

Allegato B

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

L'anno 2018 (duemiladiciotto), addì () del mese di _____, presso la residenza municipale, con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge, tra le parti: -----

COMUNE DI RUBIERA con sede in Via Emilia Est, n. 5, (C.F./P. I.V.A. n. 00441270352), nel prosieguo del presente atto denominato semplicemente "Locatore" e/o "Parte Locatrice" e/o "Comune" e rappresentato dall'ing. Sabrina Bocedi, nata a Reggio Emilia (R.E.) il 30/11/1970, C.F. BCDSRN70S70H223C, in qualità di Responsabile del Settore Lavori Pubblici Patrimonio Infrastrutture, in esecuzione dell'Atto di nomina del Dirigente d'Area Tecnica del Comune di Rubiera del 23 maggio 2016 prot. 7930/03.01 e domiciliato per l'ufficio ricoperto presso la sede del Comune di Rubiera in Via Emilia Est n. 5, Rubiera; -----

e

_____, avente sede a _____ in Via _____ - C.F. _____, successivamente identificato come "Conduttore" e/o "Parte Conduttrice" in persona del suo Legale Rappresentante _____, nato a _____ il _____, C.F. _____, in esecuzione _____, e domiciliato per l'ufficio ricoperto presso la sede _____; -----

PREMESSO

- che il Comune di Rubiera, come sopra meglio identificato, è unico proprietario dell'unità immobiliare sita a Rubiera in Viale Melato n. piano terra, censita al Catasto Fabbricati - Fg. 26 mapp. 60 sub. 1, sub. . - e costituita da locale bar,

laboratorio, deposito, servizio igienico con antibagno per il personale di servizio, sala attigua, servizio igienico per disabili con antibagno con accesso diretto dalla sala, compresa copertura piana per una superficie complessiva di m² 139,90;-----

Tutto ciò premesso, -----

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

- 1) il Locatore, come sopra specificato, concede in locazione al Conduttore, sopra meglio identificato, che accetta, i locali posti a Rubiera in Viale Melato , censiti al Catasto Fabbricati - Fg. 26 map. 60 (parte) sub. 1, all'uso esclusivo di esercizio di somministrazione di alimenti e bevande; i locali sono così distinti: spazio bar, un laboratorio, un deposito, un servizio igienico con antibagno per il personale di servizio, sala attigua, servizio igienico per disabili con antibagno con accesso diretto dalla sala, per una superficie complessiva di m² 139,90; -----
- 2) La locazione avrà la durata di anni 06 (sei) a partire dalla data del/01/2018 e fino al/01/2024 e resterà rinnovata per altro periodo di anni 6 (sei) in mancanza di disdetta da darsi almeno 12 mesi prima della scadenza a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento conformemente agli artt. 28-29 L. 392/78;-----
- 3) Il canone di locazione è stabilito in complessivi €..... (Euro/00) annui, comprensivi di IVA di legge, da pagarsi in due rate entro il 30 giugno ed il 31 dicembre di ogni anno, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale – Banco BPM S.P.A.;-----
- 4) Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e delle spese di cui all' art. 9 L. 392/78 e potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute. In caso di ritardo nel

pagamento del canone, ferma restando la facoltà del Locatore di richiedere la risoluzione del contratto ed ogni maggior danno, il Conduttore si impegna a corrispondere, per il periodo di ritardo, interessi pari al tasso legale dell'epoca maggiorato di 3 punti;-----

5) Le parti convengono che il canone di locazione, così come contrattualmente stabilito sarà annualmente aggiornato, con richiesta scritta da parte del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta accertata dall'ISTAT, in base agli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatisi nell'anno precedente;-----

6) Il Conduttore attesta di avere ispezionato i locali, di averli trovati idonei all'uso per il quale vengono concessi;-----

7) Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati, previa comunicazione al Conduttore da effettuarsi almeno 5 giorni prima;

8) Il Conduttore ha presentato deposito cauzionale pari a tre mensilità, e cioè Euro _____;-----

9) Il Conduttore ha presentato copia di polizza assicurativa per Responsabilità Civile a copertura di danni che si verificassero nell'immobile oggetto del contratto, nonché per i danni a terzi, pena la revoca della concessione in locazione.

Detta polizza, avente copertura per tutta la durata della locazione, prevede il rischio lavorativo, con un massimale pari ad € 500.000,00;-----

10) Il Conduttore ha stipulato la polizza fidejussoria n. (bancaria o assicurativa) a garanzia del mancato pagamento del canone e dell'inadempimento a tutti gli altri obblighi derivanti dal contratto di locazione, e in caso di recesso anticipato rispetto alla data di scadenza del semestre, dell'importo pari a sei annualità del canone offerto. La polizza prevede il pagamento, da parte dell'istituto di credito o della compagnia di assicurazione, a

prima richiesta del locatore senza preventiva necessità di escussione del conduttore, rinunciata preventivamente qualunque eccezione da parte del fideiussore.

10) Il Conduttore si obbliga a riconsegnare, alla scadenza del contratto, l'immobile locato in perfette condizioni, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso. Ogni modifica, innovazione o trasformazione dei locali, non preventivamente autorizzati per iscritto dal Locatore od il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, produrranno la risoluzione del contratto per colpa del Conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del Locatore;-----

11) Eventuali innovazioni o trasformazioni all'immobile locato da parte del Conduttore, quantunque a carattere di miglioria, ed anche se espressamente richiesti dal Locatore, non costituiranno in caso di rilascio dell'immobile, titolo per il riconoscimento di un corrispettivo sulle opere che eventualmente non potessero essere asportate. Per quanto riguarda espressamente l'impianto fotovoltaico da installarsi sulla copertura dell'edificio, il conduttore si impegna a rimuoverlo a sua cura e spese al termine della locazione, nel caso in cui l'Amministrazione lo richieda;-----

12) Il Conduttore si impegna ed obbliga ad osservare e rispettare qualunque norma stabilita dalla Pubblica Autorità e da Leggi e Regolamenti relativi all'ordine pubblico, all'igiene, al Regolamento edilizio, al Regolamento del condominio e Vigili del Fuoco, ecc. per la gestione e l'uso del locale, esonerando e rilevando il Locatore da ogni responsabilità al riguardo;-----

13) I locali vengono concessi in locazione esclusivamente per l'uso previsto al precedente punto sub 1);-----

14) E' vietata la sublocazione o il comodato parziale dell'immobile; il mancato

rispetto di tale condizione, costituirà causa di risoluzione del contratto;-----

15) Sono a carico del Conduttore tutte le manutenzioni ordinarie, ivi incluse quelle riguardanti i serramenti e gli impianti idrici ed elettrici nelle parti fuori muro, in conseguenza del deterioramento prodotto dall'uso e non quelli dipendenti dalla vetustà, così come stabilito ai sensi dell'art. 1609 del Codice Civile. A carico del Conduttore sono anche le spese accessorie per i servizi vari quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la tariffa rifiuti, l'imposta sulla pubblicità, le spese di pulizia e di custodia. Sono a carico del Conduttore tutte le spese relative alle utenze comprese quelle riferite alla scala e alle parti comuni;-----

16) Il Conduttore dovrà altresì garantire la fruizione dei locali anche al pubblico che usufruisce dell'impianto sportivo annesso, il quale è aperto tutto l'anno per competizioni e tornei;-----

17) Il Conduttore dovrà lasciare all'Amministrazione Comunale la disponibilità gratuita della sala attigua al bar per n. 30 (trenta) giornate all'anno, che saranno calendarizzate in accordo con l'Ufficio Sport del Comune di Rubiera;-----

18) Il Conduttore dovrà garantire al gestore dell'impianto sportivo "A. Valeriani" l'accesso al locale bar per svolgere il "Servizio di biglietteria" nelle giornate di campionato e durante i tornei organizzati, e comunque ogni qualvolta si richieda l'ingresso a pagamento all'impianto sportivo;

19) Il Conduttore non potrà installare apparecchi per il gioco d'azzardo lecito (slot-machine), comprese le lotterie istantanee e qualsiasi altra forma, pena la revoca del contratto di locazione e le sanzioni previste dalla legislazione vigente; sono invece permessi i giochi di carte leciti secondo tabella ex art. 110 TULPS; ---

20) L'inadempienza da parte del Conduttore di uno qualunque dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione;-----

21) Le imposte di bollo e di registro inerenti e conseguenti al presente contratto, redatto in triplice originale, faranno carico alle parti in ragione di metà ciascuna. Il locatore provvederà alle formalità di registrazione e di pagamento dell'imposta di registro.-----

22) La parte conduttrice dovrà, altresì, provvedere ad assicurare e mantenere in vigore per l'intera durata della locazione e tacite rinnovazioni, presso primaria compagnia assicuratrice, i locali concessi in locazione, contro i rischi locativi, derivanti da suo fatto o colpa anche ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile, da incendio e responsabilità civile, per congrui valori, esonerando e rilevando il Locatore da ogni e qualsivoglia responsabilità in proposito. Copia della polizza dovrà essere consegnata al Locatore;-----

23) Per tutto quanto non espressamente contemplato nel presente atto, valgono le vigenti norme di legge in materia.-----

Letto, confermato e sottoscritto.-----

IL LOCATORE

(ing. Sabrina Bocedi)

IL CONDUTTORE

(_____)