

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE UBICATO IN PIAZZA GARIBALDI SNC IN PORTO S. ELPIDIO

L'anno ***** nel giorno **** del mese di **** in Porto S. Elpidio, presso la sede comunale in Via Umberto I n. 485, sono presenti

L'***** *****, nato/a ***** il ****, CF ***** , che interviene al presente atto quale Dirigente dell'Area Servizi al Territorio e alle Imprese del Comune di Porto S. Elpidio con sede i via Umberto I 485 CF***** , ai sensi dell'art. 107, c. 3 lett. c) del TUEL 18.08.2000 n. 267 in esecuzione della deliberazione della Giunta n. **** del **** e della determinazione dirigenziale n. **** del ****, esecutiva ai sensi di legge, in atti nel comune di Porto S. Elpidio, che nel prosieguo sarà chiamato "Locatore";

Il/la Sig./ Sig.ra nato/a ***** il ****, C.F. *****residente a ***** in via **** n. *** il/la quale interviene al presente atto in qualità di ***** con sede a ***** in via **** in forza di **** che in seguito sarà chiamato "Conduttore".

Premesso che:

- a) con deliberazione della Giunta n. 47 del 22.03.2023 l'Amministrazione comunale di Porto S. Elpidio ha deciso di locare l'immobile ad uso commerciale sito in Piazza Garibaldi snc facente parte del complesso meglio conosciuto come ex cine teatro Beniamino Gigli, stabilendo le linee di indirizzo secondo le quali articolare selezionare il soggetto conduttore;
- b) che con determinazione dirigenziale n. *** del **** è stato approvato l'Avviso pubblico per l'assegnazione in locazione del suddetto immobile con destinazione commerciale per l'apertura di un pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa per il conferimento in locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Piazza Garibaldi snc facente parte del complesso meglio conosciuto come ex cine teatro Beniamino Gigli descritto catastalmente al F. 15 mappale 282 sub 2 in corso di costruzione;
- c) con determinazione dirigenziale n. *** del **** è stato approvato il verbale di gara per aggiudicazione definitiva della procedure di che trattasi da cui è risultato/a aggiudicatario/a *****;
- d) che determinazione dirigenziale n. ***** del **** sono state accertate tutte le condizioni di cui al punto 1 dell'Avviso Pubblico per l'assegnazione in locazione dell'immobile di cui trattasi;
- e) che con nota datata ***** prot **** si è proceduto a convocare il soggetto aggiudicatario della procedura di che trattasi alla firma del presente contratto;
- f) occorre quindi passare alla stipula del contratto.

Tutto ciò premesso e considerato come parte integrante del presente atto, redatto in forma di scrittura privata, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1- Oggetto della locazione

In esecuzione della Determinazione n. **** del ***, esecutiva ai sensi di legge, a forma del Dirigente dell'Area Servizi al territorio e alle Imprese, il Comune di Porto S. Elpidio, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione alla ditta/al Sig. *****, che accetta, il locale sito in Porto S. Elpidio in Piazza Garibaldi, identificato catastalmente al F. 15 particella 282 sub 2 con una superficie catastale pari a mq 305, in corso di costruzione.

Art. 2- Durata del contratto. Recesso

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dalla data della comunicazione di fine lavori se anteriore al termine di 150 giorni previsti per l'esecuzione dei lavori oppure allo scadere del termine di 150 giorni assegnato per il completamento degli stessi, come previsto dall'avviso pubblico.

Il contratto è rinnovabile per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta espressa da comunicarsi all'altra parte almeno 12 (dodici) mesi prima scadenza, a mezzo PEC o lettera raccomandata a.r..

Pertanto, la durata complessiva del contratto non potrà superare i 12 (dodici) anni.

Alla prima scadenza contrattuale di sei anni il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata legge, con le modalità ed i termini ivi previsti.

Il Conduttore ha facoltà di recesso solo dopo la scadenza del periodo coperto dallo scomputo del canone dai lavori eseguiti, purché ne dia avviso al Locatore con lettera raccomandata o PEC, almeno 6 (sei) mesi della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'art. 27 della L. n. 392/1978, debba essere esplicitamente adottata dal conduttore. Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal Locatore alcuna indennità di avviamento.

Art. 3 – Canone di locazione

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro ***** diconsi euro *****, oltre ad iva al 22%, così come da offerta espressa dal conduttore in sede di partecipazione al bando per la selezione del soggetto a cui affidare la locazione del locale.

Il canone dovrà essere versato anticipatamente a mezzo di bonifico bancario - IBAN IT 81 Z 06150 69670 T20160004191 intestato a Comune di Porto S. Elpidio Servizio di Tesoreria, entro il 10 di ogni mese a partire dalla data di ultimazione dei lavori per il completamento e messa in uso del locale e comunque a far data dal termine fissato dal bando al punto 1 per l'ultimazione dei lavori nel caso in cui gli stessi si protraggano oltre il termine massimo fissato.

Il conduttore non potrà ritardare in alcun modo il pagamento delle rate. Qualora il conduttore si rendesse moroso anche di una sola rata di affitto, a decorrere dal 21° giorno dal mese di riferimento, l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata dagli interessi di mora nella misura degli interessi legali.

Art. 4 – Canone a scomputo dei lavori a carico del conduttore

Il locale viene consegnato al conduttore allo stato grezzo, privo di impianti, tramezzature, locali igienici, pavimentazioni, pitturazioni ecc.

Sono a carico del conduttore l'esecuzione di tutti i lavori necessari al completamento dell'immobile, così come precisato agli artt. 1 e 2 del bando per l'assegnazione del locale in locazione.

Il locatore ha stimato in Euro 81.500,00 il valore dell'ammontare dei lavori da eseguire per rendere funzionale il locale allo scopo a cui è destinato, con finiture di media qualità.

La suddetta cifra sarà scomputata dal canone con rate mensili corrispondenti al valore del canone fino al raggiungimento dell'intero importo di euro 81.500,00.

Al fine di operare lo scomputo il conduttore dovrà rendicontare, depositando le relative fatture dalle quali emergano puntualmente le lavorazioni eseguite per singole categorie e/o voci, l'ammontare dei lavori edili eseguiti sull'immobile, escludendo dagli stessi tutti quelli funzionali all'arredo (controsoffittature, velette ecc.).

Nel caso in cui la rendicontazione dimostrerà una spesa inferiore ad 81.500,00 euro, si scomputerà l'effettiva spesa sostenuta, nel caso di maggior spesa lo scomputo sarà limitato alla somma di euro 81.500,00 previsti.

I canoni scomputati saranno regolarmente fatturati.

Il conduttore è tenuto a vigilare affinché le imprese esecutrici degli interventi di completamento delle opere siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia e ad esibire al comune la documentazione atta ad attestare l'avvenuta ultimazione dei lavori e a conseguire la relativa agibilità.

Il locatore si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione dei lavori, mediante proprio personale tecnico.

Art. 5 Fatturazione dei lavori a scomputo

Le opere realizzate dal Conduttore, si intendono come controprestazione di una parte del canone di locazione e, pertanto, soggette all'obbligo di rilevazione nella contabilità finanziaria del Locatore (punto 1 dell'allegato n. 4/2 al D.Lgs. 23.6.2011, n. 118) oltre che alle disposizioni in materia di I.V.A. di cui all'art. 11 del D.P.R. 26.10.1972 n. 633.

Conduttore che agisce in regime di impresa

La regolarizzazione fiscale dell'operazione verrà effettuata attraverso l'emissione di reciproche fatture elettroniche come segue:

- il Conduttore contestualmente alla comunicazione del Locatore di presa d'atto/accettazione del certificato di regolare esecuzione dei lavori (C.R.E), riaddebiterà al Locatore con fattura le spese finali dei lavori oggetto della presa d'atto/accettazione;
- il Locatore, a sua volta, emetterà una fattura elettronica – imponibile più Iva di legge – per la quota complessiva di canone pari all'importo riconosciuto a scomputo che provvederà ad inoltrare al Conduttore, comunicando contestualmente la decorrenza e la durata del periodo coperto dallo scomputo. Considerato che all'operazione dovranno essere applicate le disposizioni relative allo split payment (art. 17-ter DPR 633/72) o reverse charge (art. 17 comma 6 lett. A-ter DPR 633/72), nonché le indicazioni della Circolare Agenzia delle Entrate n. 27/E del 7/11/2017, per mantenere l'equivalenza della permuta (opere realizzate intese in corrispettivo di una parte del canone di locazione), il conduttore dovrà versare al Comune eventuali somme per IVA addebitata al Locatore che garantiscano al Comune stesso la totale neutralità dell'operazione in termini finanziari e di bilancio. Al momento dell'emissione della fatturaPA da parte del Conduttore, il Comune emetterà e trasmetterà alla controparte la fattura elettronica per i canoni anticipati;

ovvero Conduttore che non agisce in regime di impresa

Il conduttore che non opera in regime di impresa invierà al Comune, contestualmente all'approvazione/presa d'atto del certificato di regolare esecuzione, una notula delle spese finali dei lavori riconosciute e risultanti dall'atto di approvazione/presa d'atto del certificato di regolare esecuzione (C.R.E). Al momento dell'emissione della notula da parte del Conduttore, il Comune procederà ad emettere la fattura elettronica per il canone di locazione, pari all'importo riconosciuto a scomputo, più IVA. Per mantenere l'equivalenza

della permuta (opere realizzate intese in corrispettivo di una parte del canone di locazione), il conduttore dovrà versare al Locatore l'importo dell'IVA esposta nella fattura emessa dal Comune stesso in modo che tali somme garantiscano la totale neutralità dell'operazione in termini finanziari e di bilancio.

Art. 6– Aggiornamento periodico del canone di locazione

Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/78, così come modificato dall'art. 1 della legge 118/1995, a decorrere dalla fine dell'ammortamento delle somme di cui al precedente art. 9, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatisi rispetto all'anno precedente. Il conduttore pertanto rinuncia alla Raccomandata di richiesta, le parti ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

Art. 7 – Uso dell'immobile

L'immobile si concede per l'uso prevalente di attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande, trattandosi di un bene strumentale ai sensi dell'art. 35 del D.L. 223/2006.

Ai sensi di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37 e seguenti della Legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per l'attività sopra dichiarata.

Qualsiasi attività ulteriore o diversa rispetto a quella stabilita dal presente contratto di locazione costituisce causa di risoluzione.

Il Conduttore garantisce, assumendo a proprio carico ogni relativa responsabilità, la regolarità normativa degli impianti, delle apparecchiature e macchinari installati nell'immobile.

In ogni caso il Conduttore si impegna ad esercitare all'interno dei locali oggetto di locazione la propria attività nel pieno rispetto delle limitazioni imposte dalle autorizzazioni relative all'immobile e nel pieno rispetto di tutte le normative legislative, amministrative e regolamentari concernenti l'attività esercitata e di sicurezza del lavoro e di prevenzione incendi ove necessaria.

Il Conduttore deve garantire che il personale che opera nell'immobile sia in regola con la vigente normativa in materia di prevenzione infortuni, igiene sul lavoro, assicurazione contro gli infortuni, e quant'altro sia previsto dai contratti collettivi di lavoro per la categoria di riferimento.

L'inadempimento del Conduttore ai predetti obblighi può essere causa di risoluzione del contratto.

Art. 8 – Sublocazione

Il bene immobile non può essere utilizzato per usi diversi da quello stabilito in sede di bando ed è fatto specifico divieto di sublocazione

E' concessa la cessione del contratto ai sensi dell'art. 36 della legge 392/78 purché il cessionario possieda i medesimi requisiti di ordine generale e morale del cedente e rispetti le condizioni fissate dal bando. La cessione del contratto deve essere sempre e comunque autorizzata dal locatore.

Art. 9 – Manutenzione e riparazione

Il conduttore si impegna e si obbliga a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà

altresì provvedere, per espressa volontà delle parti, alla sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione.

Art. 10 – Migliorie e innovazioni

I locali vengono consegnati nello stato di fatto visionato in sede di partecipazione al bando. Il conduttore si impegna ad ottenere tutti gli atti autorizzativi necessari per il completamento dei lavori, nel rispetto delle condizioni fissate dal punto 1 del bando e del progetto presentato in sede di partecipazione alla selezione.

Ogni intervento di miglioria e/ o innovazione che il conduttore ritenesse necessario effettuare nel corso dell'utilizzo del bene dovrà essere preventivamente autorizzato dalla proprietà e rimarrà per patto a beneficio della parte locatrice; quando autorizzato il conduttore provvederà direttamente a sostenere direttamente ogni onere derivante dagli interventi proposti, senza pretendere indennità.

Art. 11 – Utenze

Il conduttore all'atto della consegna del bene o alla sua messa in funzione provvederà a sottoscrivere direttamente tutti i contratti di fornitura delle varie utenze necessarie allo svolgimento della propria attività.

Provvederà altresì ad ottenere l'autorizzazione all'allaccio alla pubblica fognatura.

Tutti gli oneri derivanti dalle utenze e allacci sono a carico del conduttore.

Art. 12- Diritto di accesso ai locali

Il locatore ha facoltà di accedere ai locali, previo avviso, sia durante la locazione che durante il periodo di esecuzione dei lavori edilizi di completamento del locale.

Il comune in qualità di proprietario dell'immobile potrà effettuare, in ogni tempo, ispezioni periodiche o saltuarie per accertare l'osservanza degli obblighi posti a carico del conduttore. Nel corso delle ispezioni potrà essere prescritta l'esecuzione di lavori e/o prestazioni che si ritengano necessarie per il buon funzionamento della locazione qualora si riscontrino manchevolezze.

E' fatto obbligo al conduttore di notificare con urgenza al locatore eventuali carenze, guasti o inconvenienti di carattere straordinario.

Art. 13 Riconsegna del locale

Alla data di cessazione del contratto, per effetto dello scomputo dei lavori sul canone di locazione di cui al precedente art. 4 il conduttore riconsegnerà puntualmente il locale in buono stato locativo, sotto pena del risarcimento dei danni.

Art. 14 – Risoluzione del contratto

L'Amministrazione comunale, in qualità di proprietaria dell'immobile provvede a disporre la soluzione di diritto del contratto ai sensi di quanto stabilito dall'art. 1456 del Codice Civile, nei seguenti casi:

- mancato avvio dell'attività nei tempi fissati dal bando, salvo proroghe dovute a giustificato motivo, rilasciate dalla proprietà;
- mancato pagamento del canone di locazione o della sola IVA durante il periodo di ammortamento dei lavori;

- inosservanza del divieto di sublocazione dell'immobile nei termini stabiliti dal presente contratto;
- variazione, anche parziale, della destinazione d'uso del bene;
- sopravvenienza di situazioni preclusive alla stipula di contratti con pubbliche amministrazioni;
- sottoposizione del Conduttore a procedure concorsuali;
- scioglimento della ditta/società/ecc. del Conduttore per qualsiasi causa;
- il conduttore non svolge continuativamente l'attività per la quale ha ottenuto il bene in locazione;
- il conduttore abbia prodotto alla proprietà comunicazioni, prodotto documenti o sottoscritto dichiarazioni non veritiere;
- vengano meno, a seguito di riscontri e verifiche, le condizioni e i requisiti posti a base della partecipazione al bando;
- il conduttore non ponga in essere le attività così come previste dal progetto presentato ed assentito in sede di gara.

In caso di risoluzione il Locatore potrà trattenere, a titolo definitivo e quale penale, la cauzione prestata dal Conduttore e rimarrà, comunque, impregiudicato per il Locatore ogni diritto di rivalsa per il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito.

Qualora il Conduttore non ottemperasse a tutti gli altri obblighi e prescrizioni contenute nell'offerta tecnica presentata in sede di partecipazione al bando, il Locatore potrà applicare una penale nella misura variabile da un minimo di Euro 50,00 ad un massimo di Euro 1.000,00, in relazione all'entità del fatto contestato.

Le infrazioni vengono contestate al Conduttore tramite PEC. Qualora il Conduttore non ottemperasse entro 15 giorni dal ricevimento, il Locatore si rivarrà sulla cauzione definitiva.

In caso di risoluzione durante il periodo coperto dallo scomputo, per fatto imputabile al Conduttore, nulla sarà allo stesso sarà riconosciuto in relazione ai lavori eseguiti.

Art. 15 – Garanzia degli obblighi contrattuali

A garanzia dell'osservazione degli obblighi contenuti nel presente contratto, il conduttore consegna al locatore cauzione definitiva mediante il versamento di n. 3 mensilità, avvenuto mediante bonifico bancario in data ****.

Detta cauzione verrà restituita al termine della locazione, purché siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione del presente contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino in buono stato, salvo il deperimento per l'uso normale.

Nel caso di inadempienze contrattuali, il Locatore di propria autorità avrà diritto di valersi della garanzia definitiva come sopra prestata, ed il conduttore dovrà reintegrarla nel termine che gli sarà fissato qualora il Locatore abbia dovuto, durante l'esecuzione del contratto, valersi in tutto o in parte di essa.

In caso di risoluzione del contratto per fatto della ditta aggiudicataria, il deposito cauzionale verrà incamerato dall'Amministrazione Comunale, fatto salvo il diritto al risarcimento di eventuali maggiori danni.

L'incameramento della garanzia avviene con atto unilaterale dell'Amministrazione senza necessità di dichiarazione giudiziale, fermo restando il diritto dell'aggiudicatario di proporre azione innanzi l'Autorità giudiziaria ordinaria.

In ogni caso di utilizzo, totale o parziale, della cauzione il Conduttore sarà obbligato entro 30 (trenta) giorni a ricostituire la medesima, fino alla concorrenza di quanto necessario.

Art. 16 – Attestato di prestazione energetica

Il conduttore dà atto di aver provveduto ad ottenere il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Copia dell'Attestato è agli atti del locatore.

Art. 17- Responsabilità, assicurazioni

Il conduttore, in quanto custode dell'immobile, assume ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da un fatto doloso o colposo, azioni od omissioni proprie, e/o dei suoi dipendenti e/o di terzi, derivanti dall'attività esercitati, dell'uso dell'immobile, dell'esecuzione di lavori della locazione in genere.

Il Conduttore è responsabile direttamente nei confronti del Locatore e/o di ogni terzo qualsivoglia danno causato al Locatore e/o a ogni terzo dovuto a dolo e colpa del Conduttore. Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile.

La sorveglianza ed i controlli da parte del Locatore non diminuiscono la responsabilità del Conduttore e/o di terzi in relazione agli obblighi nascenti dalla locazione.

A garanzia del Locatore il Conduttore ha prodotto prima della stipula del presente contratto copia delle seguenti polizze stipulate con primarie compagnie di assicurazione:

- responsabilità civile verso terzi n. **** emessa in data **** dalla Compagnia Assicurativa ***, nonché quietanza di premio con copertura fino al *****;
- incendio rischio locativo, comprensiva della clausola ricorso terzi n. **** emessa in data **** dalla Compagnia Assicurativa ***, nonché quietanza di premio con copertura fino al *****.

Il conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole del buon vicinato e del decoro, a non tenere in deposito materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene e alla sicurezza, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose mobili e pulito in ogni sua parte. Nella riconsegna dell'immobile dovranno essere mantenuti tutti gli elementi, nessuno escluso che fanno parte dei vari impianti.

Art. 18 – Spese contrattuali

Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula del presente contratto di locazione sono a carico del Conduttore.

Tutti gli adempimenti relativi alla prima registrazione ed a quelle successive sono a carico del Conduttore ed il comune rimborserà la metà dell'imposta di registro versata.

In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta è posta per intero a carico del Conduttore

Art. 19– Modifica alle clausole contrattuali

Le clausole di cui al presente contratto sono considerate tutte essenziali, valide ed efficaci tra le Parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Qualunque modifica del presente contratto deve avere forma scritta e per iscritto deve essere fatta ogni comunicazione riguardante il contratto stesso e l'immobile locato.

Art. 20- Elezione del domicilio per comunicazioni.

Per le finalità del presente atto e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

- il Locatore: Comune di Porto S. Elpidio – Area Servizi al Territorio e alle Imprese Settore LL.PP, via Umberto I 485 Porto S. Elpidio;
- il conduttore presso *****

Art. 21 - Foro competente

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente Avviso è competente il Foro di Fermo.

Art. 22 - Trattamento dei dati

Ai sensi del D.lgs. n. 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE 2016/679, in ordine al presente contratto:

- i dati sono raccolti esclusivamente per i fini di cui al presente contratto;
- il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente necessario alla partecipazione alla procedura selettiva;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli previsti dall'art. 7 del D.lgs. n. 196/2003 e dal Capo III del Regolamento UE 2016/679;
- Ai sensi dell'art. 15 del citato regolamento l'interessato ha il diritto di ottenere la conferma che sia o meno in corso un trattamento di dati personali che lo riguardano e in tal caso, di ottenere l'accesso ai dati personali e alle informazioni specificate nel comma 1 del medesimo articolo. Inoltre l'interessato è titolare dei diritti di cui agli articoli 7, comma 3, 18, 20, 21 e 77 del suddetto regolamento. Tali diritti potranno essere fatti valere nei confronti del dirigente dell' Area n.2 "Gestione del territorio, patrimonio e servizi", Settore Patrimonio (Via Umberto I, n. 485) delegato al trattamento dei dati.
- il titolare del trattamento è il Comune di Porto S. Elpidio;
- responsabile della protezione dei dati personali è ditta "2step" corrente in Jesi , mail: rdp@2step.it

Art.23 - Disciplina applicabile

Per quanto non previsto e pattuito con il presente contratto, le parti si richiamano alle disposizioni del Codice Civile e delle leggi vigenti in materia.