

ALLEGATO C - BOZZA Contratto di locazione

COMUNE DI ISSIGLIO_(CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO)_ CONTRATTO DI LOCAZIONE DI LOCALI DI PROPRIETÀ COMUNALE AD USO BAR-RISTORAZIONE E PER LA GESTIONE DEGLI ADIACENTI IMPIANTI POLISPORTIVI COMUNALI

L'anno _____ il giorno del mese diin Issiglio (TO) presso la sede comunale sita in Via Municipio n.2, innanzi a me Dott. Claudio CALVETTI, Segretario Comunale di Issiglio,

SONO COMPARSI

A. Il Sindaco Sig. _____, nato a _____ il _____, codice fiscale _____, domiciliato presso la sede di cui infra, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in qualità di Sindaco e rappresentante legale del Comune di Issiglio, Via Municipio n.2, P.IVA 02013410010 (di seguito chiamato per comodità "Locatore");

e

2) _____, nato/a _____ il _____, residente _____ in _____ in qualità di _____, codice fiscale _____, Partita IVA _____ (di seguito chiamato per comodità "Conduttore")

premesse

- A) che il Comune di Issiglio è proprietario degli immobili e di impianti polisportivi oggetto del presente contratto, come dettagliatamente specificato nel bando pubblicato in data 23.01.2024.
- B) che a seguito di procedura con evidenza pubblica tramite bando di cui sopra, è stato selezionato il soggetto destinato alla sottoscrizione del presente contratto;
- C) che il soggetto selezionato ha rispettato tutte le previsioni stabilite nel suddetto bando;

Tanto premesso si stipula e si conviene quanto segue

1) Premessa

La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto.

2) Oggetto del contratto

Il Locatore, così come sopra identificato, cede in locazione, ad uso Bar – Ristorazione, al Conduttore, così come sopra generalizzato che accetta a tale titolo, i locali posti in Issiglio (TO) Corso Umberto I, n.10 , piano seminterrato, piano terreno e primo piano, identificati catastalmente distinte al F. 17, n. 47 del catasto fabbricati del Comune di Issiglio ed anche la gestione degli adiacenti impianti polisportivi comunali, con le seguenti: destinazioni, condizioni e prescrizioni, condivise ed accettate da entrambe le parti comparenti:

A.DESTINAZIONE E UTILIZZO DEI LOCALI E ONERI GESTIONALI

Le condizioni specifiche che regolano la locazione dei locali sono indicate nell'allegato schema di contratto (Allegato B). La destinazione d'uso principale dovrà essere BAR E RISTORAZIONE e dovrà, comunque essere compatibile con le disposizioni urbanistiche e commerciali previste per quella zona, così come dovranno essere compatibili con le medesime disposizioni le eventuali attività sussidiarie di cui sopra si è fatto cenno. Tutte le attività che saranno svolte nell'immobile principale e negli ambienti e spazi di pertinenza dovranno, comunque, rispettare le norme igienico-sanitarie, di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche per disabili. Si precisa che, a pena di decadenza del contratto, non sono comunque ammesse le attività rientranti nelle seguenti categorie:

- ✓ commercio di armi, munizioni, fuochi d'artificio;
- ✓ agenzie di affari;
- ✓ attività finanziarie e di intermediazione mobiliare ed immobiliare;
- ✓ attività di "compro oro, argento e preziosi";
- ✓ attività di officina, quali riparazioni di veicoli, fabbro, costruzioni e attività analoghe;
- ✓ attività artigianali di servizi alla persona;
- ✓ luoghi di culto;
- ✓ qualsiasi attività, lesiva dell'immagine del Comune di Issiglio o da questi ritenuta tale, o, comunque, inidonea alla destinazione e ubicazione dell'immobile ed ambienti e spazi di pertinenza idonea rispetto all'ubicazione dei locali.

Dovranno comunque essere rispettate da parte del conduttore le seguenti condizioni e prescrizioni che, se non rispettate, saranno motivo per la risoluzione del contratto, specificando che sono in parte giustificate dal fatto che l'immobile di cui trattasi è stato acquisito dal Comune grazie ad una donazione della "Cooperativa Operaia di Consumo" di Issiglio e che il Comune intende onorare lo spirito che l'animava, salvaguardando al tempo stesso i suoi caratteri fondanti e popolari, quale la possibilità di ritrovarsi assieme in luogo idoneo e che accomuna gli esseri umani e dove è permesso anche lo svago con giochi diversi, la convivialità e dove vi è anche la convenienza economica:

Deve essere garantito lo spirito "sociale" su descritto per cui era stata costituita l'ex "Cooperativa Operaia di Consumo", che ha donato l'immobile al Comune, specificando che i prezzi praticati dovranno essere concorrenziali rispetto a quelli di altri esercizi pubblici dei paesi limitrofi;

Vengono affittati tutti i locali dello stabile, per un totale di mq.345 circa, ad eccezione dei due locali già precedentemente affittati in passato alla Pro Loco/Filarmonica Issigliese, ma incluso lo spazio coperto antistante l'esercizio, di circa mq.35 di superficie, specificando che detto spazio potrà essere utilizzato dal conduttore per lo svolgimento delle sue attività (principali e sussidiarie), ma che dovranno essergli consentite, tra l'altro, dal suo posizionamento e struttura, oltre che dalla normativa vigente in materia igienico-sanitarie, di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche per disabili.

Il seminterrato dovrà essere destinato a cantina e/o deposito di materiale non infiammabile, il piano terra a Bar/ristorazione/ giochi leciti e cucina, mentre il primo piano sarà destinato a sale da pranzo, per manifestazioni culturali, ludiche, riunioni, giochi leciti ed eventuali attività di carattere turistico-ricettivo, sussidiarie a quelle principali di bar-ristorazione, sempre in quanto e se compatibili con la normativa vigente in materia igienico-sanitarie, di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche per disabili;

La manutenzione degli immobili e relativi impianti è a cura e spese del conduttore (impianti elettrico, idraulico, termico, igienico sanitario e relativi scarichi, di depurazione ambienti, tinteggiatura dei locali, verniciatura ringhiere e serramenti, ecc.);

IL CONDUTTORE DOVRÀ RISPETTARE SCRUPOLOSAMENTE GLI ORARI DI APERTURA AL PUBBLICO CONCORDATI CON IL COMUNE DI ISSIGLIO, ANCHE STAGIONALMENTE, CON L'OBLIGO DI ESPOSIZIONE AL PUBBLICO DELL'ORARIO MEDESIMO, CON LA SPECIFICAZIONE CHE DETTA PRESCRIZIONE DOVRÀ ESSERE OSSERVATA SCRUPOLOSAMENTE DALL'ESERCENTE, TANTO ANCHE NEL RISPETTO DELLO SPIRITO FONDANTE DELLA SU CITATA EX "COOPERATIVA OPERAIA DI CONSUMO";

Dovrà essere garantito il riscaldamento dei locali durante l'orario di apertura al pubblico con non meno di 20° di temperatura ambiente, od altra minima fissata dalla Normativa vigente e valida per la tipologia

dell'esercizio, da rispettare durante le stagioni fredde;

A totale cura e carico di spesa del conduttore viene fissato, qualora il Comune di Issiglio ne faccia esplicita richiesta l'onere aggiuntivo di fornire gratuitamente energia elettrica e riscaldamento (almeno 20°) dei due locali siti nel seminterrato, già precedentemente affittati alla Pro Loco/ Filarmonica Issigliese, ma che rimangono nella disponibilità del Comune, specificando che detto obbligo è limitato a n.4 ore settimanali che saranno individuate dal Comune dei giorni di apertura dell'esercizio pubblico, per un totale massimo di n.120 ore annue, nel periodo che va da ottobre e fino all' aprile dell'anno successivo;

Il Comune di Issiglio riconosce la facoltà ed il diritto dell'affittuario di richiedere legittimamente il rinnovo del presente contratto per un ulteriore periodo di altri sei anni a decorrere dall' 1.3.2024 con una rivalutazione dell'1% di ogni canone annuale d'affitto, rispetto al canone dell'anno precedente;

Le attrezzature necessarie e l'arredamento dei locali, di proprietà dell'affittuario, dovranno essere idonei a norma di legge ed adeguati allo stato dei locali stessi, e la loro manutenzione e tenuta a norma sono a carico dello stesso affittuario;

Qualora il conduttore decida di cessare l'attività i locali affittati vengono riconsegnati al Comune e, comunque, non sarà possibile alcuna cessione di contratto d'affitto senza la preventiva notifica al Comune che, per gravi motivi, potrà opporsi entro i successivi 30 giorni;

I locali di cui sopra non potranno essere subaffittati o ceduti in gestione a terzi, a qualsiasi titolo, e dovranno essere tenuti in perfetto ordine e pulizia;

Il conduttore risponderà direttamente, anche finanziariamente, di ogni eventuale danno che dovesse essere arrecato alle strutture per colpa e/o negligenza sua o di eventuali suoi collaboratori, o di suoi ospiti e/o clienti, o di persone da lui dipendenti o incaricati a qualsiasi titolo;

Il Comune si riserva la facoltà di eseguire eventuali lavori di adeguamento alle norme di carattere igienico-sanitario e di messa in sicurezza che dovessero risultare necessarie, senza alcuna pretesa economica da parte del gestore per disagi provocati da riduzione temporanea dell'attività o dalla chiusura del locale per un massimo di un mese.

B. GESTIONE DEGLI IMPIANTI POLISPORTIVI COMUNALI

Il conduttore, inoltre, dovrà assumere, a suo carico, oltre che cura e spese, la pulizia quindicinale degli adiacenti impianti polisportivi e gioco bocce e quella dei relativi servizi igienici che dovrà essere effettuata ogni qualvolta occorre, a garanzia dell'igienicità degli stessi servizi;

Il conduttore, inoltre, dovrà applicare le tariffe annualmente fissate dal Comune per l'utilizzo degli impianti e giochi di cui trattasi;

A garanzia degli oneri e condizioni contrattuali di cui sopra viene stabilita a carico del conduttore una penalità di €. 30,00 (trenta) per ogni volta che viene accertato il non rispetto di quanto sopra stabilito, ferma restando qualsivoglia altra incombenza e/o rivalsa di Legge;

A cura e spese del Comune sono la manutenzione degli impianti e relativi servizi, consumo di energia elettrica, acqua potabile e riscaldamento acqua per i servizi igienici;

Al conduttore viene garantita la corresponsione del 35% degli incassi derivanti dall'applicazione delle tariffe stabilite dal Comune.

Il Conduttore dichiara di possedere o di aver richiesto e di essere in attesa di tutte le licenze, autorizzazioni amministrative e/o titoli abilitativi, anche sanitarie, necessarie per l'espletamento della propria attività, manlevando il Locatore da ogni responsabilità ed onere al riguardo. Il Conduttore si obbliga a non modificare la destinazione sopra riportata dei locali, spazi, servizi ed impianti oggetto del presente contratto, in difetto di preventivo consenso scritto da parte del Locatore.

Il Conduttore dichiara di conoscere lo stato dei locali, aree, servizi ed impianti di cui sopra, e di trovarli esenti da difetti, ma, comunque, idonei all'uso che intende farne, accettando il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

3) Durata

La durata della presente locazione è fissata in anni sei a decorrere dal 01.03.2024 per aver termine il 28.02.2030, salvo rinnovo per il periodo successivo come previsti per legge, in difetto di preventiva disdetta

da comunicarsi da parte del Locatore mediante raccomandata a.r. almeno dodici mesi prima del termine dei sopradetti periodi di locazione fatto salvo quanto disposto dagli artt. 28 e 29 L. 392/78. E' data facoltà al Conduttore di recedere anticipatamente dal contratto dandone avviso al Locatore mediante lettera raccomandata a.r. almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

4) Canone di locazione

Il canone è convenuto in rate mensili anticipate di €000,00 con esercizio dell'opzione da parte del Locatore ai sensi del D.Lgs. 223/2006 e sarà annualmente aggiornato, automaticamente, con un incremento dell'1% rispetto al canone dell'anno precedente.

I ratei mensili di canone come sopra determinati e con i relativi aumenti su base Istat saranno così corrisposti, anticipatamente, mediante bonifico bancario con valuta fissa entro il giorno 5 di ogni mese da effettuarsi presso istituto di credito indicato dal Locatore. Il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale, ovvero degli altri strumenti di incasso o di pagamento idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni, costituisce causa di risoluzione del contratto.

È esclusa ogni differente modalità di pagamento (trasmissione per posta o deposito presso qualunque terzo) e unica prova dello stesso è riconosciuta essere la ricevuta rilasciata dal Locatore. Il Conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente.

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

In caso di ritardato pagamento dei ratei del canone di locazione, fermo restando quanto di seguito stabilito nel presente atto, decorreranno gli interessi moratori. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n. 108 del 07.03.1996, in quanto applicabile.

5) Garanzia per deposito cauzionale e canoni

A garanzia per eventuali danni che l'immobile dovesse presentare al momento del rilascio, le parti si danno reciprocamente atto che il Conduttore, ha già rilasciato n. 3 canoni di locazione mensili anticipati proposti. Tale deposito, a scelta del Conduttore, potrà essere sostituito, entro 30 giorni da oggi, da idonea polizza assicurativa e/o fidejussione bancaria, con la quale l'istituto erogante e/o contraente garantirà solidalmente con il Conduttore la disponibilità della somma di €000,00 (...../00) a titolo di deposito cauzionale.

In caso di mancata riconsegna dell'immobile in buono stato il Locatore sarà legittimato a richiedere al Conduttore e/o all'istituto erogante la suddetta somma, fatto salvo l'eventuale ulteriore risarcimento dei

danni. Tale somma non potrà comunque essere imputata dal Conduttore al canone di locazione.

Il Conduttore si impegna inoltre a stipulare idonea polizza assicurativa con compagnia di primaria importanza quali Generali, Ina, Sai- Fondiaria ed equivalenti e/o fidejussione bancaria a favore del Locatore a titolo di garanzia per l'obbligo di pagamento dei **canoni di locazione** concordati, con la quale l'istituto contraente e/o erogante garantirà ed eseguirà, dietro semplice richiesta del Locatore, il pagamento dei canoni rimasti insoluti nei termini e per gli importi previsti nel presente atto. Qualora l'istituto erogante preveda nelle proprie condizioni generali di contratto la necessità di ottenere il consenso del Conduttore per effettuare il pagamento delle somme garantite a titolo di canoni, il Conduttore dichiara, fino ad oggi, che il proprio assenso si intende concesso decorsi 10 giorni dalla richiesta di pagamento del Locatore al Conduttore e che comunque l'assenso non potrà essere negato durante tale periodo se non con dimostrazione documentale dell'avvenuto pagamento di quanto richiesto. La polizza e/o la fidejussione relativa al deposito cauzionale nonché quella relativa ai canoni, dovranno essere presentate dal Conduttore entro 30 giorni dalla stipula del presente contratto alla sede legale del Locatore che contestualmente provvederà alla restituzione del deposito cauzionale in denaro equivalente a n. 6 canoni di locazione mensili anticipati proposti. La polizza e/o fidejussione relativa ai canoni dovrà essere stipulata a garanzia degli stessi per tutta la durata contrattuale. La polizza e/o fidejussione relativa ai canoni nonché quella relativa al deposito cauzionale perderà efficacia dal momento che il Conduttore rilascerà l'immobile, previa verifica dello stato dello stesso e salvo che il recesso da lui comunicato sia eseguito nei termini previsti dall'art. 4 del presente atto e che i canoni pregressi siano stati saldati, e ad eccezione che il rilascio avvenga a seguito di cessione e/o affitto d'azienda ai sensi dell'art. 36 L. 392/78. In tal ultimo caso, rimanendo l'odierno Conduttore solidamente responsabile con il cessionario e/o affittuario, la polizza e/o fidejussione relativa ai canoni di locazione rimarrà valida, comunque, a garanzia del pagamento degli stessi in caso di insolvenza del terzo cessionario e/o affittuario ad eccezione che il cessionario e/o affittuario presti personalmente analoga polizza assicurativa e/o fidejussoria in sostituzione di quella prestata dal cedente.

6) Spese ed oneri

Saranno a carico del Conduttore, oltre al canone di locazione:

- le spese per gli eventuali allacciamenti relativi alle varie utenze, che dovranno essere ad essa intestate;
- le tasse ed i tributi inerenti allo svolgimento dell'attività;
- le utenze tutte quali, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese di luce, acqua, gas, telefono;
- il rimborso delle spese sostenute dal Comune per eventuali utenze non volturabili quali, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, energia elettrica ed acqua comprese quelle derivanti dalla produzione di energia prodotta dall'impianto fotovoltaico.

Sono inoltre a carico del Conduttore tutte le spese di cui all'art. 9 L.392/1978 e più in particolare tutte le spese condominiali afferenti, per quota millesimale, all'immobile concesso in locazione e

risultanti da rendiconti ordinari di gestione preventivi e consuntivi provenienti dall'amministrazione del condominio ivi comprese quelle derivanti dalla tabella di spese generali. Il Conduttore è costituito custode dei beni locati ed ha l'obbligo di mantenere strutture murali, impianti ed infissi in buono stato di manutenzione a sua cura e spese. In generale saranno a suo carico tutte le riparazioni e le spese di ordinaria manutenzione ivi compreso quelle derivanti da caso fortuito.

Tali spese, pertanto, faranno carico al Conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente salvo diritto del Locatore di sostituirsi nel caso di inadempienza del Conduttore, con possibilità di prelevare dal deposito cauzionale quanto necessario per far fronte alle spese di manutenzione e con diritto all'integrale rimborso delle spese ulteriori sostenute entro 2 giorni dalla richiesta. Rimarranno invece a carico del Locatore tutti gli interventi e le relative spese per la straordinaria manutenzione, escluse quelle eventualmente proposte nel bando pubblico di selezione che saranno ad esclusivo carico del Conduttore.

Il Locatore potrà effettuare riparazioni, sia di ordinaria manutenzione in vece del Conduttore, sia di straordinaria manutenzione, che rivestono carattere di necessità e/o urgenza all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità al Conduttore, anche se la durata dei lavori per le riparazioni fosse superiore a 20 giorni, con ciò derogandosi, per espressa volontà delle parti, alla disposizione dell'art. 1584 C.C. Nessun computo sarà previsto sui canoni di locazione in merito a qualunque opera di manutenzione straordinaria che il Conduttore effettuerà per conto proprio.

La manutenzione di tutti gli spazi, piante, prati, gioco bocce e siepi (anche il lato verso l'esterno che dà su area pubblica) sono a cura e spese dell'affittuario.

7) Modifiche adeguamenti e migliorie apportate al locale

Sono altresì a carico del Conduttore tutte le spese che dovessero risultare necessarie per l'adeguamento e/o potenziamento dei locali, ai sensi e termini della normativa vigente e ciò anche in deroga, qualora occorrer possa, alla ripartizione delle spese straordinarie e ordinarie. Viene pattuito l'espresso impegno del Conduttore di provvedere a ciò, qualora necessario, manlevando il Locatore da ogni responsabilità nei confronti delle Autorità preposte e/o di terzi che dovessero subire eventuali danni a causa della mancanza di sicurezza degli impianti.

Il Conduttore si farà carico economicamente di tutte le modifiche interne ed esterne che essa dovesse apportare ai locali oggetto della locazione salvo il preventivo consenso da chiedere al Locatore quando tali modifiche investano lavori che mutino la consistenza e la fisionomia dell'immobile locato.

In ogni caso tali modifiche e/o gli adeguamenti, ed in specie quelli relativi agli impianti, dovranno essere eseguite a regola d'arte e conformi alle eventuali prescrizioni legislative e/o amministrative, nonché certificati da tecnici a tal fine abilitati.

Al termine della locazione, il Locatore avrà comunque il diritto di ritenere le nuove opere senza alcun compenso e/o indennità per qualunque titolo e ragione, anche in deroga agli artt. 1592 e 1593 C. C., ovvero, richiedere la rimessa in pristino al conduttore.

Eventuali migliorie apportate dal Locatore, con particolare riferimento ad interventi di riqualificazione energetica, potranno portare alla rinegoziazione del canone, eseguita sulla base dei benefici economici che gli interventi consentiranno sulle spese di gestione dell'immobile.

8) Cessione azienda

E' vietata la sub locazione, anche parziale degli immobili e beni locati.

E' vietato anche il comodato, anche parziale, degli stessi immobili e beni.

La facoltà di cessione del contratto di locazione è, di contro, ristretta all'ipotesi contemplata dall'art. 36 della L. 392/78 e da essa regolamentata. Il Conduttore si obbliga comunque a far conoscere il contenuto del presente atto, ed in particolare il rispetto del precedente art. 3, agli eventuali cessionari al fine di far rispettare tutte le obbligazioni in questo inserite. Resta fin d'ora convenuto comunque che l'odierno Conduttore, una volta ceduta l'azienda, non sarà liberato dalle obbligazioni contenute nel presente atto qualora il cessionario non vi adempia, fermo restando quanto convenuto in tema di garanzia per il pagamento dei canoni di cui all'art. 6.

9) Responsabilità

Il Conduttore, già costituito custode degli immobili locati, e fatto salvo la responsabilità che si è assunto nei confronti di terzi e delle Autorità conmanleva del Locatore per ciò che attiene all'adeguamento di tutti gli impianti secondo la normativa vigente e quella che interverrà successivamente, esonera anche il Locatore da ogni responsabilità per danni, diretti e indiretti che potranno derivare da fatti dolosi o colposi suoi, di suoi dipendenti, familiari o terzi in genere (clienti, ospiti, ecc.), anche in occasione degli eventuali lavori di modifica e/o di ristrutturazione all'immobile, nei confronti di terzi, vicini e/o personale delle ditte e/o imprese che si occupano della ristrutturazione e modifiche all'immobile locato. Si obbliga ad osservare tutte le norme di prevenzione, di antinfortunistica od altro anche in relazione all'attività espletata, nonché il regolamento condominiale ove esistente. In ogni caso il Conduttore si obbliga a stipulare a proprie spese, presso primaria compagnia di assicurazioni una polizza per la durata del contratto, contro i rischi di incendio, suoi oneri accessori, ivi compreso il ricorso vicini, per il fabbricato oggetto di questo atto. Dovranno essere inclusi i danni da scoppio e fulmine, dolo, colpa, più eventi speciali, ed ogni danno da questi rischi derivante. Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi e utenze per cause indipendenti dalla sua volontà.

10) Riconsegna degli immobili

Al termine della locazione gli immobili ed impianti polisportivi adiacenti dovranno essere riconsegnati in buono stato, salvo il deterioramento derivante dall'uso fattone per la normale attività espletata con la diligenza del buon padre di famiglia.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza o per le cause di cui al successivo punto, del presente atto, le parti concordemente convengono che la parte Conduttrice dovrà pagare alla parte Locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera pari ad 1/20, a titolo di speciale penale, 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.

11) Clausola risolutiva espressa e penale

Saranno considerati motivi di risoluzione espressa del presente contratto:

- il fallimento della impresa conduttrice e/o personale dei soci e/o titolari della medesima e/o della società e soci cessionari dell'azienda;
- il mancato pagamento di tre ratei, anche non consecutivi, del canone di locazione;
- la sub-locazione e il comodato dell'immobile, salvo i casi di cui all'art. 36 della L. 392/78;
- la diversa destinazione del locale locato senza preventivo consenso scritto del Locatore;

Nell'ipotesi in cui il Locatore intenda avvalersi della presente clausola, esso ne darà comunicazione al Conduttore tramite raccomandata a.r. e quest'ultimo sarà tenuto alla riconsegna dei locali. Ove non si provveda al rilascio dello stesso nel termine indicato dal Locatore, (comunque non inferiore a 30 giorni) e fermo il diritto alla tutela giudiziale ed alla richiesta del maggior danno, per il ritardo nella riconsegna del locale vale quanto concordemente stabilito tra le parti al punto 11).

12) Visite

Il Locatore si riserva il diritto di visitare i beni oggetto della locazione in qualsiasi giorno ed ora salvo preventivo accordo con il Conduttore.

Il Locatore potrà anche far visitare il locale a terzi in ore e giorni da determinarsi e da concordare anticipatamente con il Conduttore.

13) Spese di registrazione

Tutte le spese di rogito, di segreteria e di registrazione, iniziali e annuali, di bollo e quant'altro derivante dal presente contratto, sono a carico del conduttore.

14) Elezione domicilio

Il Conduttore, ai fini della notifica delle comunicazioni e atti relativi al presente rapporto, elegge domicilio nei locali locati.

15) Varie e rinvii

Il silenzio o l'acquiescenza della parte Locatrice per eventuali inadempienzedella parte Conduttrice, anche se protratta nel tempo, non potrà mai avere altra e maggiore portata se non quella di mera tolleranza di fatto e non produrrà effetti giuridici di sorta, né potrà comunque essere invocata a favore della parte Conduttrice. Per quanto non espressamente convenuto con il presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni di Legge in materia e alle consuetudini e regolamenti vigenti.

16) Privacy e precisazioni

Con riferimento alle disposizioni previste dal D. Lgs. 30/06/2003 n° 196 sulla tutela della privacy, le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto, sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con le pubblicheamministrazioni e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi anorme civilistiche, fiscali e contabili.

Il Conduttore come descritta in epigrafe, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C., dichiara di aver letto, di conoscere e di approvare specificatamente le condizioni, le disposizioni e le clausole contenute nell'avviso pubblico della locazione di cui trattasi, pubblicato in data 23.01.2024, e nei precedenti punti del presente contratto e di aver preso visione dell'allegato Attestato di Prestazione Energetica.

Richiesto, io Segretario Comunale ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia mediante strumenti informatici, che si occupa a video numero ____ pagine e n. ____ righe sin qui. Di esso ho dato lettura alle parti le quali, a mia domanda, lo dichiarano conforme all'espressami loro volontà e pertanto lo sottoscrivono con me digitalmente.

Il Sindaco- Locatore

Il Conduttore

Il Segretario Comunale