



COMUNE DI GRONTARDO

Provincia di Cremona

Piazza Roma n.16 – Tel. 0372/89123 - Fax 0372/890007

P.IVA 00302910195

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN PIAZZA ROMA 14 E CENSITO CATASTALMENTE AL F.9 MAPP. 371 SUB 506, DA ADIBIRE A COMMERCIO AL DETTAGLIO CON NEGOZIO DI GENERI ALIMENTARI

L'anno duemilaventiquattro, addì __/__/2024, del mese di _____,

TRA

- 1- Il Comune di Grontardo (Cremona) (cod. fisc /partita IVA 00302910195) con sede in Grontardo, Piazza Roma n. 16, nella persona del Responsabile del Servizio Amministrativo Bonomelli dott.ssa Elena, nata a il, espressamente autorizzato alla presente stipula ai sensi delle vigenti norme di legge, di regolamento e statutarie, di seguito denominato semplicemente "Locatore";
- 2- Sig./Sig.ra _____ nato/a a _____ il __/__/____ C.F. _____ in qualità di legale rappresentante della Società _____ con sede in _____, via _____ (C.F. e P. IVA _____), iscritta alla CCIAA della Provincia di _____ con n. _____ del REA dotato/a dei poteri di firma in forza di _____, di seguito denominato semplicemente "Locatario";

PREMESSO CHE:

- a) con determinazione del Responsabile Area Amministrativa n. ____ del _____ è stata indetta un'asta pubblica ad unico incanto definitivo, con le modalità di cui agli articoli 73, lett. c) del R.D. 23.05.1924, n. 827, a favore dell'offerta più vantaggiosa, per il conferimento in locazione dell'immobile in oggetto, ad uso pubblico esercizio;
- b) con determinazione prot. n. ____ del ____ del Responsabile Area Amministrativa si approvava il verbale d'asta pubblica da cui risulta aggiudicatario/a _____;
- c) occorre pertanto addivenire alla stipula del contratto.

Tutto quanto premesso, e previa rinuncia col mio consenso all'assistenza dei testimoni, si conviene e si stipula quanto segue.

Art.1 - Oggetto del contratto.

- 1.1 Il Comune di Grontardo concede in locazione per uso esclusivamente commerciale a _____ l'immobile sito in Grontardo, Piazza Roma 14, censito catastalmente al Foglio n.9, particella n. 371, subalterno n. 506 NCT di Grontardo, classificato Cat. C1, della superficie commerciale di mq. 153, appartenente al patrimonio disponibile, come da planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A".
- 1.2 L'immobile consta di un locale principale di mq. 121, un locale deposito di mq. 31 e un locale bagno di mq. 1, per una superficie commerciale pari a mq. 153.
- 1.3 L'unità immobiliare locata è sprovvista di arredo e attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività che sarà fornito dal conduttore e rimarrà di proprietà sua anche alla scadenza del contratto.
- 1.4. Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche per la destinazione dell'immobile a commercio di generi alimentari. Sono fatti salvi i provvedimenti e gli adempimenti previsti dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente nel tempo.

Art.2 - Durata del contratto di locazione.

- 2.1. Il contratto ha durata di sei anni a partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto rinnovabili una sola volta. Ai sensi dell'art. 28 della legge 392/1978 alla prima scadenza il contratto si rinnoverà per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da comunicarsi all'altra parte almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, a mezzo lettera raccomandata o PEC.
Pertanto, la durata complessiva del contratto non potrà superare i 12 (dodici) anni.
- 2.2. 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 392/1978.

Art. 3 - Condizioni dei locali, consegna, riconsegna.

- 3.1. Il locatario dichiara di aver visionato i locali e di averli trovati idonei al proprio uso, in buono stato di conservazione e manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge l'attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del presente contratto nello stesso stato, salvo il deperimento per l'uso normale.

- 3.2. Il locatario dichiara di ben conoscere l'Immobile e che lo stesso viene accettato nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova e di prenderlo in consegna con la sottoscrizione del presente contratto e del relativo verbale di consistenza.
- 3.3. Il locatore consegna l'immobile corredato da: (art. 2 del capitolato d'oneri):
- Attestazione Prestazione Energetica - APE;
 - Visura catastale e planimetria;
 - Certificato di conformità dell'impianto elettrico, impianto idrico, impianto pompa di calore e riscaldamento;
 - Certificato di regolare esecuzione rilasciato in data 31/05/2024.
- 3.4. Il locatario rinuncia espressamente alle facoltà previste dall'art. 1578 cod. civ. riguardanti i vizi della cosa. In caso di vizi o difetti tali da rendere impossibile il godimento dell'Immobile, il presente contratto si intenderà risolto senza che comunque il Conduttore possa avanzare alcuna pretesa nei confronti del locatore.
- 3.5. Il locatario è costituito custode dell'Immobile ed espressamente si impegna a curare lo stesso in modo da verificarne e/o conservarne costantemente l'efficienza e l'integrità, anche con riferimento agli impianti, a prestare ogni più opportuna diligenza nell'uso dello stesso e nell'evitare guasti e deterioramenti. Il locatario si impegna comunque a porre in essere tutti i comportamenti necessari ad evitare emissioni o immissioni moleste nei confronti delle proprietà confinanti e/o delle aree e strade pubbliche e, conseguentemente, a manlevare e tenere indenne il locatore da ogni eventuale pretesa o lamentela dei terzi al riguardo.
- 3.6. Il locatario, ai sensi dell'art. 1590 cod. civ., si impegna a restituire alla scadenza contrattuale, l'immobile libero da persone e cose di proprietà del medesimo, in buono stato manutentivo e di pulizia, con tutti gli adeguamenti e manutenzioni resisi necessarie nel tempo.
- 3.7. Inoltre, il locatario s'impegna a rimuovere, entro la data di fine locazione, dall'immobile, qualsiasi insegna o altro simile oggetto contenente indicazioni relative al proprio nome e attività.
- 3.8. Il locatario non potrà, in ogni caso, manomettere gli impianti relativi alle utenze e saranno a carico dello stesso l'eventuale chiusura delle utenze e la risoluzione dei relativi contratti.
- 3.9. Alla riconsegna verrà redatto un verbale di consistenza in contraddittorio tra il locatario ed il locatore.
- 3.10. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna nei termini indicati al precedente punto il locatario dovrà pagare al locatore fino alla riconsegna, senza necessità di

messa in mora, l'indennità di occupazione precaria pari al canone di locazione aggiornato secondo l'indice ISTAT a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

3.11. È fatta salva la facoltà del locatore di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Art. 4 - Attestato di prestazione energetica.

4.1 Il Locatore consegna al locatario, contestualmente alla firma del presente contratto, l'attestato di prestazione energetica, codice identificativo rilasciato il, valido fino al, dal quale si evince che l'unità immobiliare è in classe energetica ".....".

Art. 5 - Gestione, manutenzione e adeguamenti.

5.1 Sono a carico del locatario le tasse ed i tributi inerenti all'attività esercitata nell'Immobile, tutte le spese di gestione quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la pulizia, le forniture telefonica, idrica e della corrente elettrica, il riscaldamento, l'asporto rifiuti. Sono altresì a carico del locatario le spese relative alla voltura dei relativi contatori o necessarie alla sottoscrizione dei nuovi contratti delle utenze.

5.2 Tutta la manutenzione ordinaria dell'Immobile e gli adeguamenti alle normative applicabili allo stesso necessari per il suo utilizzo da parte del locatario, saranno ad esclusivo carico e spese del locatario che dovrà per tutta la durata del contratto garantire la perfetta efficienza, il rigoroso rispetto di tutte le disposizioni legislative, amministrative e regolamentari, ed il massimo decoro dell'Immobile e degli impianti che lo compongono senza poter pretendere alcun indennizzo a tale titolo.

5.3 Tutti gli interventi di adeguamento a nuove normative dovranno essere previamente autorizzati per iscritto dal Locatore.

5.4 Senza pregiudizio per altri rimedi che siano previsti dal presente contratto o dalla legge, nel caso in cui il locatario ometta di porre in essere atti di manutenzione ordinaria o interventi di adeguamento, il Locatore potrà provvedervi direttamente ove questi non siano stati eseguiti nel termine indicato dal Locatore per iscritto al locatario, termine che comunque non potrà essere inferiore a 30 (trenta) giorni, salvi i casi di urgenza nei quali il Locatore potrà intervenire immediatamente. In caso di esecuzione dei predetti interventi il Locatore avrà diritto ad essere integralmente rimborsato dei costi affrontati, anche escutendo la cauzione definitiva.

5.5 Ove emerga necessità di interventi di manutenzione straordinaria di competenza del Locatore è onere del locatario darne comunicazione senza ritardo al Locatore per iscritto. In qualunque caso di lavori per manutenzione straordinaria il locatario consentirà l'accesso al Locatore e ai suoi professionisti e alle imprese prescelte nell'Immobile. In ogni caso, anche in deroga all'art. 1584, 1° comma, c.c. il locatario non ha diritto ad alcun indennizzo o riduzione del canone.

5.6 Il Conduttore si obbliga a gestire il locale alle condizioni contenute:

- nel Capitolato d'Oneri posto a base di gara
- nell'offerta tecnica depositata in sede di gara.

Art. 6 - Modifiche, migliorie e addizioni senza il consenso del Locatore.

6.1 Il locatario non potrà eseguire, in nessun caso, modifiche, migliorie o addizioni, né eseguire lavori di sorta che possono alterare le condizioni originali dell'Immobile locato, se prima non avrà ottenuto il consenso scritto del Locatore.

6.2 In caso che tali modifiche, innovazioni o addizioni vengano effettuate senza il consenso del Locatore, è in facoltà di questi di richiedere l'immediata rimessione in pristino dell'Immobile da parte del locatario.

6.3 Qualora il Locatore abbia dato il proprio consenso è invece escluso ogni obbligo di ripristino del locatario.

6.4 Fatto salvo che non sia diversamente convenuto per iscritto, per le modifiche, innovazioni o addizioni è esclusa ogni indennità e/o rimborso durante la vigenza ed alla scadenza del presente contratto anche ove il Locatore abbia dato il proprio consenso ovvero abbia deciso di trattenerle ed acquisirle.

Art. 7 - Canone di locazione.

7.1 Il canone mensile di locazione è stabilito in euro _____ (_____/00), da pagarsi in rate mensili anticipate, entro il giorno 5 di ogni mese, mediante bonifico alla tesoreria Comunale POSTE ITALIANE SPA- all'IBAN IT 25 P 07601 03200 001068913878.

7.2 Il locatario non potrà, per nessun motivo, ritardare il pagamento di quanto dovuto e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute, anche in caso di giudizio pendente.

7.3 Il mancato, parziale o ritardato pagamento, alle scadenze stabilite, delle somme dovute, costituisce sempre, automaticamente, qualunque ne sia la causa, il locatario in mora; da tali date saranno, pertanto, dovuti sugli importi non corrisposti gli interessi legali, senza che questo comporti per il Locatore la rinuncia all'esercizio

di ogni altra azione per la verificata o persistente inadempienza, qualora il ritardo di pagamento ecceda i 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della fattura.

Art. 8 - Aggiornamento periodico del canone di locazione.

8.1 Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dal locatario, sarà automaticamente adeguato nella misura del 75% della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità.

Art. 9 - Uso dell'Immobile.

9.1 Il locatario si impegna a non destinare l'Immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti all'art. 1.

9.2 Qualsiasi attività ulteriore o diversa rispetto a quella stabilita all'art. 1 costituisce causa di risoluzione del presente contratto.

9.3 Il locatario garantisce, assumendo a proprio carico ogni relativa responsabilità, la regolarità normativa degli impianti, delle apparecchiature e macchinari installati nell'Immobile.

9.4 In ogni caso il locatario si impegna ad esercitare all'interno dell'Immobile la propria attività nel pieno rispetto delle limitazioni imposte dalle autorizzazioni relative all'Immobile e nel pieno rispetto di tutte le normative legislative, amministrative e regolamentari concernenti l'attività esercitata e di prevenzione incendi ove necessaria.

9.5 Il locatario deve garantire che il personale che opera nei locali sia in regola con la vigente normativa in materia di prevenzione infortuni, igiene sul lavoro, assicurazione contro gli infortuni, e quant'altro sia previsto dai contratti collettivi di lavoro per la categoria di riferimento.

9.6 L'inadempimento del locatario ai predetti obblighi può essere causa di risoluzione del contratto.

Art. 10 - Recesso del Conduttore.

10.1 Il locatore potrà comunque recedere dal contratto alla prima scadenza per i motivi di cui agli artt. 29 e 59 della Legge n.392/78, con preavviso da comunicarsi mediante posta elettronica certificata almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

10.2 Il locatario ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'articolo 27, comma 7, della legge n. 392/1978 con preavviso di 6 (sei) mesi tramite lettera raccomandata o posta elettronica certificata.

Art. 11 - Cauzione.

- 11.1 A garanzia delle obbligazioni assunte con la sottoscrizione del presente contratto il locatario ha costituito un deposito cauzionale di euro ____ (euro _____), pari a tre mensilità del canone, improduttivo di interessi legali, mediante bonifico alla tesoreria Comunale POSTE ITALIANE SPA- all'IBAN IT 25 P 07601 03200 001068913878 o, in alternativa, polizza fidejussoria n. _____ rilasciata dalla compagnia _____ in data _____.
- 11.2 La cauzione resterà vincolata a favore del Locatore fino al completo e perfetto esaurimento delle obbligazioni derivanti dal presente contratto a carico del locatario.
- 11.3 L'incameramento della cauzione avviene con atto unilaterale del Locatore senza necessità di dichiarazione giudiziale, fermo restando il diritto del locatario di proporre azione innanzi l'Autorità giudiziaria ordinaria.
- 11.4 In ogni caso di utilizzo, totale o parziale, della cauzione il locatario sarà obbligato entro 30 (trenta) giorni a ricostituire la medesima, fino alla concorrenza di quanto necessario.

Art.12 - Diritto di accesso ai locali

- 12.1 Il locatario si impegna a consentire al Locatore, o suoi incaricati, l'accesso e la visita nell'Immobile, per verifiche sul rispetto degli obblighi contrattuali. Tali visite saranno effettuate in orari convenuti e non potranno intralciare la regolare attività del locatario.

Art. 13 – Cessione del contratto - sublocazione

- 13.1 Il locatario non potrà cedere il contratto di locazione di parte o di tutto l'Immobile, né potrà concedere, in parte o in tutto, l'Immobile in sub-locazione, salvo quanto previsto dall'art. 36 della L. n. 392/1978.

Art.14 – Responsabilità - Assicurazioni

- 14.1 Il locatario, in quanto custode dell'Immobile, assume ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo, azioni o omissioni proprie, e/o dei suoi dipendenti e/o di terzi, derivanti dall'attività esercitata, dall'uso dell'Immobile, dall'esecuzione di lavori e dalla locazione in genere.
- 14.2 Il locatario è responsabile direttamente nei confronti del Locatore e/o d'ogni terzo per qualsivoglia danno causato al Locatore e/o a ogni terzo dovuto a dolo e colpa del locatario. Il locatario si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

- 14.3 La sorveglianza ed i controlli da parte del Locatore non diminuiscono o sostituiscono la responsabilità del locatario e/o di terzi in relazione agli obblighi nascenti dalla locazione.
- 14.4 Il locatario, prima della stipula del presente contratto, ha depositato in data _____ al protocollo del Comune di Grontardo n. _____ copia delle seguenti polizze assicurative: Polizza n. _____ RCT/O per rischi incendio, furto, danni causati da eventi atmosferici e atti vandalici dei locali di proprietà del locatore per un massimale non inferiore a € 500.000,00 emessa in data dalla società, nonché quietanza di premio con copertura fino al
- 14.5 Il locatario dovrà inviare annualmente al Locatore, tramite Posta Elettronica Certificata, prova dell'avvenuto pagamento del premio e del rinnovo della polizza in segno d'attestazione della sua vigenza.
- 14.6 Il locatario è obbligato a mantenere tali polizze assicurative fino alla data di riconsegna dell'Immobile al Locatore e, nel caso dei lavori di manutenzione straordinaria fino alla data del certificato di regolare esecuzione.
- 14.7 Resteranno a carico del locatario tutte le franchigie o gli eventuali scoperti presenti nelle polizze di assicurazione, così come lo stesso provvederà direttamente al risarcimento dei danni per qualsiasi motivo non messi a liquidazione dalle Compagnie di Assicurazione per mancato pagamento dei premi, per restrittive interpretazioni delle condizioni contrattuali, ecc..
- 14.8 Il locatario rinuncia all'indennità di cui all'art.34 della L.392/78 ai sensi dell'art.51 del RD 824/1924.

Art.15 - Clausola risolutiva espressa e penali.

- 15.1 L'inadempienza da parte del locatario di uno degli obblighi previsti in questo contratto darà facoltà al Locatore di risolvere il contratto per fatto e colpa del locatario stesso, salvo il risarcimento di ogni eventuale danno, qualora la violazione non sia sanata dal locatario entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta che il Locatore inoltrerà al locatario senza bisogno di ulteriore diffida o di speciale costituzione in mora ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.
- 15.2 Il Locatore potrà risolvere di diritto il presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ. qualora si verifichi anche una sola delle seguenti fattispecie:
- sopravvenienza di situazioni preclusive alla stipula di contratti con pubbliche amministrazioni;
 - scioglimento della ditta/società/ecc. del locatario per qualsiasi causa;

- inosservanza del divieto di cessione del contratto e di sublocazione dell'Immobile nei termini stabiliti dal presente contratto;
- grave inosservanza degli obblighi previsti dal presente contratto;
- mancata ricostituzione della cauzione entro 30 giorni dall'escussione della stessa;
- violazione da parte del locatario degli obblighi previsti dal "Patto di Integrità";
- destinazione dei locali ad uso diverso da quello previsto nel presente contratto
- qualsiasi altra grave violazione al presente contratto ed al Capitolato d'oneri, nonché all'Offerta Tecnica, stabilita dal Responsabile del Procedimento, non risolta in fase di contraddittorio.

15.3 In caso di risoluzione il Locatore potrà trattenere, a titolo definitivo e quale penale, la cauzione prestata dal locatario e rimarrà, comunque, impregiudicato per il Locatore ogni diritto di rivalsa per il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito.

15.4 Qualora il locatario non ottemperasse a tutti gli altri obblighi e prescrizioni del presente contratto, il Locatore potrà applicare una penale nella misura variabile stabilita dall'art.13 del Capitolato d'Oneri posto a base di gara ed allegato al presente contratto.

15.5 Le infrazioni vengono contestate al Condattoore tramite Posta Elettronica Certificata. Qualora il locatario non ottemperasse entro 15 giorni dal ricevimento, il Locatore si rivarrà sulla cauzione definitiva.

Art.16 - Spese contrattuali di contratto.

16.1 Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula del presente contratto in forma di scrittura pubblica sono a carico del locatario.

16.2 Tutti gli adempimenti relativi alla prima registrazione ed a quelle successive sono a carico del locatario ed il Comune rimborserà la metà dell'imposta di registro versata.

16.3 In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta è posta per intero a carico del locatario.

Art. 17 - Modifiche alle clausole contrattuali.

17.1 Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto, dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta.

Art. 18 - Elezione di domicilio per comunicazioni.

18.1 Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le Parti eleggono domicilio rispettivamente:

- il Locatore: Comune di Grontardo – Area Amministrativa – piazza Roma 16 – 26044 Grontardo (CR);
- il Conduttore presso la sua sede legale sita in _____

Art. 19 - Foro competente.

19.1 Per qualsiasi controversia relativa al presente rapporto di locazione insorta tra le parti, è competente in via esclusiva il Foro di Cremona.

Art. 20 – Trattamento dei dati.

20.1 Facendo riferimento all'art. 13 Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, si precisa che i dati personali sono trattati, nel rispetto delle disposizioni di legge, con l'impiego di misure di sicurezza idonee a garantire la riservatezza del soggetto interessato cui i dati si riferiscono.

20.2 Il titolare del trattamento dei dati è l'Amministrazione Unione Lombarda dei Comuni Oglio-Ciria. Il responsabile del trattamento è il Segretario comunale dott.ssa Elena Bonomelli. Incaricati del trattamento sono le persone preposte alla procedura di selezione individuate dall'Amministrazione nell'ambito della procedura medesima.

20.3 Il Data Protection Officer/Responsabile della Protezione dei dati individuato dall'ente è Avv. Alessia Roberto, indirizzo mail: aroberto.legale@gmail.com

20.4 I dati personali possono essere comunicati ad altri soggetti, pubblici e privati, quando ciò è previsto da disposizioni di legge o di regolamento.

20.5 I dati personali possono essere oggetto di diffusione nel rispetto delle delibere dell'Autorità garante per la protezione dei dati personali. La graduatoria finale di merito è diffusa mediante pubblicazione nelle forme previste dalle norme in materia e, nel rispetto dei principi di pertinenza e non eccedenza, attraverso il sito istituzionale dell'Amministrazione.

20.6 L'interessato può esercitare, alle condizioni e nei limiti di cui al Regolamento UE 2016/679, i diritti previsti dagli articoli 15 e seguenti dello stesso: l'accesso ai propri dati personali, la rettifica o la cancellazione dei dati, la limitazione del trattamento, la portabilità dei dati, l'opposizione al trattamento. L'interessato può inoltre esercitare il diritto di proporre reclamo all'Autorità garante per la protezione dei dati personali.

20.7 L'informativa completa redatta ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento 679/2016/UE è reperibile presso gli uffici dell'Ente e consultabile sul sito web dell'ente all'indirizzo <https://unionedeicomuni.cr.it/>.

Art. 21 - Oneri fiscali.

21.1 Il locatario è direttamente responsabile di qualsiasi onere fiscale e contributivo derivante dallo svolgimento delle proprie attività e dalle attività connesse alla gestione dell'immobile.

Art. 22 - Disciplina applicabile.

22.1 Per quanto non previsto e pattuito con il presente contratto, le parti si richiamano alle disposizioni del Codice Civile e delle leggi vigenti in materia. Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile.

Letto, approvato e sottoscritto.