

COMUNE DI SOVRAMONTE

PROVINCIA DI BELLUNO

**OGGETTO: SCRITTURA PRIVATA PER LOCAZIONE DI IMMOBILE
PRESSO GLI IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI "SAN GIORGIO"
SITI IN FRAZIONE SORRIVA DI SOVRAMONTE.**

L'anno duemila ventisei, il giorno _____ del mese di _____, tra le seguenti parti:

- DALLA TORRE FEDERICO, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica a Sovramonte (BL) in Via Servo n. 1, il quale interviene nel presente atto in rappresentanza del "Comune di Sovramonte" avente sede a Sovramonte (BL) in Via Servo n. 1, codice fiscale 00161060256, nella sua qualità di Responsabile dell'Area Amministrativa-Finanziaria;

- _____, nata a _____ il _____ e residente in _____, C.F. _____

PREMESSO

Che il Comune di Sovramonte con _____ n. ____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, ha stabilito di concedere in locazione alla sig.ra _____ i locali di cui si tratta per il periodo dal _____ al _____ ed approvato apposito sche-

ma di contratto.

Quanto sopra premesso, da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti dichiarano, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Il Comune di Sovramonte, d'ora in avanti indicato anche come "locatore", concede in locazione alla sig.ra _____ d'ora in avanti indicata anche come "conduttore", che accetta, la gestione del bar presso gli impianti sportivi comunali "San Giorgio" sito in Sovramonte Frazione Sorriba n. 317bis censiti catastalmente al foglio n. 29 mappale 481 sub. 7;

Art. 2 - La locazione avrà la durata di sei anni, con decorrenza dalla data del _____ e quindi fino _____, rinnovabili di ulteriori sei anni previa adozione di provvedimento espresso da parte del Comune di Sovramonte.

Ai sensi all'art. 27 della legge n. 392/1978, il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata o PEC, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 3 - Il canone è determinato in € _____

(_____) mensili, oltre all'IVA nella misura di legge, da pagarsi in quattro rate trimestrali anticipate ciascuna dell'importo di € _____ (_____) oltre all'IVA nella misura di legge. Il pagamento del canone di locazione dovrà essere effettuato entro i primi cinque giorni di ciascun trimestre. I pagamenti vanno eseguiti presso la Tesoreria comunale (ora MONTE DEI PASCHI DI SIENA - Agenzia di Feltre).

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e delle spese di cui all'art. 9 della legge n. 392/78 e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

Si conviene che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzitutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali e, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

Art. 4 - Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/78 e successive modificazioni, il canone come sopra convenuto sarà aggiornato annualmente con inizio dal secondo anno ed all'inizio di ogni annualità. Le variazioni in aumento sono stabilite nella misura del

	75% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Detto aggiornamento di intende richiesto sin da ora. Art. 5 - I locali si concedono in uso attività di somministrazione e sono a carico del locatario tutte le spese inerenti al funzionamento e la ordinaria manutenzione delle strutture oggetto della presente convenzione. Saranno a carico del Conduttore, oltre al canone di locazione, le tasse ed i tributi inerenti allo svolgimento dell'attività. Il Conduttore è costituito custode dei beni locati e ha l'obbligo di mantenere strutture murali, impianti ed infissi in buono stato di manutenzione a sua cura e spese. In generale saranno a suo carico tutte le riparazioni e le spese di ordinaria manutenzione ivi compreso quelle derivanti da caso fortuito. Tali spese, pertanto, faranno carico al Conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente salvo diritto del Locatore di sostituirsi nel caso di inadempienza del Conduttore, con possibilità di prelevare dal deposito cauzionale quanto necessario per far fronte alle spese di manutenzione e con diritto all'integrale rimborso delle spese ulteriori sostenute entro 5	

	(cinque) giorni dalla richiesta. Rimarranno a carico del Locatore tutti gli interventi e le relative spese per la straordinaria manutenzione. Il Locatore potrà effettuare riparazioni, sia di ordinaria manutenzione in vece del Conduttore, sia di straordinaria manutenzione, che rivestono carattere di necessità e/o urgenza all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità al Conduttore, anche se la durata dei lavori per le riparazioni fosse superiore a 20 (venti) giorni, con ciò derogandosi, per espressa volontà delle parti, alla disposizione dell'art. 1584 C.C. Nessuno scomputo sarà previsto sui canoni di locazione in merito a qualunque opera di manutenzione straordinaria che il Conduttore effettuerà per conto proprio. Art. 6 - Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali oggetto della locazione e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione e esenti da difetti che possano influire su chi vi svolge attività. Eventuali opere interne ed esterne necessarie al conduttore per l'esercizio dell'attività devono essere espressamente autorizza-	

	te. È esplicitamente previsto che, per tutti i lavori eseguiti sull'immobile, il locatore non dovrà corrispondere alcun indennizzo al conduttore e che le opere rimarranno di proprietà del locatore medesimo. Art. 7 - Il locatore autorizza il conduttore ad installare a proprie spese insegne luminose sui fronti di facciata e altre insegne stradali ritenute necessarie previo l'ottenimento delle autorizzazioni previste dai regolamenti comunali. Art. 8 - Il conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. Art. 9 - Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla propria volontà. Art. 10 - Il conduttore dovrà consentire, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'immobile locato da parte del locatore o suoi incaricati; Art. 11 - Il conduttore si impegna, alla data di cessazione del contratto, a riconsegnare i locali in buono stato; in difetto gli verranno addebitate le relative spese di riparazione.	

Art. 12 - Le clausole di cui al presente contratto sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate da leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili.

Art. 13 - Il conduttore si obbliga ad utilizzare secondo i criteri della normale diligenza gli spazi, gli impianti ed i servizi delle parti in comune riferibili all'immobile oggetto della presente locazione.

Art. 14 - A garanzia degli obblighi contrattuali, il conduttore ha rilasciato n. 3(tre) canoni di locazione mensili anticipati

oppure

ha costituito, presso _____- deposito cauzionale vincolato per un importo di Euro _____,00= (_____ virgola zero), pari a tre mensilità del canone originario.

La garanzia verrà svincolata alla scadenza del presente contratto. La somma garantita sarà incamerata dal locatore in caso di inadempienza degli obblighi contrattuali, fatta salva ogni azione per il risarcimento dei danni.

Art. 15 - Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile

	2016 e del D.lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", e successive modifiche, il conduttore viene informato che il trattamento dei dati personali forniti al Comune di Sovramonte è finalizzato alla corretta esecuzione del procedimento inerente la stipulazione e l'esecuzione del presente contratto ed avverrà presso il Comune di Sovramonte, Via Servo n. 1 con l'utilizzo di procedure anche informatizzate; i dati potranno essere comunicati o portati a conoscenza di altri soggetti pubblici che debbano partecipare al procedimento. Il conferimento dei dati è obbligatorio e la loro mancata indicazione comporta quindi l'impossibilità di poter portare a compimento il procedimento di cui si tratta. Agli interessati sono riconosciuti i diritti di cui all'art.7 del citato codice ed in particolare il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione, se incompleti, erronei o raccolti in violazione della legge, nonché di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi, rivolgendo le richieste al Titolare del trattamento Comune di Sovramonte. Art. 16 - È vietata la sub locazione, anche parziale dell'immobile locato. È vietato anche il comodato,	

anche parziale, dello stesso immobile.

La facoltà di cessione del contratto di locazione è ristretta all'ipotesi contemplata dall'art. 36 della L. 392/78 e da essa regolamentata.

Il Conduttore si obbliga comunque a far conoscere il contenuto del presente atto agli eventuali cessionari al fine di far rispettare tutte le obbligazioni in questo inserite.

Resta fin d'ora convenuto comunque che l'odierno Conduttore, una volta ceduta l'azienda, non sarà liberato dalle obbligazioni contenute nel presente atto qualora il cessionario non vi adempia, fermo restando quanto convenuto in tema di garanzia per il pagamento dei canoni di cui all'art. 6.

Art. 18 - Per quanto non previsto nel presente contratto le parti si richiamano alle norme in materia di locazioni di cui agli artt. 1571 e ss del Codice civile e agli artt. 27 e ss della legge 27 luglio 1978, n. 392. in quanto applicabili.

Art. 19 - Per ogni controversia che dovesse insorgere in merito al presente contratto, foro competente è quello di Belluno.

Art. 20 - Tutte le spese del presente contratto, ivi comprese quelle di registrazione, sono a carico del-

	le parti in misura eguale; la registrazione verrà fatta a cura del locatore. Art. 21 - Saranno considerati motivi di risoluzione espressa del presente contratto: - il fallimento della impresa conduttrice e/o personale dei soci e/o titolari della medesima e/o della società e soci cessionari dell'azienda; -il mancato pagamento di tre ratei, anche non consecutivi, del canone di locazione; -la sub-locazione e il comodato dell'immobile, salvo i casi di cui all'art. 36 della L. 392/1978; -la diversa destinazione del locale locato senza preventivo consenso scritto del Locatore. Nell'ipotesi in cui il Locatore intenda avvalersi della presente clausola, esso ne darà comunicazione al Conduttore tramite PEC o raccomandata A.R. e quest'ultimo sarà tenuto alla riconsegna dei locali. Ove non si provveda al rilascio dello stesso nel termine indicato dal Locatore, (comunque non inferiore a trenta giorni) e fermo il diritto alla tutela giudiziale ed alla richiesta del maggior danno, per il ritardo nella riconsegna del locale vale quanto concordemente stabilito tra le parti all'articolo 11.	

Art. 22 - Il Locatore si riserva il diritto di visitare i beni oggetto della locazione in qualsiasi giorno ed ora salvo preventivo accordo con il Conduttore.

Il Locatore potrà anche far visitare il locale a terzi in ore e giorni da determinarsi e da concordare anticipatamente con il Conduttore.

L'edificio è dotato di impianto fotovoltaico il quale rimarrà in gestione al Comune. Il conduttore dovrà assicurare l'accesso allo stesso su semplice richiesta del locatario.

Art 23 - Il Conduttore, ai fini della notifica delle comunicazioni e atti relativi al presente rapporto, elegge domicilio nei locali locati.

Art. 24 - Si chiede la registrazione in misura fissa ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 131/1986 essendo le prestazioni oggetto del presente atto soggette all'IVA. -----

Il Locatore: _____

Il Conduttore: _____

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C. si approvano specificatamente i seguenti articoli: art. 2 (esclusione della tacita proroga); art. 3 comma 2 (limitazione alla facoltà di porre eccezioni od azioni in

	caso di mancato pagamento del canone); art. 9 (esonerato da responsabilità del locatore). Il locatore: _____ Il conduttore: _____	