



## COMUNE DI CHIARAVALLE

Provincia di Ancona

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE  
IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN  
CHIARAVALLE, VIA SAN BERNARDO, 49 ADIACENTE  
L'INGRESSO DEL CIMITERO DEL CAPOLUOGO.

----- **Repubblica Italiana** -----

L'anno duemiladiciotto, il giorno \_\_\_\_ (\_\_\_), del mese di  
\_\_\_\_\_, alle ore \_\_,\_\_, in Chiaravalle, in una sala della  
Residenza Municipale, sita in piazza Risorgimento n° 11.

**DA UNA PARTE:**

**-Comune di Chiaravalle**, di seguito anche chiamato **locatore**,

**E, DALL'ALTRA PARTE:**

**- il/la Sig./Sig.ra** \_\_\_\_\_, nato/a a  
\_\_\_\_\_ il \_\_.\_\_.\_\_ e residente a \_\_\_\_\_, in  
Via \_\_\_\_\_ n. 30 – C.F.: \_\_\_\_\_, di  
seguito chiamato anche **conduttore**,

**PREMESSO**

**CHE** con deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ la Giunta  
Municipale ha approvato l'atto di indirizzo per avviare la  
procedura per l'affidamento in locazione dell'immobile  
comunale adiacente la casa del custode del cimitero del  
capoluogo da destinare a vendita al dettaglio di fiori e piante.

**CHE** con il medesimo atto di indirizzo si stabiliva che  
l'individuazione del soggetto conduttore sarebbe avvenuta  
mediante gara a procedura aperta, prevedendo la durata della  
locazione in anni sei, soggetti a rinnovo ai sensi di legge, e un

importo annuo del canone di locazione da mettere a base di gara pari ad €\_\_\_\_\_;

**CHE** con atto dirigenziale n. \_\_\_\_\_ assunto dal Responsabile del 1° Settore - Area Amministrativa e Servizi alla Persona in data \_\_.\_\_.\_\_\_\_ (All. A), si stabiliva tra l'altro:

- di dar corso alla gara per "l'affidamento in locazione di un immobile comunale sito in via San Bernardo, 49 adiacente il cimitero del capoluogo, da destinare a vendita al dettaglio di fiori e piante" mediante procedura aperta, con pubblicazione di un bando di gara, affidando l'esecuzione del contratto in favore della ditta che avrà formulato la migliore offerta valida, in aumento, rispetto all'importo a base di gara;

- di approvare lo schema di bando di gara contenente, in allegato, gli schemi relativi all'istanza di partecipazione, alle autodichiarazioni e certificazioni attestanti il possesso dei requisiti di partecipazione alla gara, e al contratto da stipulare tra le parti;

**CHE** la durata della locazione è stabilita in anni sei, decorrenti dalla stipula del contratto, rinnovabile ai sensi di legge;

**CHE** il canone annuo a base di gara è stabilito in € \_\_\_\_\_ con possibilità di presentare offerte solo in aumento;

**CHE** con atto dirigenziale n. \_\_\_\_\_ assunto dal Responsabile del 1° Settore - Area Amministrativa e Servizi alla Persona in data \_\_.\_\_.\_\_\_\_ si stabiliva tra l'altro:

- di approvare il verbale della gara informale per l'affidamento in locazione dell'immobile comunale sito in via san Bernardo, 49, adiacente il cimitero del capoluogo, da destinare a vendita al dettaglio di fiori e piante
- di aggiudicare in via definitiva alla ditta \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_) via \_\_\_\_\_, \_\_ l'affidamento in locazione dell'immobile comunale di che trattasi con l'offerta di €\_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_ riferita al canone annuo di locazione;
- di dare atto che il contratto di locazione sarà perfezionato mediante scrittura privata sottoscritta tra le parti ai sensi dell'art. 70 del vigente Regolamento per la disciplina dei Contratti.

**TUTTO QUANTO PREMESSO,**

le parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto appresso:

**ART. 1**

Il Comune di Chiaravalle concede in locazione ad uso esclusivo della attività di vendita al dettaglio di fiori e piante alla ditta \_\_\_\_\_ che accetta, l'immobile di proprietà comunale sito in Via San Bernardo, 49 accatastato alla – Sez. A – Foglio 7 n. 203 – sub 2, composto da n. due locali ed annesso servizio igienico per una superficie complessiva di mq. 48,92 così come risulta dalla planimetria sottoscritta dai contraenti ed allegata agli atti sotto la lettera “A”, nella quale viene evidenziata mediante tratteggio di colore rosso l'intera superficie locata.

**ART. 2**

La durata della locazione è fissata in anni 6 (sei) decorrenti dalla data odierna: \_\_.\_\_.\_\_\_\_, rinnovabile per un ulteriore periodo di 6

anni, se nessuna delle due parti avrà comunicato all'altra, con lettera raccomandata da inviarsi almeno dodici mesi prima della scadenza, che non intende rinnovarlo. Alla prima scadenza la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n. 392/78. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 Legge n. 392/78.

### **ART. 3**

E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C., fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 della citata Legge 392/78.

### **ART. 4**

Per tutta la durata del presente contratto il conduttore elegge domicilio speciale presso la sede municipale sita in Piazza Risorgimento n. 11.

### **ART. 5**

Il canone annuo di locazione annuo è fissato in € \_\_.\_\_\_\_,00 (Euro \_\_\_\_\_), più IVA da corrispondersi in n. 12 rate mensili anticipate di € \_\_.\_\_\_\_,00= (Euro \_\_\_\_\_), come da offerta presentata in sede di gara (All. B) ciascuna mediante versamenti sul conto di Tesoreria Comunale da effettuarsi entro e non oltre i primi cinque giorni di ogni mese. A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone verrà aggiornato annualmente, su richiesta del

locatore, nella misura del 75% della variazione ISTAT - famiglie e operai - verificatasi nell'anno precedente (Art. 32 Legge 392/78).

#### **ART. 6**

Il pagamento dell'affitto e degli oneri accessori di cui all'art. 9 della legge n. 392/78 non potrà essere sospeso né ritardato da pretese ed eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone entro 20 giorni dalla data di scadenza di ciascuna rata e/o l'inosservanza di uno dei patti convenuti nel presente contratto produrrà *ipso jure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ed il conseguente riconoscimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1456 e 1457 del codice civile.

#### **ART. 7**

Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento della pigione darà luogo alla corresponsione dell'interesse legale annuo.

#### **ART. 8**

La parte conduttrice dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso.

#### **ART. 9**

Il conduttore ha presentato apposita polizza assicurativa a

garanzia ed a favore del Comune di Chiaravalle per la responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione dell'attività con un massimale di € 1000.000,00. Polizza emessa dalla \_\_\_\_\_ Assicurazioni – agenzia di \_\_\_\_\_ – in data \_\_.\_\_.\_\_\_\_ – polizza n. \_\_\_\_\_ (All. C). La copertura assicurativa è estesa a tutta la durata del contratto.

#### **ART. 10**

Per tutta la durata del presente contratto il conduttore è costituito custode della cosa locata ai sensi e per gli effetti dell'art. 1588 del Codice Civile ed è pertanto direttamente responsabile verso il Comune di Chiaravalle ed i terzi in genere di ogni abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata, nonché in caso di perdita, deterioramento, danni diretti e/o indiretti derivanti, in particolare, da incendio, spandimento di acqua, fughe di gas, ecc., arrecati all'immobile di cui al presente contratto.

Il conduttore esonera altresì espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che allo stesso possano derivare da fatto, omissione e/o colpa di terzi in genere, tranne che non vi concorra colpa grave o manifesta del locatore medesimo.

Il conduttore si impegna inoltre ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti le norme e le consuetudini locali di buon vicinato.

#### **ART. 11**

Il conduttore si impegna a non apportare modifiche e/o innovazioni alla cosa locata senza il preventivo consenso scritto

dell'Amministrazione Comunale.

**ART. 12**

E' in facoltà del locatore ispezionare o far ispezionare previo avviso scritto, l'immobile locato al fine di verificare l'utilizzo effettuato e il relativo stato di conservazione.

**ART. 13**

Il presente atto è soggetto ad onere IVA ed è sottoposto al pagamento dell'imposta di registro nella misura dell'1% commisurata sul valore complessivo dell'atto.

Le spese necessarie per la registrazione del presente contratto di locazione verranno ripartite al 50% (cinquanta per cento) tra le parti da pagarsi in un'unica soluzione al momento della registrazione del contratto.

**ART. 14**

Il conduttore si impegna ad eseguire a sue spese e con la dovuta tempestività le riparazioni di piccola e ordinaria manutenzione, nonché tutte le spese necessarie a garantire la diligente conservazione della cosa locata. Non provvedendovi il conduttore, vi procederà il locatore il quale avrà diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 20 giorni dalla richiesta, pena la risoluzione del presente contratto per colpa del conduttore.

**ART. 15**

Restano altresì a totale carico del conduttore le spese di riscaldamento, di pulizia, telefoniche, esattoriali (tassa raccolta rifiuti solidi urbani), pulizia generale e ordinaria manutenzione, nonché le spese relative alla fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica e comunque quant'altro attenga al funzionamento e alla

ordinaria manutenzione della cosa locata.

#### **ART. 16**

Il conduttore non ha diritto a indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata.

#### **ART. 17**

A garanzia degli obblighi derivanti dal presente contratto la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice la somma di Euro \_\_.\_\_\_\_,00 pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti alla parte conduttrice al termine della locazione, come da deposito versato alla Banca Unicredit s.p.a. - servizio tesoreria – in data \_\_.\_\_.\_\_\_\_ con bolletta n. \_\_\_\_  
- (All. D). Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Tale deposito dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo anche parziale.

Il conduttore ha prestato, a garanzia del pagamento del canone di locazione, fidejussione bancaria/assicurativa dell'importo del canone annuo, rinnovato ed adeguato all'aumento ISTAT di anno in anno, fino alla scadenza naturale del contratto.

Qualora detta polizza non venga puntualmente rinnovata a copertura delle successive annualità di canone, ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., il contratto si intenderà risolto di diritto, costituendo la mancata prestazione di garanzia del pagamento del canone, inadempimento grave.

Detta polizza sarà svincolata dal locatore al termine della

locazione sempre ch  il conduttore abbia adempiuto agli obblighi derivanti dal contratto.

La fidejussione prevede la facolt  di escussione, da parte del locatore, a prima richiesta scritta. Pertanto il fideiussore si impegna ad effettuare il pagamento della somma richiesta entro 30 giorni dalla ricezione dell'istanza medesima (da inoltrare a mezzo di lettera raccomandata a/r) cui peraltro, in deroga a quanto stabilito dall'art. 1945 c.c., non potr  essere opposta alcuna eccezione da parte dello stesso, anche nell'eventualit  di opposizione ed eccezione proposta dal debitore o da altri soggetti interessati.

#### **ART. 18**

Per quanto non contemplato nel presente contratto, le parti si rimettono alle vigenti disposizioni in materia di locazione di immobili ad uso diverso da quello di abitazione dettata dal codice civile.

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL COMUNE DI CHIARAVALLE IL LOCATORE**

---

**IL CONDUTTORE**

**Sig./Sig.ra** \_\_\_\_\_