

Allegato e)

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE**

**DI PROPRIETA' COMUNALE, DESTINATO AD ATTIVITA' COMMERCIALE**

**SITO IN PIAZZA BEATO DON GIUSEPPE BALDO**

**SCRITTURA PRIVATA**

**IMMOBILE B**

Tra le parti:

1) p.a. **ZANELLI SILVANO**, nato a Salò (BS) il 29.01.1975 in qualità di Responsabile

del Settore Tecnico del Comune di Puegnago del Garda, per i seguenti Servizi:

Lavori pubblici, Servizi Comunali e Servizi Cimiteriali Comunali, Edilizia Privata ed

Urbanistica, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e

nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, domiciliato per la carica presso

il Comune di Puegnago del Garda P.zza Beato Don Giuseppe Baldo n. 1 25080

Puegnago del Garda (BS), autorizzato con decreto sindacale n. 1 del 02.01.2021 e

deliberazione G.C. n. 51 del 25.06.2021, dichiarata immediatamente eseguibile, i cui

originali sono agli atti presso l'Ufficio Segreteria, d'ora in poi il **locatore**

- Codice Fiscale 00842980179 – Partita I.V.A. 00581420981;

2) sig./ra \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ (--) il

\_\_\_\_\_ e residente in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ a

(--) c.a.p. \_\_\_\_\_, legale rappresentante della Ditta

con sede in \_\_\_\_\_ (--) Via

n. \_\_\_\_\_, iscritta al Registro imprese presso la C.C.I.A.A. di \_\_\_\_\_

REA n. \_\_\_\_\_, domiciliato/a per la carica presso la stessa, i/la

quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse della ditta che rappresenta,

d'ora in poi il **conduttore**

- Codice Fiscale:

- P.I.V.A.

**Premesso:**

a) che il locatore è proprietario del seguente immobile:

**Immobile (B)**

(Verranno riportati gli estremi catastali aggiornati a seguito acquisizione della categoria C1 in itinere)

b) che l'Amministrazione Comunale intende concedere in affitto questi locali, per attività commerciale con l'esclusione di pubblici esercizi, sale da gioco, agenzie di scommesse, attività di vending, sexy shop, e attività che vadano in contrasto con la tipologia di esercizi commerciali già presenti nel centro storico e limitrofi: frutta e verdura – generi alimentari – bar – pizzeria - macelleria;

c) che con deliberazione G.C. n. 51 in data 25.06.2021 avente ad oggetto:

"IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN PIAZZA BEATO DON GIUSEPPE BALDO NEL COMUNE DI PUEGNAGO DEL GARDA - LINEE DI INDIRIZZO PER INDIZIONE PROCEDURA APERTA (ASTA PUBBLICA) PER LOCAZIONE COMMERCIALE" è stato demandato al Responsabile del Servizio del Settore Tecnico di espletare una procedura aperta (asta pubblica) per la locazione dell'immobile di proprietà, a destinazione commerciale, di cui sopra;

d) che con determinazione n. 141 del 06.07.2021 veniva approvato l'Avviso di procedura aperta (Asta pubblica) per la locazione dell'immobile B di proprietà comunale, per attività commerciale, sito in Piazza Beato Don Giuseppe Baldo ed i relativi allegati (Domanda di partecipazione all'asta – Modulo Offerta economica – Autocertificazione antimafia – Informativa privacy - Schema contratto – Planimetrie locali);

e) che l'Avviso d'asta è stato pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune

di Puegnago del Garda: [www.comune.puegnagodelgarda.bs.it](http://www.comune.puegnagodelgarda.bs.it) per giorni 30;

f) che con verbale del ..... si rileva che l'offerta migliore è stata

presentata da: ....., pervenuta il ..... al n.

..... prot., per l'importo di € ..... + I.V.A. mensile, pari ad un importo

annuale di € ..... + I.V.A. e che tale ditta intende prendere in locazione il

sopra menzionato immobile per esercitare l'attività commerciale di

;

g) che con determinazione n. .... del ..... si aggiudicava l'asta pubblica per

locazione di immobile B di proprietà comunale, per attività commerciale, sito in

Piazza Beato Don Giuseppe Baldo identificato al punto a), alla ditta sopra

menzionata per l'importo offerto;

Tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### **Art. 1 Premesse**

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante ed inscindibile del presente contratto.

#### **Art. 2 Oggetto**

Con il presente contratto il locatore concede in locazione al conduttore, che a tale

titolo accetta, i locali NON ammobiliati, posti nella seguente unità immobiliare:

#### **Immobile (B)**

(Verranno riportati gli estremi catastali aggiornati a seguito acquisizione della  
categoria C1 in itinere)

da adibire ad uso commerciale per l'esercizio dell'attività di

;

I locali posti nell'immobile citato, si trovano a piano terra e sono costituiti da:

- locale di circa mq. 107,36, con spazio utilizzato per vendita e parte

come deposito merce;

-wc e anti-wc: circa mq. 3,80 + mq. 1,85

-Il negozio gode di spazio esterno (circa 8 mq.).

(come da planimetria in allegato), che sarà sottoscritta dalle parti.

A tal fine, il Locatore garantisce che sul locale non esistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero ed esclusivo godimento da parte del Conduttore e che l'immobile rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti.

### **Art. 3 Canone**

Il canone annuo di locazione viene fissato in € \_\_\_\_\_ + I.V.A., per un totale di € \_\_\_\_\_, come da offerta pervenuta, che dovrà essere pagato in rate trimestrali anticipate mediante bonifico bancario, intestato al Comune di Puegnago del Garda, presso la BCC del Garda Ag. di Puegnago del Garda (Tesoreria Comunale), utilizzando il seguente Cod. IBAN: **IT54008676559000000131075**, a seguito di emissione di fattura elettronica. Il canone di affitto del primo trimestre pari ad € \_\_\_\_\_ dovrà essere versato entro 5 giorni dalla stipula del presente contratto.

Il canone così corrisposto sarà aggiornato automaticamente nella misura del 75% della intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione, senza alcuna richiesta scritta del Locatore.

### **Art. 4 Durata – Recesso anticipato e Rinnovo**

La durata della locazione dell'immobile è di **6 (sei) anni**, dalla stipula del contratto. Ogni eventuale modifica o integrazione al presente contratto dovrà essere pattuita esclusivamente con atto scritto e sottoscritto dalle Parti.

Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente, ai sensi dell'art. 27, comma 7, della L. n. 392 del 27.07.1978, con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da

formularsi mediante lettera raccomandata A.R. o PEC.

In caso di mancata disdetta inviata da una delle Parti e da comunicarsi, a mezzo lettera raccomandata A.R., almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e alle medesime condizioni, previo atto scritto delibera/determina, salvo quanto previsto dall'art. 29 della L. n. 392/1978.

Alla scadenza del contratto, il locale dovrà essere riconsegnato al Locatore, nelle stesse condizioni di consegna e salvo il normale stato d'uso dello stesso. Nel caso di ritardata riconsegna del locale alla scadenza, il Conduttore verserà al Locatore una indennità pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale, pari ad Euro 50,00, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

Il Locatore ha facoltà di risolvere la locazione quando:

- il Conduttore non paghi il canone puntualmente e con le modalità previste all'art. 3;
- il Conduttore violi il divieto di subaffitto, di concessione in godimento ad altri a qualunque altro titolo, oppure adibisca l'immobile all'esercizio di attività contrastante con la destinazione dell'immobile per il quale è stato locato, secondo quanto fissato all'art. 2;
- il Conduttore esegua opere di qualunque genere senza averne preventivamente dato comunicazione al Locatore;

Il Conduttore ha facoltà di risolvere la locazione quando:

- il Locatore non esegua tutti gli interventi e gli oneri che il presente contratto pone a suo carico;
- il Locatore impedisca o limiti in qualunque modo l'utilizzo dell'immobile da parte del Conduttore.

Alla scadenza del contratto o, in caso di risoluzione anticipata, il Conduttore non potrà pretendere a qualsiasi titolo, alcun compenso per il cosiddetto "avviamento commerciale" rinunciando sin d'ora ad avvalersi e/o eventuali emanate od emanande norme in proposito.

#### **Art. 5 Destinazione Immobile**

L'immobile sarà destinato esclusivamente ad uso commerciale per \_\_\_\_\_ (come dichiarato dal Conduttore), con divieto di ogni diversa destinazione, di subaffitto o di concessione in uso a terzi, salvo quanto previsto dall'art. 36 della L. n. 392/1978.

La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Il Locatore, pertanto, garantisce che l'immobile è idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e alle autorizzazioni necessarie.

Il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico per l'uso indicato in premessa

Il Conduttore avrà l'uso completo ed esclusivo dei locali. Nell'esercizio della sua attività potrà avvalersi dell'opera di dipendenti e collaboratori, del comportamento dei quali è unico responsabile.

In considerazione dell'uso cui è destinato l'immobile locato, il Conduttore esonera espressamente il Locatore 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, tranne che concorra colpa grave o manifesta del Locatore.

#### **Art. 6 – Polizza assicurativa – cauzione e documentazione amministrativa**

Per i motivi esposti nell'articolo precedente il Conduttore dovrà consegnare prima

della stipula, polizza RCT relativa all'attività che svolge (con massimale unico dell'importo di € 1.500.000,00), contratta con primaria compagnia di assicurazione, che dovrà mantenere in atto a propria cura e spese durante tutto il periodo contrattuale, con l'obbligo di far pervenire annualmente copia della quietanza di pagamento al Comune e aver versato la cauzione. Si precisa che detto immobile è inserito nella polizza all risk in atto su tutti gli immobili comunali.

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il Conduttore ha versato al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, la somma di € (in lettere ) pari a due mensilità dell'importo che era stato posto a base d'asta, oppure ha rilasciato idonea fideiussione bancaria o assicurativa espressamente prevista "a prima richiesta", a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni.

Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

Il conduttore, si impegna inoltre, nel caso di ditta non costituita all'atto della presentazione della domanda, a fornire copia dell'iscrizione alla CCIAA, prima della stipula del contratto, all'acquisizione di tutte le autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività che intende intraprendere.

Il conduttore successivamente alla consegna dell'immobile alla presentazione della SCIA in via telematica al SUAP del Comune di Puegnago del Garda.

#### **Art. 7 Obblighi del Conduttore**

Il Conduttore dovrà provvedere all'arredamento del locale che dovrà essere adibito all'attività dichiarata.

Al termine del contratto il Conduttore potrà asportare gli arredi di sua proprietà collocati all'interno.

Resta però facoltà dell'Amministrazione Comunale di trattenere gli arredi stessi corrispondendo un'indennità in base alla stima effettuata da un tecnico del settore. In caso di non accettazione del valore dell'estimo la vertenza verrà rimessa al Foro competente.

Il Conduttore è tenuto ad eseguire nell'immobile locato tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata nonché le piccole riparazioni di manutenzione ordinaria di cui all'art. 1609 c.c..

Il Conduttore dovrà provvedere in proprio alla pulizia dei locali oggetto di locazione.

Sono inoltre a carico del Conduttore le spese derivanti dalla fornitura di acqua, energia elettrica, telefono, riscaldamento, condizionamento d'aria, spurgo dei pozzi

neri, tassa rifiuti, ecc., per cui provvederà alla voltura delle utenze a proprio nome,

come previsto nell'avviso d'asta, previa rilevazione in contraddittorio con il Locatore

dei consumi effettuati nell'immobile anteriormente alla data della sua immissione in possesso.

Nulla, pertanto, sarà dovuto dal Conduttore per oneri, spese o consumi anteriori alla predetta data come risultante dal verbale di cui in premessa.

#### **Art. 8 Mancato o ritardato pagamento del canone**

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne fosse il titolo ed il Conduttore non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle

rate scadute. Il mancato puntuale pagamento del canone o di quant'altro dovuto

(oneri accessori eventualmente dovuti per utenze non volturabili dovranno essere

rimborsati all'Ente in rate semestrali in base al calcolo insindacabile dell'Ufficio

Tecnico) nei termini sopra previsti, costituisce in mora il conduttore con la

conseguente facoltà del locatore, quando l'importo non pagato superi due rate, di



risolvere il presente contratto ai sensi dell'art.1456 c.c., mediante raccomandata AR o PEC.

Per il periodo della mora, nel pagamento del canone, sono comunque dovuti dal conduttore gli interessi al tasso di legge, da corrispondersi con il canone del mese successivo alla maturazione della mora.

#### **Art. 9 Responsabilità locatore**

Il locatore è esonerato da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di autorizzazioni o licenze amministrative o similari anche se ciò dipenda dal bene locato ed è altresì esonerato da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli dal fatto o da omissione di terzi nonché in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Resta inteso che tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dello stesso all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore.

#### **Art. 10 Modifiche**

Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali; ogni aggiunta o innovazione non potrà essere fatta senza il preventivo consenso scritto del locatore. La violazione della presente disposizione darà facoltà al locatore di ritenere risolto di diritto il presente contratto, con il conseguente obbligo risarcitorio a carico del conduttore.

Tutto quanto, comunque, il conduttore dovesse fare, con o senza il preventivo consenso scritto del locatore, rimarrà a beneficio di quest'ultimo senza alcun diritto a compenso a favore del conduttore, salvo il diritto del locatore di chiedere eventualmente la riduzione in pristino dei locali a cura e spese del conduttore.

#### **Art. 11 Custodia immobile**

Il conduttore è costituito custode del bene locato e si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia; il locatore ha facoltà di visitare e/o far visitare i locali oggetto del contratto, previo accordo tra le parti.

#### **Art. 12 Consegna e sicurezza impianti**

Le parti si danno atto che l'immobile viene consegnato in buono stato locativo, privo di difetti, ed in regola con le disposizioni amministrative, edilizie ed urbanistiche, e che il conduttore ha ricevuto le informazioni **e la documentazione relativa alla certificazione energetica dell'immobile.**

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche.

Il locatore dichiara che gli impianti che assistono l'immobile sono conformi a quanto prescritto dalla Legge n. 46/90 o dal D.M. n.37/2008, dal D.P.R. n. 412/1993 per quanto riguarda gli impianti termici, nonché da quanto prescritto dalla normativa in tema di prevenzione incendi.

Il Conduttore dichiara, a propria volta, di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a custodirli con la dovuta diligenza e a riconsegnarli, alla scadenza del contratto, nello stesso stato, in cui li ha trovati.

#### **Art. 13 Disposizioni finali**

Per quanto non previsto nel presente contratto, si fa riferimento alla vigente legislazione in materia. Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere stipulata e provata con atto scritto.

#### **Art. 14 Spese**

Ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 392/1978 risulta a carico del conduttore l'imposta

di bollo per il presente contratto, nonchè l'imposta di bollo per le quietanze, se dovuta. L'imposta di registro è a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.

#### **Art. 15 Adempimenti per l'IVA**

Si specifica che il presente contratto di locazione ha per oggetto beni immobili strumentali. Il locatore espressamente dichiara, ai sensi dell'art. 10 c. 1 n. 8 del DPR 633/72, di volersi avvalere dell'opzione per il regime di imponibilità IVA per il presente contratto, indipendentemente dalle qualifiche soggettive del Conduttore.

#### **Art. 16 Privacy**

Ai sensi di quanto previsto dal Regolamento Ue 2016/679 e dal Regolamento sulla protezione dei dati personali adottato da questo Ente (con deliberazione C.C. n. 42 del 29.07.2019) in attuazione del regolamento suddetto, le Parti dichiarano di essersi preventivamente e reciprocamente informate prima della sottoscrizione del contratto circa le modalità e le finalità dei trattamenti di dati personali che verranno effettuati per l'esecuzione del contratto medesimo (V. Informativa Privacy pubblicata).

Ai fini della suddetta normativa, le Parti dichiarano che i dati personali forniti con il presente contratto sono esatti e corrispondono al vero, esonerandosi reciprocamente da qualsivoglia responsabilità per errori materiali di compilazione, ovvero per errori derivanti da una inesatta imputazione dei dati stessi negli archivi elettronici e cartacei.

I trattamenti dei dati saranno improntati ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e nel rispetto delle misure di sicurezza.

#### **Art. 17 Attestato di prestazione energetica (APE)**

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile (APE), in quanto l'immobile ne è munito e con la firma del presente

contratto dichiara di averlo ricevuto.

**Art. 18 Risoluzione controversie**

Le parti sin d'ora stabiliscono che competente a decidere delle relative controversie sarà esclusivamente il Foro di Brescia

Letto, confermato e sottoscritto, in Puegnago del Garda, li \_\_\_\_\_

*Firma del locatore: Comune di Puegnago del Garda: p.a. Zanelli Silvano*

*Firma del conduttore:*

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti approvano specificatamente le clausole di cui agli articoli: 3 (canone), 4 (durata), 5 (destinaz. dell'immobile), 6 (polizza assicurativa – cauzione ecc.), 7 (obblighi del conduttore), 8 (mancato o ritardato pagamento del canone), 9 (resp. locatore), 10 (modifiche), 12 (consegna e sicurezza impianti), 18 (risoluzione controversie).

*Firma del locatore: Comune di Puegnago del Garda: p.a. Zanelli Silvano*

*Firma del conduttore:*

All.to: [Planimetria locale](#)