

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO, CIRCA LA GESTIONE LOCATARIA DEI LOCALI SOTTOSTANTI ALL'EDIFICIO SEDE DELLA COMUNITÀ MONTANA GELBISON E CERVATI ATTIGUI ALL'AREA TERMINAL BUS IN LARGO CALCINAI IN VALLO DELLA LUCANIA

L'anno duemiladiciotto, il giorno _____ del mese di _____, alle ore _____, in Vallo della Lucania, nella sede della Comunità Montana Gelbison & Cervati, avanti a me Dott. Segretario della Comunità Montana Gelbison & Cervati di Vallo della Lucania (SA), autorizzato/a a rogare gli atti nella forma pubblica amministrativa nell'interesse della Comunità Montana, si sono costituiti i signori: -----

1) dr Carmine Laurito, Presidente della Comunità Montana Gelbison & Cervati autorizzato alla sottoscrizione del presente Atto in forza della delibera di G.E. n. ____ del _____, domiciliato per la carica presso la sede della Comunità Montana Gelbison e Cervati in Largo Calcinai di Vallo della Lucania ed in seguito denominato LOCATORE -----

2) sig./ra _____, nato/a a _____, il _____, residente in _____ n. _____, C.F. _____

il quale mi dichiara di agire in qualità di legale rappresentante, nel nome e per conto dell'impresa denominata " _____ " con sede in _____, Via _____ n. _____, C.F.: _____ ed in seguito denominato CONDUTTORE -----

I predetti comparenti, della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario rogante sono personalmente certo, rinunciano col mio consenso all'assistenza di testimoni; -----

PREMESSO CHE,

con _____ n. _____ del _____ è stata indetta procedura aperta relativa all'affidamento della gestione locataria per la gestione locataria dei locali sottostanti all'edificio sede della Comunità Montana Gelbison & Cervati attigui all'area terminal bus in largo Calcinai in Vallo della Lucania dietro il corrispettivo di canone di locazione e contestuale tenuta d'ordine e pulizia della sala di aspetto viaggiatori, mediante aggiudicazione del servizio ad offerte segrete in aumento sul prezzo a base di gara di euro 500,00 (I.V.A. compresa) a titolo di canone di locazione mensile, al soggetto che ha

presentato l'offerta più vantaggiosa ed alle condizioni e modalità stabilite nel bando di gara e nel disciplinare di gara; -----

- la predetta procedura aperta aveva per oggetto specifico la gestione locataria di attività commerciale e/o di ristoro e/o di informazione e comunicazione, dietro il corrispettivo di canone di locazione e contestuale tenuta di ordine e pulizia della sala d'aspetto ferroviaria; -----
- con verbale di procedura aperta del ____/____/2018, si è proceduto all'aggiudicazione provvisoria della gestione di che trattasi alla ditta "_____" con sede in _____, Via _____ n. ____ verso il rialzo offerto del ____% sull'importo a base di gara. -----

TUTTO CIO' PREMESSO,

volendosi ora determinare le norme e condizioni che debbono regolare il negozio giuridico di che trattasi, -----

I PREDETTI COMPARENTI,

previa ratifica e conferma della narrativa che precede e che dichiarano parte integrante e sostanziale del presente contratto, -----

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1) OGGETTO DELLA LOCAZIONE

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, sotto l'osservanza piena ed incondizionata delle norme, patti e condizioni dedotti, risultanti nel loro complesso, oltre che dalla normativa vigente in materia di locazioni ad uso non residenziale, igiene e sicurezza sul lavoro, prevenzione della delinquenza di stampo mafioso, anche di quelle elencate nel bando di gara a procedura aperta propedeutico alla scelta del contraente, ancorché non materialmente allegati al presente contratto, l'unità immobiliare di proprietà della Comunità Montana Gelbison & Cervati meglio individuata al N.C.E.U. al Fg. _____ map. _____ sub. _____ cat. _____ - La superficie utile lorda (Sul) dell'immobile sito in Largo Calcinai s.n è pari a metri quadrati _____ con annessi locali antibagno e servizio igienico e locale accessorio di pertinenza ----- I locali anzidetti sono disponibili dal giorno ____/____/2018 e sono locati al finito. ----- Viene altresì compresa nella locazione anche la tenuta di ordine e pulizia della sala d'aspetto viaggiatori utenti della Stazione Bus di Vallo della Lucania. -----

L'affitto avrà luogo a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, il tutto già visto ed accettato senza riserve e nel rispetto dalla parte conduttrice. ---

ART. 2) MODALITA' DI UTILIZZO

La parte conduttrice non potrà modificare l'uso per il quale i locali sono locati e gli stessi dovranno essere sempre tenuti nel massimo decoro. La parte conduttrice dovrà inoltre assicurare una conduzione conforme ed adeguata alla categoria ed alla posizione dell'esercizio. A maggior chiarimento si precisa che della Comunità Montana Gelbison & Cervati considera essenziale – e la parte conduttrice ne prende atto – il mantenimento delle caratteristiche dell'esercizio secondo la tipologia aggiudicata in gara, con la conseguenza che deve considerarsi rigorosamente vietata, in quanto atta ad alterare tali caratteristiche, qualsiasi diversa attività. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi del successivo articolo 11. -----

La immissione nel possesso del citato locale si intende effettuata dalla data della sottoscrizione del presente contratto con la consegna delle chiavi e la sottoscrizione del relativo verbale -----

ART. 3) DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal ____/____/2018. -----

Ai sensi dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 e ss.mm.ii., è consentito alla parte conduttrice di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso alla parte locatrice, mediante lettera raccomandata o tramite p.e.c., almeno dodici mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. -----

In caso di recesso anticipato del locatario non si darà luogo a rimborsi, indennizzi o risarcimenti di sorta. -----

Alla prima scadenza contrattuale il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 e ss.mm.ii -----

ART. 4) CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE

Il canone di locazione annuale viene pattuito nella seguente misura:

1° anno euro _____ (diconsi euro _____) -----

A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone verrà aggiornato annualmente, nella misura del 75% della variazione ISTAT – famiglie e operai – verificatisi nell'anno precedente. Tale adeguamento avverrà automaticamente senza necessità, da parte del locatore, di farne richiesta formale -----

Il canone deve essere pagato mensilmente dal locatario entro il giorno 10 di ogni mese, con le seguenti modalità: -----

- direttamente alla Tesoreria dell'ente presso la BCC dei Comuni Cilentani _____
 e CODICE BIC -SWIFT), oppure: -----
 - mediante bollettino di ccp n. _____ intestato a: della Comunità
 Montana Gelbison & Cervati – Servizio Tesoreria -
 _____.

Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di
 risoluzione del contratto. -----

In caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà avvalersi del disposto
 dell'art. 1453 e 1456 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora. Il conduttore
 assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della L. 163/2010.

ART. 5) OPERE A CARICO DEL SOGGETTO LOCATARIO E ESECUZIONE DI INTERVENTI DI MODIFICA E MIGLIORIA

E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo
 consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se
 autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero
 necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice allo scadere del contratto.

Al termine della locazione dei locali, nessun compenso od indennizzo spetterà al
 conduttore per migliorie e addizioni, anche autorizzate, che non siano agevolmente
 rimovibili e rimosse e che pertanto rimarranno acquisite in proprietà al locatore. -----

ART. 6) ONERI MANUTENTIVI E SPESE DI GESTIONE A CARICO DEL SOGGETTO LOCATARIO

Sono di competenza della parte conduttrice tutte le riparazioni ordinarie dei locali, di cui
 agli artt. 1576 e 1609 del codice civile quali l'esecuzione della manutenzione ordinaria dei
 locali, degli impianti dell'immobile oggetto di locazione e relativa pulizia, i cui oneri sono
 interamente a carico del conduttore. -----

Il conduttore dovrà provvedere ad intestare a proprio carico tutte le utenze e pagare
 qualsiasi tipo di utenza e consumo inerente al godimento dei locali. Sono a carico del
 conduttore tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione, nonché
 tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, fornitura acqua, consumo del gas,
 telefono, riscaldamento, spurgo pozzi neri e latrine e tariffa raccolta rifiuti, indicate nell'art.
 9 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, i cui contratti devono essere direttamente intestati,
 ove possibile, oppure in base agli effettivi consumi rilevati con appositi strumenti di
 misurazione. Per quanto concerne le temperature da tenersi nel locale sala d'attesa si
 richiama quanto disposto con D.P.R. n. 74 del 16/04/2013. -----

ART. 7) GARANZIE ASSICURATIVE E DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia degli obblighi derivanti dal presente contratto la parte conduttrice verserà alla stipula dell'atto un deposito cauzionale pari a 3 mensilità del canone annuo offerto pari a € _____ (diconsi euro _____), mediante versamento in contanti e fidejussione bancaria o assicurativa. A richiesta del locatore la cauzione potrà essere aumentata proporzionalmente al variare del canone di locazione. -----

La garanzia fideiussoria dovrà prevedere l'impegno della Banca o della Compagnia di Assicurazione a versare l'importo della cauzione su semplice richiesta del Committente e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, di cui all'art. 1944 del Codice Civile.

La validità della garanzia è stabilita fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa e lo svincolo potrà avvenire solo dietro la restituzione dell'originale della cauzione stessa. -----

La cauzione, che sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che di eventuali altre pendenze, non potrà non essere imputata in conto canoni di locazione. -----

E' inoltre obbligo del conduttore presentare al momento della stipula del presente contratto una polizza assicurativa stipulata con primaria Compagnia assicurativa a garanzia di danni all'unità immobiliare ed unità immobiliari di terzi attigue e/o confinanti e più precisamente:

☐ Incendio ed eventi speciali, prevedendo una partita di polizza per il rischio locativo per un valore di Euro 500.000,00 e una partita ricorso per danni da incendio per Euro 500.000,00 -----

Tale polizza dovrà prevedere tutte le principali estensioni di garanzia compresi Eventi Atmosferici, Rischi Elettrici, Eventi Socio-politici ed atti vandalici. -----

A garanzia di danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività: -----

☐ RCT/O – Responsabilità Civile verso Terzi, con un massimale non inferiore per la sezione RCT ad Euro 1.000.000,00 e per la sezione RCO a Euro 1.000.000,00 a garanzia di eventuali danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività. -----

Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione. -----

ART. 8) RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Allo scadere del contratto, ove non rinnovato, l'immobile dovrà essere restituito al proprietario in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, libero da persone e completamente ritinteggiato. -----

Nel caso di ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza contrattuale o anticipata, sarà dovuta indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima, ai sensi dell'art. 2591 c.c..

Sarà dovuta inoltre una penale irriducibile di euro 250,00 (duecentocinquanta/00), al giorno, salvo per il locatore il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior onere. -----

ART. 9) DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE

Il locatario deve garantire l'effettivo e diretto esercizio della locazione commerciale. E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di cedere il presente contratto e di sublocare in tutto o in parte la cosa locata. -----

E' fatto inoltre espresso divieto alla parte conduttrice di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile. -----

ART. 10) DIRITTO DI CONTROLLO DEL LOCATORE

La parte locatrice si riserva il diritto di visitare o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. Nel caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire. -----

Qualora la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico del locatore, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima. -----

ART. 11) RISOLUZIONE CONTRATTUALE

In tutti i casi di inadempimento da parte del conduttore alle obbligazioni assunte con il presente contratto e specificatamente:

- ☐ ritardi nel pagamento del corrispettivo superiori a 30 giorni dalle scadenze;
- ☐ ritardi reiterati, anche per un tempo inferiore all'ipotesi di cui al punto che precede;
- ☐ violazione degli obblighi previsti dal presente contratto di locazione;
- ☐ violazione di norme e regolamenti;
- ☐ mancato mantenimento della validità ed efficacia per tutto il periodo di vigenza della locazione della polizza assicurativa stipulata ai sensi del precedente articolo 7;

La Comunità Montana potrà invocare la risoluzione di diritto del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 e segg. del C.C. con dichiarazione da comunicare per iscritto al conduttore mediante raccomandata A.R. o tramite p.e.c.. In tali ipotesi il conduttore dovrà rilasciare immediatamente i locali liberi da persone e cose anche interposte, riconoscendo fin d'ora il diritto della Comunità Montana Gelbison e Cervati di reimmettersi nella detenzione dei locali. L'ente proprietario potrà pertanto avvalersi di tutti i mezzi consentiti dall'ordinamento, ivi compreso, se necessario, il ricorso all'autorità giudiziaria ed ordinaria per riacquistare la disponibilità dei locali, rinunciando fin d'ora la parte conduttrice ad opporre eccezioni di qualsiasi genere. La parte conduttrice potrà far valere solo successivamente alla riconsegna dei locali le proprie ragioni. In ogni caso di risoluzione la Comunità Montana potrà avvalersi della cauzione di cui all'articolo 7. -----

La mancata osservanza del divieto della cessione in tutto o in parte a terzi degli spazi oggetto del presente contratto, determina la risoluzione automatica del contratto con il solo onere della comunicazione scritta. -----

ART. 12) SPESE DI CONTRATTO ED IMPOSTE

Le spese inerenti e consequenziali al presente contratto saranno a carico del conduttore, comprese a titolo meramente indicativo quelle contrattuali, di bollo, le quietanze, le imposte di registro successive al primo anno, nella misura indicata dalla vigente normativa. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti all'attività da essa esercitata nell'immobile locato. -----

ART. 13) DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto dal presente contratto si fa espresso riferimento, in quanto applicabili, a tutte le disposizioni di legge e di regolamento in vigore. -----

ART. 14) AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI

Ai sensi della Legge 675/1996, ss.mm.ii. il conduttore autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati. -----

Fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto i seguenti documenti: -----

1) l'offerta presentata in sede di gara; -----

2) dichiarazione unica resa alla Comunità Montana Gelbison & Cervati. -----

E richiesto il Segretario Rogante ha ricevuto il presente atto che, scritto con sistema computerizzato, da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione, fino a questo punto, viene da me letto alle parti contraenti; le quali lo approvano e mi dispensano espressamente dalla lettura degli allegati. -----

Il locatore – Comunità Montana Gelbison e Cervati

Il conduttore

IL SEGRETARIO GENERALE

Vallo della Lucania, lì _____