



COMUNE DI CRAVEGGIA

Provincia di VB

Via Roma, 34 - 28852 Craveggia (VB)

Telefono: 0324 98033 - 348 1445840

E-mail: poliziale@comune.craveggia.vb.it

PEC: comune.craveggia@legalmail.it

SERVIZIO COMMERCIO

ALLEGATO "C"

Al bando approvato con Determina a contrarre n. 193 dell'11.7.2025

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE

OGGETTO: BANDO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE A USO COMMERCIALE DI PROPRIETA' COMUNALE SITUATO ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO IN PIAZZA SAN GIACOMO (DENOMINATO OSTERIA SAN GIACOMO) PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Il Comune di CRAVEGGIA, con sede in Via Roma 34 C.F. n. 00420840035, qui rappresentato dal Responsabile del Servizio Commercio, in prosieguo denominato "parte locatrice"

E

Il/La Sig. nato/a a il residente in Via n. (C.F.), in prosieguo denominato "parte conduttrice"

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile sito in Piazza San Giacomo, posto all'interno dello stabile destinato ad Archivio Storico, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio n. 31 particella n. 257 subalterno 2 e subalterno 3, della superficie di metri quadrati 105,00, come risulta dalla planimetria qui allegata sotto la lettera "D", composto da un unico locale, oltre al gruppo bagni/ripostiglio. La parte locatrice dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche. La parte

conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per l'attività di somministrazione alimenti e bevande, con esplicito vincolo all'uso dei locali esclusivamente per lo svolgimento dell'attività di ristorante, bar-caffetteria e gelateria.

2) La parte conduttrice dichiara che il locale verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

3) La parte conduttrice deve provvedere all'acquisizione e all'installazione delle necessarie attrezzature e arredi (qualora mancanti) per la gestione dell'attività commerciale.

4) La locazione ha la durata di 6 (sei) anni, con decorrenza dal 01.09.2025, rinnovabili automaticamente per ulteriori sei anni. La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° e 8° commi legge n. 392/78, con preavviso di almeno 6 mesi, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno

Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati alla parte locatrice ai sensi dell'art. 10 del presente contratto.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice, dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione, pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

La parte conduttrice non può sublocare o cedere il contratto di locazione salvo il disposto dell'art 36 della legge 392/78.

5) Il corrispettivo della locazione (canone) è stabilito in complessivi € ... (...) annuali oltre IVA per l'intero periodo di sei anni, da pagarsi in rate mensili uguali anticipate pari ad € ... (...) cadauna, aventi scadenza il giorno 1 di ogni mese. Il canone, che risulterà dall'offerta dell'aggiudicatario, verrà adeguato annualmente in base al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT nell'anno precedente con riferimento al mese di gennaio e comunicato al conduttore per iscritto con raccomandata A.R. oppure PEC, indicando l'importo del nuovo canone e la motivazione giuridica e matematica dell'aumento.

Il pagamento dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul conto di tesoreria comunale, attualmente intrattenuto con BANCO BPM di Santa Maria Maggiore. Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene, il pagamento di tutte le spese di gestione, ivi comprese le utenze luce, acqua, gas, tassa rifiuti, riscaldamento ed eventuali ulteriori oneri. In ogni caso tutte le somme che la parte locatrice avesse ad anticipare per conto della parte conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno essergli da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 5° giorno dal ricevimento della relativa richiesta. Sulle somme non corrisposte decorreranno interessi moratori nella misura indicata nell'art. 14 (quattordici) del presente contratto. La parte conduttrice ha costituito a garanzia dello svolgimento dell'attività commerciale il deposito cauzionale presso il BANCO BPM di Santa Maria Maggiore in data ... di €. ... pari a 3 (tre) mensilità del canone di locazione annuo. L'inadempienza della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto, colpa ed in danno di lei, con le conseguenze previste al citato art. 15 (quindici).

Il Conduttore non avrà diritto ad alcuna riduzione o sospensione del canone di locazione e degli oneri accessori e alcun risarcimento in relazione al mancato o ridotto svolgimento dell'attività nei periodi di tempo in cui effettuerà nell'immobile i lavori necessari per lo svolgimento dell'attività o per eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., che intenderà effettuare.

6) Il pagamento del canone non potrà essere sospeso, né ritardato da pretese o eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

7) Il mancato pagamento in tutto o in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento

costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto. In caso di ritardato pagamento sono dovuti gli interessi moratori stabiliti in misura pari al Tasso Ufficiale di Riferimento della Banca Centrale Europea, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n. 108 del 04.03.1996.

8) Il conduttore, oltre a quanto riportato in altri articoli specifici, è tenuto all'adempimento dei seguenti obblighi:

- a) gestire l'attività commerciale secondo le norme legislative e regolamentari vigenti, l'igiene e la salubrità pubblica e ambientale;
- b) perseguire una gestione efficiente da effettuarsi con criteri imprenditoriali senza che a carico del Comune sia posto altro onere al di fuori di quello contemplato al successivo art. 13 del presente contratto;
- c) provvedere alle spese per allacciamento, eventuale potenziamento e consumo dell'energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento, telefono, connettività nonché quelle per il servizio rifiuti e simili e pagamento canone occupazione spazi e aree pubbliche. A tal fine il conduttore è tenuto a volturare a proprio nome i contatori in atto esistenti, per il consumo dei vari servizi, entro e non oltre 30 giorni dall'aggiudicazione;
- d) contrarre polizze assicurative incendio e contro rischi di responsabilità civile di cui al successivo art. 12;
- e) mantenere i locali nel migliore stato di conservazione, con tutti i necessari lavori di manutenzione ordinaria;
- f) osservare tutte le norme in materia di sicurezza e protezione per lo svolgimento dell'attività commerciale;
- g) acquisire le necessarie autorizzazioni sia amministrativa sia sanitaria necessaria per lo svolgimento dell'attività commerciale con accollo di tutte le spese relative al rilascio;
- h) divieto di operare discriminazioni nell'accesso al servizio da parte del pubblico, in particolare nei confronti di disabili fisici o di altri casi di emarginazione sociale;
- i) divieto di mutamento di destinazione d'uso;
- l) riconsegnare al termine della locazione, i locali nello stesso stato in cui si trovavano al momento della consegna risultante da apposito verbale, come specificamente indicato al successivo articolo 10.

La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice o a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 codice civile, la parte conduttrice 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

9) La parte conduttrice dichiara che la cosa locatagli si trova in buono stato locativo, pulita, imbiancata con una mano di tempera bianca, con gli arredi ben individuati (come da idoneo elenco consegnato dal locatore) e funzionanti, adatta all'uso convenuto. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata 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. La parte locatrice è altresì esonerata da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici per cause indipendenti dalla sua volontà.

10) Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa comunicazione alla parte locatrice, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte del Comune, tutte le migliorie e 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 dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno, alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice 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.

Al cessare del rapporto per qualsiasi causa, è obbligo per il conduttore riconsegnare l'immobile nello stato originario, pulito, imbiancato con una mano di tempera bianca e con l'attrezzatura funzionante, fermo restando il normale deperimento legato all'uso, libero da persone e cose, fatti salvi gli arredi fissi quali bancone bar e/o bancone retro bar, sanitari, frigoriferi/freezer/abbattitori ad incasso, migliorie e addizioni, che saranno acquisiti gratuitamente dal locatore;

11) La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti e indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice. Nell'esecuzione del servizio che forma oggetto del presente appalto, l'Impresa si obbliga ad applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro indicato nel bando, per gli operai dipendenti e negli accordi integrativi dello stesso in vigore per il tempo, il settore e la località in cui si svolge il servizio. L'Impresa si obbliga, altresì, ad applicare il contratto e gli accordi medesimi anche dopo la scadenza e fino alla loro sostituzione e, se Cooperative, anche nei rapporti con i soci.

12) Il Conduttore è tenuto a stipulare le seguenti polizze assicurative:

a) polizza assicurativa incendio e atti vandalici (di primario Istituto Assicurativo) di durata pari almeno a quella della locazione in esame e comunque per un valore assicurato non inferiore a euro 2.000.000,00 (due milioni).

b) polizza assicurativa contro i rischi della responsabilità civile di cui i massimali minimi a cui fare riferimento sono:

- € 1.000.000,00 per persone;

- € 1.000.000,00 per cose;

Le polizze assicurative dovranno essere consegnate in copia al Comune prima del rilascio della autorizzazione commerciale.

Il concessionario resta per contro obbligato a risarcire qualsiasi danno, anche per la parte che eccedesse le somme obbligatoriamente assicurate, che costituiscono esclusivamente dei minimi contrattualmente prescritti e che pertanto non limitano la sua possibilità di adeguare la copertura assicurativa al maggiore rischio che egli ritenga connesso con la gestione.

13) Il Comune assume a proprio carico la manutenzione straordinaria dei locali, se necessario, intendendo per tale, a discrezione del Comune, la tinteggiatura esterna degli immobili, la sostanziale modifica degli impianti tecnologici per vetustà, i lavori che eccedano l'ordinaria manutenzione, esclusi eventuali danni e/o inconvenienti attribuiti a negligenza o incuria del conduttore.

14) Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni. In tale ultimo caso è consentito al conduttore ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 della legge n. 392 del 22/04/1948 di esercitare il diritto di "prelazione".

15) Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto, salvo ogni altro diritto, il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

16) Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, 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 della parte locatrice in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni.

Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti i 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 Riferimento della Banca Centrale Europea, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n. 108 del 07.03.1996.

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

18) 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, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile a lei affittato, e, per il caso che essa in seguito più non li detenga, elegge domicilio presso l'Ufficio di Segreteria del Comune di Craveggia.

19) Tutte le spese comunque inerenti o connesse alla stipula del contratto sono assunte a carico del conduttore; a tal fine prima della data fissata per la firma del contratto il conduttore è tenuto a effettuare il versamento delle spese dovute, come da apposita distinta che verrà trasmessa dal Comune. L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura. La registrazione del contratto verrà fatta a cura della parte locatrice.

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

21) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello del domicilio della parte locatrice. Le comunicazioni e le notificazioni saranno effettuate a mezzo PEC o mediante lettera raccomandata A/R.

22) 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, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

23) Ai sensi di quanto disposto dal D. Lgs n. 196/2003, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Redatto, confermato e sottoscritto il

La parte locatrice:

La parte conduttrice:

La parte conduttrice, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. tutti gli articoli dal n. 1 al 23 del presente contratto, escluso l'articolo 13:

La parte conduttrice: