

ALL. C

(Bozza)

CONTRATTO DI AFFITTO COMMERCIALE IN
FORMA TRANSITORIA E PROROGABILE

Il Comune di Macugnaga, con sede legale in Piazza Municipio
n.1 Codice Fiscale: 00421450032 - Partita IVA: 00421450032,
in questo atto rappresentato dal signor,
nato ail....., nel prosieguo denominato
"parte locatrice"

E

Il signor, nato a
.....il.....C.F.
....., e residente in
.....via/piazza.....C.A.P.....,
in prosieguo denominata "parte conduttrice";

PREMESSO:

- **CHE** la Giunta Comunale, con deliberazione n° 101 del
10/11/2011, ha incaricato il responsabile dell'UTC di attivare le
necessarie procedure tese alla locazione dell' immobile ad uso

“Bar- Ristorante” denominato “Lago Smeraldo” di proprietà del Comune di Macugnaga sito al Passo del Moro, adiacente la stazione di arrivo del II° tronco della funivia Sta ffa – Bil - Monte Moro, distinto al N.C.E.U. al foglio 4, mappale 70 sub. 2, di superficie catastale pari a mq. 254 (metri quadrati duecentocinquantaquattro), posta a quota 2.814 s.l.m..

- **CHE** la Giunta comunale con deliberazione n° 117 del 22/11/2011, ha approvato la perizia di stima predisposta dall’UTC per la determinazione del canone di locazione, nonché per la durata del presente contratto;
- con determina del Servizio Tecnico n°73 del 22 novembre 2011 si è dato avvio alla procedura per l’individuazione dei soggetti interessati alla locazione dell’immobile sopra richiamato;
- **CHE** con determinazione del Servizio Tecnico n°delè stato approvato il verbale di gara ed assegnato al signor/ditta la disponibilità dell’immobile a partire dalla data della stipula del contratto di locazione che potrà essere sottoscritto solo dopo che la Giunta Comunale avrà assentito a locare tale bene;

- **CHE** con deliberazione della Giunta Comunale n° del la Giunta ha dato l'assenso a locare tale bene, e ha incaricato il Responsabile dell'UTC a firmare il contratto di locazione;

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE.

1) Oggetto della locazione : la parte locatrice concede in locazione commerciale, alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile ad uso "Bar- Ristorante" denominato "Lago Smeraldo" di proprietà del Comune di Macugnaga sito al Passo del Monte Moro, adiacente la stazione di arrivo del II° tronco della funivia Staffa – Bil - Monte Moro, distinto al N.C.T. al foglio 4, mappale 70 sub. 2, di superficie catastale pari a mq. 254 (metri quadrati duecentocinquantaquattro), posta a quota 2.814 s.l.m., comprensivo degli arredi elencati nell' inventario allegato, e comprensivo dell'uso del locale (deposito) posto nell' atrio di passaggio della stazione intermedia all' Alpe Bil.

2) Destinazione dell'immobile : la parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione esclusivamente per l'attività di "Bar- Ristorante", in conformità sanitaria n. 147 del 28/06/2007 in essere. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla

parte locatrice. La parte conduttrice dichiara che l'unità immobiliare verrà utilizzata nello stato in cui si trova per la destinazione ammessa, salvo innovazioni espressamente autorizzate dalla parte locatrice.

3) *Divieto di subaffitto* : la parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, nè cedere il contratto, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 L. 392/78. E' fatto assoluto divieto di mutamento di destinazione d'uso. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

4) *Durata del contratto* : Ai sensi dell'art. 79 L. n. 392/78 il presente contratto ha forma commerciale transitoria, con scadenza il 30/04/2012, in quanto l'esercizio del trasporto pubblico (funivia), indispensabile alla fruibilità del servizio da parte della collettività, può essere garantito solo sino a tale data del 30/04/2012, ovvero sino alla definitiva individuazione del soggetto gestore degli impianti oltre tale scadenza. Pertanto l'attività da esercitare nell'immobile ha, per tali motivazioni, durata transitoria, non tanto in relazione al tipo di attività in sé, quanto tenendo conto del particolare modo in cui l'attività stessa si atteggia in concreto, come desumibile dalla volontà

delle parti secondo i criteri ermeneutici di cui agli art. 1362 ss. c.c. Da tutto quanto sopra esposto ne discende la necessità di adottare la forma commerciale transitoria qui stabilita. Il contratto potrà altresì essere prorogato, con riconduzione dello stesso al tipo legale, superate le predette ragioni che ne determinano la transitorietà.

Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice - oltre a quanto previsto al punto (dodici) del presente contratto - 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, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) 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.

5) Corrispettivo e modalità di pagamento: il corrispettivo della locazione è stabilito in complessive "a" = €.....

(euro) annue, [pari all'importo di aggiudicazione in aumento sull' importo a base d'asta di € 7.258,33] da pagarsi in rate mensili anticipate di €.....(euro.....) pari a "a/12", entro il giorno 10 del mese a cui il canone di locazione di riferisce, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla parte locatrice c/c Bancario n.80040 - Banca Popolare di Novara - IBAN IT96Y0560845480000000080040 oppure c/c Postale: n.11483286 - Servizio Tesoreria.

E' esclusa ogni differente modalità di pagamento.

6) Aggiornamento del canone: In caso di proroga del contratto, ai sensi dell'art.32 della legge 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione pattuito ed accettato verrà automaticamente, e senza bisogno di richiesta scritta, annualmente aggiornato nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall' ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati, intervenuta a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione. Sulle somme non corrisposte decorreranno interessi moratori nella misura indicata nel punto 12 (dodici) del presente contratto. L'inadempienza della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art.

1456 c.c. per fatto, colpa ed in danno di lei, con le conseguenze previste al citato punto 12 (dodici) del presente contratto.

7) Termini di Pagamento : Il pagamento del canone non potrà essere sospeso nè ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni. 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.

8) Mancato pagamento : nel caso di mancato pagamento del corrispettivo alle scadenze pattuite, il parte locatrice potrà avvalersi della clausola risolutiva espressa, nonché costituire in mora il parte conduttrice, dandogliene comunicazione per iscritto al suo domicilio, ai sensi degli artt. 1456 e 1219 del codice civile.

9) Stato dell'immobile : la parte conduttrice dichiara che l'immobile con tutti i suoi componenti, attrezzature ed arredi di cui all'allegato elenco, sono in perfetto stato di manutenzione utilizzabilità ed agibilità, adatto al proprio uso ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deperimento

connesso con l'uso diligente. Restano a carico del parte conduttrice le spese di allacciamento contatori, il pagamento delle utenze, compresi allacciamenti, e relativi consumi (acqua, gas, elettricità, combustibili, trasporti, rifiuti) e quant'altro non espressamente a carico della parte locatrice, le riparazioni di manutenzione ordinaria, ed espressamente quelle da farsi agli impianti per esigenze di gestione. A discrezionale richiesta della parte locatrice, al termine della locazione, la parte conduttrice dovrà ridipingere pareti e soffitti con materiali di qualità e colori analoghi a quelli ora in atto. Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa comunicazione alla parte locatrice potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri, possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti

anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata. La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato ed il buon uso.

10) *Manutenzione dell'immobile* : la parte conduttrice si obbliga ad eseguire a sua cura e spese tutte le riparazioni ed opere di restauro e manutenzione che dovessero rendersi necessarie per adeguare l'immobile alla destinazione d'uso prevista, nonché le spese relative agli allacciamenti, ad eccezione delle opere di manutenzione straordinaria che restano a carico della parte locatrice. La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata.

11) *Esonero delle responsabilità*: la parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere. A tal fine la parte conduttrice ha costituito idonea polizza assicurativa che terrà indenne il Comune proprietario da

tutti i rischi da qualsiasi causa determinati, e che prevede anche una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione ed esercizio dell'attività svolta dalla parte conduttrice.

12) *Risoluzione del contratto* : nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà a titolo di penale parziale pattuita ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti della parte locatrice in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locatrice alla richiesta di risarcimento di tutti maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice. 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.

Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile

locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà ipso iure automaticamente risolto. Pertanto - salvo ogni altro diritto - il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

13) Deposito cauzionale: la parte conduttrice versa alla firma della presente una cauzione di € (euro) pari a tre mensilità, al netto del deposito cauzionale costituito in sede di gara, che non potrà mai essere imputata in conto canoni e che gli verrà restituita, comprensiva degli interessi legali maturati, all'avvenuta riconsegna dell'immobile e dopo che siano state pagate tutte le pendenze comunque connesse con la locazione. A richiesta della parte locatrice, tale deposito potrà essere aumentato, non prima della scadenza del contratto, proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

14) Elezione di domicilio : a tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa

(compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

15) Imposte: l'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico della parte conduttrice.

16) Modifiche o contestazioni al contratto : Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà il Tribunale di Verbania.

17) Deroga delle leggi speciali: le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile e dalla

normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

18) *Trattamento dei dati personali* : ai sensi di quanto disposto dall'art. 10 della legge 31.12.1996 n. 675 e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicate e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Redatto, confermato e sottoscritto in Macugnaga il

LA PARTE LOCATRICE

LA PARTE CONDUTTRICE

La parte conduttrice, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti punti del presente contratto: 3 (*Divieto di subaffitto*); 4 (*Durata del contratto*); 5 (*Corrispettivo e modalità di pagamento*); 6 (*Aggiornamento del canone*); 7 (*Termini di Pagamento*); 9 (*Stato dell'immobile*); 11 (*Esonero delle responsabilità*); 12 (*Risoluzione del contratto*); 13 (*Deposito cauzionale*); 15 (*Imposte*).

Redatto, confermato e sottoscritto in Macugnaga il

LA PARTE LOCATRICE

LA PARTE CONDUTTRICE

AUTENTICAZIONE DI FIRMA

Io sottoscritto Segretario Comunale del Comune di Macugnaga, autorizzato a rogare tutti i contratti nei quali il Comune è parte ed autenticare scritture private ed atti unilaterali nell'interesse dell'Ente ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 97, comma 4, lettera c, del d.lgs. n 267 del 18.08.2000,

CERTIFICO

Che i sigg.ri:

-, che agisce e si obbliga esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Macugnaga che rappresenta, esclusa ogni sua personale responsabilità, identificato mediante conoscenza diretta;

-, in qualità di titolare, identificata mediante documento d'identità tipo "Carta D'identità" n., persone della cui identità io sono certo, previa espressa rinuncia, da loro fatta di comune accordo e con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni, HANNO ALLA MIA PRESENZA E VISTA, SOTTOSCRITTO IL PRESENTE ATTO E FIRMATO I FOGLI INTERMEDI CHE PRECEDONO, facendomi espressa richiesta che il detto documento venga conservato in raccolta tra i miei.

Dalla Residenza Municipale, li _____

Il Segretario Comunale

La presente scrittura privata autenticata è redatta in duplice originale.

Il Segretario Comunale

Allegati:

-