

ALLEGATO C

COMUNE DI CERTALDO

(**Provincia di Firenze**)

LOCAZIONE DEI LOCALI COMUNALI POSTI IN VIA 2 GIUGNO, 68 (EX SEDE DELLA FARMACIA COMUNALE)

L'anno duemila _____ () in questo giorno _____ del mese di _____
nell'Ufficio Segreteria del Comune di Certaldo

TRA

- Geom. Nadia Traini, nata a Certaldo il 15.06.1964, in qualità di Responsabile di P.O. del Settore Lavori Pubblici del Comune di Certaldo (C.F. 01310860489) di seguito denominato Locatore o Comune

E

- _____ nato a _____ il _____ e residente in _____ il quale interviene al presente atto nella sua qualità di legale rappresentante di _____ - (C.F. _____) di seguito denominato Conduttore,

P R E M E S S O

- che con deliberazioni della Giunta Comunale n. 121 del 23.05.2017 e successiva n. 173 del 26.09.2017, è stato stabilito di procedere alla locazione dell'unità immobiliare ex sede della Farmacia Comunale posta in Via 2 giugno, 68, identificata al N.C.E.U. del Comune di Certaldo al Foglio di mappa n. 52 Particella n. 148 sub. 500, situata al piano terra avente una superficie di circa 148 mq oltre servizio igienico e interrato tramite gara pubblica ai sensi del R.D.n.827/1924 e s. m. da esperire con il metodo dell'offerta segreta più vantaggiosa per il Comune fatta al rialzo sull'importo del canone mensile posto a base d'asta ammontante a € 900,00
- che con la medesima deliberazione si confermavano tutte le indicazioni e dsi individuavano le attività consentite nei suddetti locali e si fornivano disposizioni per lo svolgimento della procedura di gara affidata al Responsabile di P.O. del Settore LL.PP.- Patrimonio
- che, conseguentemente, con Determinazione del medesimo Responsabile n. _____ del _____ è stato approvato l'avviso d'asta per l'assegnazione in locazione di tali locali e lo schema di contatto
- che a seguito di esperimento della gara con determinazione del Responsabile di P.O. del Settore LL.PP.-Patrimonio n. _____ del _____ è stata disposta l'aggiudicazione della locazione al sopra individuato conduttore

SI STABILISCE QUANTO SEGUE

ART.1 - Oggetto

Il Comune di Certaldo, concede in locazione al Sig. _____ le cui generalità sono sopra meglio evidenziate che accetta i locali dell'unità immobiliare (ex sede della Farmacia Comunale) posta in Via 2 giugno, 68, identificata al N.C.E.U. del Comune di Certaldo al Foglio di mappa n. 52 Particella n. 148 sub. 500, situata al piano terra avente una superficie di circa 148 mq

oltre servizio igienico, come meglio individuata nell'allegata planimetria (ALL.A) per l'esercizio dell'attività di _____

ART.2 – Durata

La durata della locazione è di 6 anni, con decorrenza dalla data di stipula del presente atto, rinnovabile tacitamente, per una sola volta, per altri 6 anni, salvo disdetta data dal conduttore a mezzo di raccomandata A.R/PEC, almeno sei mesi prima della scadenza o da quanto previsto dalla normativa vigente.

La concessione cessa definitivamente alla decorrenza dei 12 anni (6 anni + 6 anni), senza necessità di disdetta.

In occasione di tale scadenza, non si applica quanto previsto dall'art. 34 della legge 392/78 e pertanto nulla sarà dovuto al locatario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili

Alla scadenza definitiva della locazione (decorsi 12 anni), il conduttore dovrà restituire l'immobile alla Amministrazione Comunale la quale procederà ad un nuovo affidamento in locazione dell'immobile attraverso procedure di evidenza pubblica.

ART.3 - Canone

Il canone di locazione, come determinato dall'offerta presentata in sede di gara ammonta a € _____ annuali oltre IVA nella misura di legge (Canone mensile _____) da pagarsi in rate semestrali/trimestrali anticipate entro i primi 20 gg. del mese di riferimento dietro presentazione di regolare fattura da parte del Comune.

Trascorso il primo anno di concessione, il canone verrà adeguato annualmente, in misura corrispondente al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

ART. 4 – Oneri del Conduttore

I locali vengono dati in locazione nello stato di fatto in cui si trovano

Sono a cura e spese del conduttore:

- i lavori di manutenzione ordinaria
- i lavori di manutenzione straordinaria resisi necessari a causa dell'uso improprio, errato o imprudente dei locali o della mancata e/o inadeguata attuazione degli interventi manutentivi ordinari da parte del locatore.
- i lavori di manutenzione straordinaria di natura non strutturale (es. interventi che possono migliorare l'aspetto dei locali, quali nuova pavimentazione motivata da ragioni estetiche, diversa distribuzione degli spazi interni non dovuta a obblighi di legge...) che si rendessero necessari o opportuni durante il periodo di concessione dell'immobile compresa la predisposizione dei relativi atti tecnici e le autorizzazioni necessarie. Per tali lavori occorrerà l'autorizzazione preventiva da parte del Comune, e non daranno diritto al risarcimento o rimborso delle spese sostenute salvo quanto diversamente e preventivamente concordato.
- tutti gli eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione manutenzione straordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico sanitario o di allestimento necessari per l'adattamento dei locali all'esercizio dell'attività prevista e alla relativa normativa. Tali interventi saranno effettuati previa

autorizzazione e verifica da parte del Comune e non daranno diritto ad alcuna pretesa a qualsiasi titolo da parte del conduttore

Sono inoltre a carico del conduttore:

- tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas , telefono ed eventuali tasse e tariffe compresa la volturazione a suo nome dei contratti di fornitura. Sono altresì a carico del conduttore le spese relative all'installazione, attivazione, sostituzione, riparazione e manutenzione dei contatori delle varie utenze.
- le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per lo svolgimento dell'attività
- la fornitura e la manutenzione ordinaria e straordinaria di attrezzature arredi e altri beni mobili necessari per l'esercizio dell'attività
- gli oneri relativi alle eventuali parti comuni dell'edificio di cui i locali fanno parte

Il conduttore è tenuto alla conservazione in buono stato del bene locato

Alla scadenza del presente contratto il conduttore sarà tenuto a rilasciare i locali sgombri delle proprie attrezzature e arredi ed in buone condizioni, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso dello stesso in conformità al contratto, ed al riguardo sarà fatto riferimento al verbale di consegna dell'immobile in oggetto al momento della stipula del presente atto.

Il conduttore dovrà altresì provvedere a rimuovere a proprie spese ogni cosa di sua proprietà o di terzi, che il locatore non abbia interesse a ritenere. Nulla è dovuto al conduttore uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili, anche in caso di subentro con contratto in corso

A fine rapporto l'Amministrazione potrà chiedere la rimessa in pristino dell'immobile ed i relativi interventi saranno a carico del conduttore a cui, nulla sarà dovuto né per le migliorie apportate, né per le opere di ripristino.

ART. 5 – Cessione del contratto e sublocazione

E' consentita la cessione del contratto e la sublocazione solo nei casi previsti dall'art. 36 della Legge 392/1978 ed esclusivamente a soggetti in possesso dei medesimi requisiti per la partecipazione all'asta pubblica per la locazione e necessari a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

La cessione del contratto e il conseguente sub ingresso è subordinato alla verifica dei suddetti requisiti. Il subentrante dovrà rispettare tutte le condizioni sottoscritte con il presente contratto.

ART. 6 – Responsabilità

Il conduttore è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia del bene oggetto di locazione da qualunque manomissione da parte di terzi tali da alterarne la qualità e consistenza, anche economica e funzionale.

Il conduttore deve custodire il bene oggetto di locazione esonerando il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare da fatti, omissioni dolosi o colposi causati dal conduttore stesso, da propri familiari, dipendenti e da tutte le persone cui egli ha consentito l'accesso.

Il Comune è anche sollevato da qualsiasi responsabilità inerenti le attrezzature ed arredi usati dal conduttore che ha l'obbligo di utilizzare materiali ed impianti provvisori conformi alle norme di sicurezza.

Il conduttore risponde personalmente nei confronti del Comune e di terzi dei danni causati al bene da tutti coloro cui egli ha consentito l'accesso.

Nel caso in cui, per l'attività esercitata il conduttore impieghi personale dipendente è tenuto al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro, restando esclusa ogni responsabilità dell'Ente locatore per violazioni in materia.

E' vietato esercitare nei locali un'attività diversa da quella pattuita pena, l'immediata decadenza della locazione e l'incameramento della cauzione, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione concedente.

Il conduttore è tenuto al rispetto di tutte le normative vigenti in materia di igiene, sicurezza, inquinamento acustico.

ART. 7 – Cauzione e garanzie assicurative

Il conduttore ha provveduto al deposito cauzionale, pari a n. 3 (tre) mensilità di canone, pari ad Euro _____ (_____) mediante:

- fidejussione bancaria o assicurativa n. _____ del _____ rilasciata da _____ valida per l'intero periodo di durata della locazione, senza obbligo di preventiva escussione, a copertura degli oneri per il mancato o inesatto adempimento degli obblighi contrattuali

Copia della ricevuta di pagamento del relativo premio annuale, per ogni anno di durata della concessione stessa, dovrà essere presentata all'Amministrazione, pena l'immediata decadenza della concessione.

- versamento diretto bonifico presso la Tesoreria comunale

La cauzione sarà svincolata al termine del periodo di garanzia.

Il Comune ha diritto di incamerare la cauzione, ai sensi dell'art. 1382 del C.C., per il risarcimento dei danni che questi affermi di aver subito, senza pregiudizio dei propri diritti nei confronti del conduttore per la refusione dell'ulteriore danno, se eccedente la somma incamerata.

Il conduttore ha inoltre prodotto polizza assicurativa n- _____ del _____ emessa da _____, a garanzia di danni all'immobile locato e/o ad unità immobiliari terze attigue o confinanti derivanti da incendio ed eventi speciali, prevedendo una partita di polizza per il rischio locativo per un valore di € 100.000,00 ed una partita ricorso per danni da incendio per € 200.000,00 e a garanzia dei danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché gli infortuni al personale impiegato nell'attività commerciale con massimali non inferiori a € 1.000.000,00 sia per la sezione RCT che per la sezione RCO. La polizza include tutte le principali estensioni di garanzia, compresi eventi atmosferici, rischi elettrici, atti vandalici.

Cauzione e garanzia coprono l'intero periodo di durata della locazione.

ART. 8 Clausola risolutiva espressa

La mancanza, anche parziale del pagamento del canone di concessione, come pure l'inosservanza di quanto stabilito nel presente atto, produrrà la revoca della concessione ed il conseguente risarcimento dei danni.

Il mancato pagamento anche di una sola rata, decorsi 20 giorni dalla scadenza, costituisce motivo di revoca della concessione e, previa diffida, determina costituzione in mora del concessionario anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo del ritardo. Il pagamento non può essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale.

Eventuali deroghe potranno essere concesse dal Comune in casi di situazioni particolari opportunamente dimostrate dal concessionario.

ART. 9 Sanzioni e decadenza

Il presente atto di concessione decade, con conseguente obbligo da parte del concessionario della immediata restituzione dell'immobile libero da persone e cose, nei seguenti casi:

- fallimento del conduttore
- mancato pagamento del canone e dei relativi interessi oltre 2 mesi dalla scadenza del termine stabilito nella diffida
- riscontro di inerzia grave, cui il conduttore non abbia ottemperato entro 2 mesi dalla data di comunicazione scritta da parte del Comune
- mancata produzione del deposito cauzionale
- mancata produzione di polizza assicurativa per responsabilità civile fabbricati e copertura dei danni
- mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo del bene, convenuto nell'atto di locazione
- venir meno di uno dei requisiti di cui agli artt. 13 e 14 della L.R. n. 28/2005

Per esigenze di interesse pubblico o in presenza di gravi cause di forza maggiore la locazione può essere revocata su espressa ed insindacabile richiesta del Comune con un preavviso scritto, da inviarsi al conduttore.

Il Comune, in qualsiasi momento potrà ispezionare l'immobile per constatare lo stato di manutenzione e conservazione del bene dato in locazione.

ART. 10 Spese

Sono a carico del conduttore tutte le spese inerenti la stipula del contratto di locazione e quelle a questo sequenziali ad eccezione delle spese di registrazione che sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali. .

ART. 11 Norme finali

Il conduttore dà atto di aver ricevuto copia dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) relativa ai locali oggetto di locazione e di essere stato informato del contenuto della stessa (A.P.E. n. 9333 del 23.05.2014)

Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente al trattamento dei rispettivi dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione.

Per eventuali controversie le parti eleggono quale Foro Competente in via esclusiva quello di Firenze

I contraenti eleggono domicilio:

- Il Locatore presso la sede del Comune di Certaldo

- Il Conduttore presso l'immobile locato a tutti gli effetti del presente contratto, nonchè per qualsiasi controversia in qualsiasi modo collegata alla locazione anche se relativa a fatti e/o tempi e/o atti successivi alla cessazione della stessa, compresa la notifica degli atti esecutivi.

Per quanto non previsto nel presente contratto si rimanda a quanto stabilito nell'avviso di gara nonchè alle norme contenute nel Codice Civile, alla Legge 392/78 e ad ogni altra normative vigente in materia.

IL COMUNE DI CERTALDO

IL RESPONSABILE di P.O.
Settore Lavori Pubblici

Geom. Nadia Traini

IL CONDUTTORE
