

# CITTA' DI CAORLE

(Provincia di Venezia)

## CONTRATTO DI LOCAZIONE DEI LOCALI SITUATI AL PIANO TERRA DEL COMPELSSO POLIFUNZIONALE "A . BAFILE" IN CAORLE CAPOLUOGO.

Repubblica Italiana

Tra i sottoscritti Signori:

1. **Ing. ENZO LAZZARIN** nato a Venezia/Marghera il 04.06.1956, che dichiara, nella sua veste di Dirigente del Settore Tecnico, di agire ed intervenire a questo atto in nome, per conto ed interesse del Comune di Caorle, con sede in Via Roma n. 26 – c.f. 00321280273, presso la cui sede è per la carica domiciliato;

e

2. Il sig./sig.a \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_, Via/Piazza \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, che dichiara di agire ed intervenire a questo atto in qualità di Legale Rappresentante/Procuratore Speciale della Ditta \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, Via/Piazza \_\_\_\_\_, Partita IVA/ c.f. \_\_\_\_\_ iscritta alla C.C.I.A.A. di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ con attività prevalente \_\_\_\_\_ ;

### PREMESSO

- che con Determinazione Dirigenziale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ veniva indetta procedura ad evidenza pubblica finalizza alla locazione dei locali di proprietà dell'Ente situati al piano terra del Complesso Polifunzionale "A. Bafile" (censiti catastalmente al Foglio 43, mappale 30, sub. 11);
- che con tale atto di gestione veniva approvato il correlato bando/avviso e lo

- schema del contratto di locazione (oltre a modulistica funzionale allo svolgimento dell'indicata procedura);
- che con successiva Determinazione Dirigenziale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ , espletate e completate tutte le procedure di gara, veniva individuato il soggetto aggiudicatario l'indicata procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla locazione dei precisati locali;
  - che con tale atto di gestione gli uffici hanno verificato ogni rispondenza alle condizioni del bando/avviso ed acquisito eventuali certificazioni di ordine generale inerenti tale soggetto;
  - che i predetti locali si trovano nelle condizioni attuali così da lasciare al conduttore ogni possibilità di arredo e/o modifica strettamente funzionale allo svolgimento dell'attività di impresa assumendosi - come da previsione di gara - ogni onere (economico, amministrativo, autorizzativo, ecc.) conseguente e derivante

**TUTTO CIÒ PREMESSO,**

tra le parti sopra descritte si conviene e si stipula quanto segue:

**ART. 1 – DESCRIZIONE CONCESSIONE** - Il Comune di Caorle, come sopra rappresentato e d'ora in poi denominata parte locatrice, concede in regime di locazione alla ditta \_\_\_\_\_ come sopra rappresentata da \_\_\_\_\_ e d'ora in poi denominato parte conduttrice che accetta, nelle condizioni in cui si trovano, i locali individuati catastalmente (Catasto Fabbricati in comune censuario di Caorle) al Foglio 43, mappale 30, sub. 11 .

La parte conduttrice riconosce lo stato attuale e di consistenza dei locali stessi e nel prendere possesso, al momento della sottoscrizione del presente atto, ne assume la custodia unitamente alle parti di impianti fissi e mobili esistenti e si

obbliga a mantenerlo in buono stato manutentivo.

Non può essere eseguita, da parte del conduttore, qualsiasi addizione e/o modifica ai locali che possa costituire in qualsiasi momento danno ai locali stessi e/o alle contigue strutture edilizie.

Per quanto riguarda ogni modificazione dell'attuale condizione dei locali la parte locatrice, senza eccezione alcuna, dovrà sostenere tutte le spese conseguenti, acquisire ogni autorizzazione/assenso previsto dalle leggi vigenti in materia, verificare (preventivamente con operazioni peritali tecniche) la fattibilità delle modifiche stesse al fine di non creare pregiudizio/danno alle limitrofi locali destinati a funzioni/uso pubblico.

Qualora il proprietario ne chiederà la messa in pristino esse rimarranno comunque a beneficio dell'immobile, senza che ciò possa costituire dalla parte locatrice richiesta di indennizzo o rimborso spese.

Il presente contratto di locazione non costituisce in alcun modo, come previsto all'art. 5 del bando/avviso di gara, diritto di prelazione nell'allestimento di spazi e/o aree pubbliche esterne ai locali; tali istanze saranno oggetto di specifiche e separate attività istruttorie da parte dei preposti uffici comunali competenti in materia.

**ART. 2 – CANONE DI LOCAZIONE** - Il canone annuo della presente locazione è fissato in **€ 72.000,00 (diconsi Euro settantaduemila/00)** oltre all'I.V.A. nel valore di legge.

Il pagamento del canone di locazione (come previsto all'art. 5 del bando/avviso di gara) andrà corrisposto - per la corrente annualità - in unica soluzione anticipata prima della stipula del contratto di locazione (in forma frazionata ai dodicesimi utili al raggiungimento dell'anno solare).

Il canone annuo successivo alla corrente annualità (come sempre previsto all'art. 5 del bando/avviso di gara) avverrà un 12 (dodici) rate mensili anticipate con scadenza del pagamento entro il 15° giorno di ogni mese solare.

Il suddetto canone annuo non comprende le spese per l'energia elettrica, il riscaldamento, l'acqua potabile e le pulizie delle parti comuni; per tali sottoservizi / utenze la parte conduttrice dovrà accollarsi ogni onere nel merito, inclusa istanza per l'attivazione/riavvio, aumenti di potenza, ecc, presso gli enti gestori incaricati/preposti.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della Legge n. 392/78, il canone di locazione sarà aggiornato annualmente ed automaticamente a decorrere dall'inizio del secondo anno in relazione alla variazione ISTAT accertata con il metodo del variazione assoluta dell'anno precedente e relativa al terzo mese antecedente la scadenza, secondo gli indici per le locazioni pubblicati sulla G.U.R.I. ( o analogo ed equivalente fonte ufficiale).

### **ART. 3 – MANCATO PAGAMENTO DEL CANONE DI CONCESSIONE - Il**

mancato pagamento anche parziale del canone di locazione, entro i termini di legge, così come la sub-locazione abusiva o il mutamento di destinazione d'uso dei locali (da quella originaria), produrranno *ipso jure* la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto risarcimento del danno a favore dell'Amministrazione Comunale, a norma dell'art. 1458 del C.C..

In dettaglio, come indicato all'art. 5 del bando/avviso pubblico di gara, l'omesso pagamento di una rata nei termini previsti comporterà una penale pari ad euro 600,00 (seicento/00) forfettari; l'omesso pagamento di due rate consecutive comporterà una penale pari ad euro 1.200,00 (milleduecento/00) forfettari;

l'omesso pagamento di tre rate consecutive comporterà una penale pari ad euro 1.800,00 (milleottocento/00) forfettari e darà contestuale avvio al procedimento di rescissione contrattuale per colpa del locatario. Vengono fatte salve azioni di tutela ritenute proporzionate ed applicabili.

**ART. 4 – DURATA DELLA LOCAZIONE** – Con il presente atto si conviene che i termini di durata della presente locazione sia di **anni 6 (sei)**, con decorrenza a partire dal verbale di consegna dell'immobile; è prevista da bando/avviso di gara la rinnovazione contrattuale della locazione per una identica durata, previo deposito di specifica istanza del locatore prima del naturale scadenza del contratto iniziale da formalizzare almeno 3 (tre) mesi prima del predetto termine.

Viene comunque fatta salva la facoltà della parte locatrice di interrompere in qualsiasi momento la locazione per interesse pubblico dichiarato e/o necessità pubbliche.

In tal caso, l'Amministrazione Comunale invierà apposita nota raccomandata alla ditta concessionaria, la quale dovrà rendere libero e disponibile il locale concesso entro 3 (tre) mesi dal momento del ricevimento della suddetta nota raccomandata, senza spesa alcuna per il Comune, tranne la restituzione della somma anticipatamente corrisposta a titolo di corrispettivo da parte della ditta concessionaria, ragguagliata al periodo di mancato utilizzo del bene al momento del recesso.

Viene altresì concessa la facoltà della ditta concessionaria di recedere anticipatamente dal presente contratto di concessione, ai sensi del penultimo comma dell'art. 27 della Legge n. 932/78, dopo due anni di durata contrattuale e con preavviso (a mezzo di lettera raccomandata a.r., pec o equivalente mezzo) da inviare, a pena di inefficacia, almeno 6 (sei) mesi prima della data di recesso.-

**ART. 5 – RESPONSABILITA' DELLA PARTE CONDUTTRICE** - Il conduttore, come identificato, si assume pienamente ed incondizionatamente l'onere d'ogni responsabilità civile e penale, esonerando il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità sull'utilizzo dei locali durante il periodo di locazione.

La parte conduttrice è, pure, direttamente responsabile dei danni arrecati alle persone, agli impianti e alle cose di soci o terzi in dipendenza dell'uso dei locali nel periodo suddetto, ivi compresi i danni arrecati all'arredo e/o beni strumentali eventualmente presenti.

La rifusione degli eventuali danni arrecati e la responsabilità civile verso terzi è interamente a carico della parte conduttrice.-

**ART. 6 – OBBLIGHI CONSEGUENTI ALLA LOCAZIONE** - La parte conduttrice è tenuta:

- a) ad utilizzare i locali affidati esclusivamente per gli scopi previsti dal bando di gara e con le limitazioni indicate (vedasi art. 5); è escluso qualsiasi altro uso del locale pena l'immediata decadenza del presente atto;
- b) a procurarsi tutte le necessarie autorizzazioni amministrative per l'avvio delle (consentite) attività;
- c) a mantenere i locali affidati in perfetto stato di conservazione e di pulizia ed a non apportare modifiche di sorta, anche per quanto riguarda gli impianti tecnologici, senza esplicita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale; qualora, per incuria, i locali in parola dovessero subire qualsivoglia danno, l'Ente, dopo opportuna quantificazione, richiederà il versamento nelle casse comunali del relativo importo; la parte locatrice potrà versare l'importo richiesto direttamente all'Ente oppure far eseguire immediatamente, a proprie cure e spese, i lavori di riparazione necessari mediante idonea ditta scelta di comune

accordo fra le parti;

- d) ad assumere a proprio carico tutte le spese necessarie per l'energia elettrica, il riscaldamento, l'acqua potabile e per la manutenzione ordinaria necessaria alla conservazione dei locali;
- c. a non sublocare – totalmente e/o parzialmente - i locali a chiunque ed a qualsiasi titolo o di cederlo o mutarne la destinazione d'uso (in difformità all'originaria indicazione);
- d. ad utilizzare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia; altresì a rispettare, per quanto attiene ai suoi obblighi in ordine all'uso, alla destinazione ed alla manutenzione sia dei locali affidati;
- e. ad eseguire le riparazioni di piccola manutenzione, ordinaria e straordinaria ex art. 1609 del Codice Civile (quali impianti di acqua, luce, sanitari, serrature, infissi, superfici dei muri, piastrelle di pavimentazione e di rivestimento nonché, per espressa pattuizione, alle cassette intercettatrici saracinesche ed inoltre i danni conseguenti alla negligenza nell'uso della cosa locata ed alle apparecchiature ivi esistenti;
- f. a riconsegnare i locali affidati nello stato medesimo in cui li ha ricevuti, salvo il deterioramento d'uso, le modificazioni assentite ed autorizzate dalla parte locatrice (come previsto in apposito capoverso all'art. 1) pena il risarcimento del danno;

**ART. 7 – CAUZIONE CONTRATTUALE** - La parte locatrice dichiara di aver ricevuto dalla parte conduttrice la somma di euro \_\_\_\_\_ (pari a tre mensilità) a titolo di cauzione che dovrà essere restituita alla scadenza del contratto e trattenuta in caso di danni all'immobile/locali. Il deposito dovrà essere ricostruito in caso di suo utilizzo. Gli interessi maturati nel deposito cauzionale, calcolati al tasso

legale in vigore, saranno corrisposti al termine dell'anno solare.

**ART. 8 – ACQUISIZIONE POLIZZA FIDEJUSSORIA** - La parte locatrice dichiara che la parte locatrice ha presentato apposita polizza fidejussoria dell'ammontare di Euro 1.500.00/00 (unmilione cinquecentomila/00), di cui Euro 1.000.000,00 (unmilione/00) per danni subiti alle strutture e/o adiacenti corpi di fabbrica aventi destinazione d'uso pubblica ed Euro 500.000,00 contro le responsabilità civili per danni causati a terzi nel corso della locazione.

**ART. 9 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO** - La risoluzione del contratto si verifica di diritto nei casi di cui ai successivi punti del presente articolo:

1. la parte conduttrice si serva dei locali, anche parzialmente, per uso diverso da quello convenuto e comunque usi i locali e sue pertinenze in modo difforme dalla destinazione originaria;
2. la ditta conduttrice apporti modificazioni ai locali e alle sue pertinenze senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, fatto salvo il risarcimento del danno come meglio specificato al precedente art. 6;
3. la ditta conduttrice si rendesse colpevole di negligenze e/o incurie che in qualsivoglia maniera possano comportare danni ai locali; in tal caso la ditta conduttrice dovrà rendere disponibile i locali entro tre mesi dal momento della ricevuta della comunicazione inviata dall'Amministrazione Comunale, tramite nota raccomandata a.r. / pec (o equivalente mezzo) ;
4. la ditta concessionaria non abbia corrisposto il canone di concessione previsto dal presente contratto, fatte salve le precisazioni di cui al precedente art.3 e/o analoghe norme indicate nel bando/avviso di gara;
5. adibisca i locali concessi ad attività illecite;
6. violi le norme del presente atto o comunque si dimostri inadempiente agli



obblighi posti dallo stesso;

**ART. 10 – VISITA AI LOCALI** - Il Comune si riserva la facoltà di verificare in qualsiasi momento il rispetto delle norme di cui alla presente contratto; qualora si rendesse necessario eseguire riparazioni, sopralluoghi sugli impianti o verificare il corretto uso della cosa concessa, la parte locatrice può ispezionare i locali attraverso persone incaricate, concordando preventivamente con la ditta concessionaria, la data della visita.-

**ART. 11 – SPESE CONTRATTUALI** - Tutte le spese, inerenti e conseguenti al presente atto sono divise a metà tra le parti come per legge, con onere a carico della parte conduttrice di provvedere alla relativa imposta.

Le parti si danno atto, per una più puntuale precisazione, che il presente contratto trae origine e suo presupposto dalla Determinazione Dirigenziale n. \_\_\_\_/2020.-

L'ente, ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i. e del G.D.P.R. (Reg. UE 2016/679), informa il contraente che tratterà i dati contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.-

**ART. 12 – ELEZIONE DI DOMICILIO E FORO COMPETENTE** – Ai fini della competenza a giudicare in merito a tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, le parti eleggono rispettivamente domicilio:

1. la ditta locatrice (Amministrazione Comunale) nella propria sede;
2. la ditta conduttrice nei locali assegnati/affidati.-

Ogni controversia inerente o dipendente al presente atto, sarà deferita all'autorità giudiziaria competente per territorio, non avvalendosi le parti della deroga di cui agli artt. 28 e 29 del Codice di Procedura Civile.-

**ART. 13 – NORME DI RINVIO** – Per tutto quanto non riportato nel presente

contratto si richiamano le disposizioni del Codice Civile, per quanto compatibili.-

Letto, approvato e sottoscritto.-

Caorle, lì

**PER IL COMUNE DI CAORLE (PARTE LOCATRICE) :**

**LA DITTA (PARTE CONDUTTRICE) :**