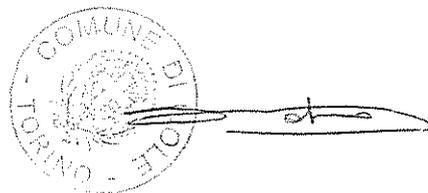


COMUNE DI NOLE

Provincia di Torino



OGGETTO: LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE
SITO IN VIA TORINO N. 29 DESTINATO AD ATTIVITA' DI
CUCINA/CENTRO COTTURA

L'anno duemilaquindici, il giorno _____ del mese di _____, nella
Residenza Municipale, con la presente scrittura privata avente, per le parti, forza di
legge a norma dell'art. 1372 del Codice Civile, tra il COMUNE DI NOLE (C.F.:
01282670015) di seguito denominato semplicemente "locatore", rappresentato da
_____ nato a _____ il _____,
che interviene in questo atto, in esecuzione del Decreto Sindacale n. ____ del
_____, ed in esecuzione degli artt. 107, commi 2 e 3, lettera c) e 109,
comma 2, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i., esclusivamente in nome, per conto e
nell'interesse del Comune di Nole che rappresenta nella sua qualità di Responsabile del
Settore Tecnico, e il Sig./la Sig./ra _____ - ____ nato/a
_____ il _____ di seguito denominata semplicemente
"conduttore", in qualità di titolare dell'impresa individuale o legale rappresentante della
Società _____ con sede a _____ in
Via _____ n. _____ codice
fiscale _____

PREMESSO

- a) che a seguito di procedura aperta è stato aggiudicato l'immobile sito nel territorio del
Comune di Nole in Via Torino n° 29, destinato ad attività di cucina/centro cottura;
- b) che detto immobile è distinto al Catasto al foglio di mappa n° 10, con la particella n°
181 ;
- c) che l'immobile medesimo ha la attuale destinazione urbanistica "Area a Servizi S15",

d) che la proprietà di detto immobile è del Comune di Nole;

i) che con Determinazione del Responsabile del Settore Tecnico n. del, esecutiva ai sensi di legge, è stato definitivamente aggiudicato alla Ditta sopra indicata la locazione dell'immobile descritto nei punti precedenti;

Tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante del presente atto, tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il Comune di Nole, come sopra rappresentato, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione al Sig., che accetta, il locale sito in Nole (TO), Via Torino n° 29, catastalmente identificato al foglio 10°, mappale n° 181, di cui all'allegata planimetria per costituirne parte integrante e sostanziale, destinato ad attività di cucina/centro cottura.

ART. 2 – DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà la durata di anni 3, con decorrenza **dal 01.08.2015**, data di stipula del contratto e scadrà il giorno **31.08.2018, eventualmente rinnovabile di altri tre anni.**

L'eventuale recesso anticipato dovrà essere comunicato entro il tempo di mesi 6 (sei) antecedenti la data del recesso stesso.

ART. 3 – CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di € _____ annuali, da pagarsi in rate mensili uguali e anticipate di € _____ entro i primi 20 giorni del mese di riferimento, mediante versamento diretto al Tesoriere Comunale o tramite bonifico bancario.

Qualora il conduttore si rendesse moroso anche di una sola rata di affitto, a decorrere dal 21^ giorno del mese di riferimento, l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata degli interessi di mora nella misura degli interessi legali.

ART. 4 – AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978, così come modificato dall'art. 1 della Legge 118/1985, a decorrere dall'inizio del secondo anno, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Il conduttore pertanto rinuncia all'invio della raccomandata di richiesta, le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

ART. 5 – DESTINAZIONE

L'immobile che si concede in locazione è destinato ad attività di cucina/centro cottura. Qualunque altra destinazione è espressamente inibita.

ART. 6 – SUBLOCAZIONE

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità locata senza il permesso scritto del locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore all'eventuale mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o al subaffitto dei locali, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione ipso jure del contratto.

ART. 7 – MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

Il conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere, per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria, mentre le opere di manutenzione straordinaria saranno a carico della parte locatrice.

ART. 8 – MIGLIORIE E INNOVAZIONI

I locali sono ceduti nello stato di fatto in cui si trovano; ogni intervento che la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo del bene, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla proprietà, e rimarrà per patto a beneficio della parte locatrice; quando anche autorizzato, il conduttore provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure, senza per questo pretendere indennità per miglioramenti o addizioni apportate.

ART. 9 – UTENZE

Il conduttore, all'atto della consegna del bene, deve intestare a proprio nome, conservandone l'uso esclusivo, i contratti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica e telefono; i consumi così segnati sono a carico del conduttore medesimo.

Per quanto riguarda l'acqua calda sanitaria, essendo in comune con l'adiacente edificio scolastico dovrà essere rimborsata al Comune di Nole in base alla tariffa forfettaria di € 9,00 al mc consumato.

ART. 10 – VISITA AI LOCALI

Il locatore ha facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione, anche per l'esecuzione di lavori.

ART. 11 – RICONSEGNA DEI LOCALI

Alla data di cessazione del contratto, il conduttore consegnerà puntualmente al locatore tutti i locali in buono stato locativo, sotto pena del risarcimento dei danni.

ART. 12 – MANLEVA

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a se o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri utilizzatori dello stabile o di terzi. Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario

all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

ART. 13 – GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, il conduttore ha consegnato al locatore fidejussione bancaria del complessivo importo di € _____, pari a n. 3 mensilità di affitto.

Detta fidejussione verrà restituita al termine della locazione, sempreché siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso normale.

ART. 14 – IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO

Il presente contratto è sottoposto a registrazione in termine fisso, con applicazione dell'imposta proporzionale del 2% sull'importo del canone relativo a ciascun anno di durata del contratto, ai sensi di legge; le suddette spese di registrazione sono a carico del conduttore.

Sono a carico del conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto.

ART. 15 – MODIFICHE DEL CONTRATTO

Le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale. Qualunque modifica del presente atto deve apparire in forma scritta. Pure per iscritto deve essere fatta ogni comunicazione riguardante il contratto e la cosa locata.

ART. 16 – COMPETENZA GIURIDICA

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di eleggere domicilio in Nole.

Per la risoluzione di ogni controversia, inerente e conseguente alla presente locazione, viene individuato il Foro di Ivrea.

Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e dalla Legge n. 118/85 e successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Locatore _____

Il Conduttore _____

A norma degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo alla n. 2 (durata della locazione), n. 3 (canone di locazione, interessi di mora), n. 4 (aggiornamento del canone), n. 5 (destinazione), n. 6 (sublocazione), n. 7 (manutenzione e riparazione), n. 8 (migliorie e innovazioni), n. 9 (utenze), n. 12 (manleva), n. 13 (garanzia degli obblighi contrattuali), n. 14 (imposte, tasse, spese di contratto) dichiarano espressamente di approvarle rigettando ogni eccezione ed istanza.

Il Locatore _____

Il Conduttore _____