



# COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

ALLEGATO “D”

## COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

Rep. n° .....

### **CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL’IMMOBILE DENOMINATO “CAPANNACCIO” AD USO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE**

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge

#### **TRA**

.....nato a .....il ....., residente in  
.....Via ....., il quale dichiara di intervenire come  
rappresentante del Comune di Castelsantangelo sul Nera, con sede in  
Castelsantangelo sul Nera, Piazza S. Spirito, 1, codice fiscale  
00242630432, di seguito denominato LOCATORE;

#### **E**

il ....., nato a ..... il .....e  
residente in ..... in  
qualità di .....della ditta.....con sede in .....  
Partita Iva ....., il quale agisce in nome, per conto e  
nell’interesse della ditta stessa, di seguito  
denominato CONDUTTORE;

#### **PREMESSO**

- che la Giunta Comunale con atto n. .... del ..... ha stabilito di  
affidare in locazione la struttura di proprietà comunale denominata  
CAPANNACCIO, situata in Castelsantangelo sul Nera – Via Roma  
Snc, individuato catastalmente al foglio 21 part. 408 sub 4 che si  
presenta con una altezza massima interna nella parte centrale di 5,80



# COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

ml e si compone delle seguenti aree per una superficie lorda

Complessiva di 209,16 mq:

- Zona ingresso - Sup. di 5,85 mq
- Sala interna - Sup. 130,10 mq
- Area Bar- Sup. 12,80 mq
- Ripostiglio - Sup. 14,40 mq
- Bagli per il personale - Sup. 4,15 mq
- Bagni ad uso pubblico - Sup. 9,22 mq
- Locale Tecnico Sup. 1,70 mq
- Zona Orchestra Sup. 11,20 mq

All'interno dell'edificio sono presenti arredi mobili completamente funzionanti di proprietà della stazione appaltante, anch'essi oggetto del contratto di locazione in oggetto. L'arredamento e le attrezzature già esistenti saranno visionati dagli interessati in sede di sopralluogo obbligatorio, e apposito inventario verrà **allegato al presente contratto di locazione.**

- che con il citato atto inoltre la Giunta ha espresso gli indirizzi per l'affidamento in locazione mediante un'asta pubblica per il citato affidamento;

- che in data .... è stata esperita la gara di asta pubblica a seguito della quale è risultata affidataria in via provvisoria la ditta .....

- che con determinazione n. .... del ..... è stata affidata definitivamente la locazione della struttura alla ditta .....

Tutto ciò premesso,

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

Il Comune di Castelsantangelo sul Nera, come sopra rappresentato, affida in



# COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

locazione alla ditta .....

come sopra rappresentata, che accetta, la struttura di proprietà comunale denominata CAPANNACCIO, situata in Castelsantangelo sul Nera – Via Roma Snc, costituita da \_\_\_\_\_.

Tali immobili sono descritti al Catasto fabbricati al Foglio 21 particella 408, sub 4 come risulta nelle planimetrie catastali allegate al presente contratto.

1. La durata della locazione è stabilita in anni sei, decorrenti dalla data di stipula del presente contratto. Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma L. 392/78, con preavviso di mesi dodici, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In caso di mancata disdetta inviata al locatore da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente al locatore o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto secondo quanto previsto dalle vigenti norme di legge a seguito di sopralluogo. Nel caso di abbandono dei locali da parte del conduttore senza il rispetto di preavviso di dodici mesi sarà dovuto al locatore il canone di locazione pari a sei mensilità. Essendo il locatore una Pubblica Amministrazione, alla scadenza contrattuale dei 6 anni è vietato il rinnovo tacito.

2. Il canone mensile della locazione viene stabilito in € 270,00, pari all'importo offerto in sede di gara, da pagarsi in rate mensili anticipate ciascuna entro il giorno 5 (cinque) di ciascun mese, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato al locatore presso la tesoreria comunale POSTE ITALIANE Spa – le cui coordinate bancarie sono: IT02U0760103200001056890047. Il canone così corrisposto sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta,



# COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

---

aggiornato in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta ad decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione.

3. I locali vengono concessi esclusivamente per uso somministrazione di alimenti e bevande. Detti locali saranno assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, rimanendo a carico del conduttore la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.

4. L'arredamento e le attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività fanno carico al conduttore. Il locatore tuttavia mette a disposizione del conduttore l'arredamento e le attrezzature già esistenti, come risultanti dall'allegato inventario. La relativa manutenzione ordinaria e straordinaria farà carico al conduttore. Qualora le attrezzature messe a disposizione non risultino più funzionali, il conduttore dovrà restituirle al locatore e sostituirle a proprie spese.

5. Sono a carico del conduttore, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione (telefono, luce, spese di riscaldamento, tassa smaltimento rifiuti, canone acquedotto, etc...).

6. Il conduttore utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dal locatore. Il conduttore non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.



# COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

---

7. Per assicurare al locatore l'integrità e il buono stato dell'immobile durante il rapporto contrattuale e fino al momento della riconsegna, il conduttore dichiara di aver versato presso la tesoreria comunale la somma di € 1.620,00 (euro milleseicentoventi/00), pari a numero sei mensilità, quale deposito cauzionale. Detto deposito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

8. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

9. Il mancato o ritardato pagamento di n. 6 scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente il conduttore in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso il locatore a chiedere la risoluzione di diritto del contratto quale clausola risolutiva espressa.

10. Resta espressamente convenuto che il conduttore non potrà richiedere al locatore alcun indennizzo nel caso in cui l'intera area, o parte di essa, dei giardini pubblici dovesse rimanere chiusa per l'esecuzione di lavori all'interno dei giardini.

11. Assicurare comunque l'apertura del pubblico esercizio per i periodi e gli orari richiesti in concomitanza di eventi, manifestazioni ed attività promosse dal Comune di Castelsantangelo Sul Nera o dallo stesso patrocinate;

12. Il conduttore, in base al disposto dell'art. 1576 del codice civile, si obbliga ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura. Sono altresì a carico del conduttore le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze. Il conduttore dovrà consentire al locatore od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare



# COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

locata. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod. civ. il conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

13. Il conduttore dichiara che la cosa locatagli si trova in buono stato locativo, adatta all'uso convenuto. Il locatore resta in ogni caso esonerato da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale. Resta convenuto che il conduttore, a sua cura e spese e previa comunicazione al locatore, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dal conduttore o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del locatore, senza che il conduttore o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

14. Il conduttore è costituito custode della cosa locata entro i termini contrattuali. Il locatore, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato ed il buon uso concordando l'accesso con il locatore.

15. Il conduttore ha stipulato in data ..... con la società.....con sede in.....polizza assicurativa n..... a garanzia del rischio locativo (per



# COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

incendi) per una somma assicurata di € \_\_\_\_\_.000,00 e del rischio terzi con massimale di € \_\_\_\_\_.000,00.

16. Il conduttore, a garanzia del pagamento dei canoni di locazione, può scegliere tra il versamento sul conto della tesoreria comunale di una cauzione di importo corrispondente a n. 6 mensilità di affitto o la presentazione di idonea fidejussione bancaria, “a prima richiesta e senza eccezione”, sempre di importo pari a n. 6 mensilità di affitto, e con validità fino al termine della locazione, entrambi da aggiornarsi annualmente; la revoca della fidejussione prima della scadenza del rapporto, la sua simulazione o invalidità o inefficacia produrrà, ai sensi e per gli effetti dell’articolo 1456 c.c., la risoluzione di diritto del presente contratto. La fidejussione dovrà avere efficacia indipendentemente dal pagamento del premio da parte del soggetto obbligato, con clausola di rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale in deroga all’art. 1944 del c.c. e rinuncia ad avvalersi del termine previsto dall’art. 1957 c.c.

17. Nel caso di fallimento del conduttore, il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto - salvo ogni altro diritto - il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

18. Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa del conduttore, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà, a titolo di penale parziale pattuita, ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti del locatore in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta in ogni caso salvo il diritto del locatore al risarcimento di tutti maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al tasso ufficiale di sconto della Banca Centrale Europea.



# COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

19. A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore elegge domicilio nell'immobile a lui affittato e, per il caso che esso in seguito non più lo detenga, elegge domicilio presso la propria residenza.

20. L'imposta di registro del presente contratto e l'imposta di bollo sarà totalmente a carico del conduttore.

21. Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sicché, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole comporterà la risoluzione del contratto.

22. Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

23. Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello del domicilio del locatore.

24. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla L. 392/78, dal codice civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, sono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali di igiene e di Polizia Urbana.

Redatto, confermato e sottoscritto in Castelsantangelo sul Nera, li .....

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE



# COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

---