE E/O INTEGRAZIONI DEL CONTRATTO

Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

ART. 26 – DOMICILIO DEL CONDUTTORE

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

ART. 27 - CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso saranno devolute al competente Foro di Cuneo.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti dichiarano di approvare espressamente e specificamente le clausole di cui ai seguenti articoli del presente contratto: art. 1, art. 2, art. 3, art. 4, art. 5, art. 6, art. 7, art. 8, art. 9, art. 10, art. 11, art. 12, art. 13, art. 14, art. 15, art. 16, art. 17, art. 18, art. 19, art. 20, art. 21, art. 22, art. 23, art. 24, art. 25, art. 26, art. 27.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE