

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata il Comune di Taormina con sede in Corso Umberto n° 217 – 98039 TAORMINA, Codice Fiscale n. 00299100834, nella persona del responsabile dell'Area Territorio ed Ambiente, Ing. Massimo Puglisi il quale dichiara di agire esclusivamente in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale che rappresenta ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, di seguito anche solo come Locatore,

CONCEDE IN LOCAZIONE

a _____ residente in _____ (ovvero con sede in _____), via _____ Codice Fiscale/Partita I.V.A. n° _____, (eventualmente: rappresentata da _____ nato/a a _____ il _____ residente in via _____ in qualità di _____), di seguito anche solo come Conduttore, l'immobiliare sita in Taormina, vico La Floresta n° 1 e identificata dalla planimetria allegata.

Dati catastali: foglio di mappa n° 15, particella n° 173, sub. 3 - categoria catastale C/1 per uso esclusivo di attività commerciale (Discoteca/Night – Ristorante - Bar) con denominazione "La Giara".

La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni.

Art. 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei), dal _____ al _____ e si intenderà rinnovato per altri 6 (sei) anni se nessuna delle Parti comunicherà all'altra disdetta almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento nei casi previsti dall'art. 29 della Legge n° 392/78.

Art. 2) Il Conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al Locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 3) Il Conduttore non potrà mutare l'uso esclusivo pattuito col presente contratto e non potrà sublocare, dare in comodato o comunque concedere a terzi, a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto a norma dell'articolo 1456 del codice civile. Il silenzio o l'acquiescenza del Locatore al mutamento dell'uso pattuito, all'eventuale subaffitto, comodato o cessione, a qualsivoglia titolo, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Conduttore.

Art. 4) Il canone di locazione, avendo le Parti tenuto presenti le condizioni oggettive dell'immobile, è convenuto in €. (_____) annui, da corrispondere con rate mensili pari ad € _____.

Il Conduttore dichiara di avere visitato l'immobile oggetto del presente contratto e di averne accertato ed accettato lo stato di fatto e l'idoneità al proprio uso. Prova contraria circa lo stato manutentivo dei locali deve essere fornita in forma scritta al locatore, entro 8 (otto) giorni dall'inizio della locazione.

Art. 5) A partire dal secondo anno di locazione, il canone sarà automaticamente aggiornato, ogni anno, nella misura (art. 32 della legge n° 392/78) non inferiore al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo, accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati e verificatasi rispetto all'anno precedente.

Il locatore è esonerato dalla comunicazione scritta di cui all'art. 24 della legge n° 392/78.

Art. 6) Il Conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

Art. 7) Le rate del canone di locazione sono computate e stabilite in mensilità. In caso di illegittima occupazione dell'immobile locato, anche per un solo giorno successivo alla data di scadenza o di risoluzione del contratto, il Conduttore sarà tenuto a corrispondere, a titolo di indennità di occupazione, la rata del canone dovuto per l'intera mensilità, oltre al rimborso degli oneri accessori e, così, per le mensilità successive, senza pregiudizio alcuno del diritto del Locatore alla riconsegna dei locali ed al risarcimento degli eventuali ulteriori danni.

Il pagamento del canone, o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e le modalità contrattualmente previsti, del canone e delle quote per gli oneri accessori produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.

Il ritardato pagamento del canone darà luogo, comunque, alla corresponsione di un interesse che viene fissato nella misura di quello legale di cui all'articolo 1284 del codice civile.

Il Locatore provvederà ad imputare i pagamenti ricevuti, indipendentemente dalla causale indicata dal Conduttore o, per conto di questi, da soggetti terzi, senza necessità di comunicazione alcuna, ai debiti per spese accessorie ovvero ai debiti per canoni, riservandosi di dare precedenza, a suo insindacabile giudizio, ai debiti da più tempo scaduti.

Art. 8) Sono interamente a carico del Conduttore tutte le spese che per legge sono poste a suo carico.

Art. 9) Gli oneri degli interventi e delle manutenzioni tutte, anche eccedenti le piccole riparazioni, da effettuarsi all'interno dell'unità locata, sono assunti dal Conduttore in via esclusiva.

Il Conduttore si impegna ad eseguire, a sue esclusive cura e spese, le eventuali opere che dovessero essere richieste nel rispetto delle vigenti ed emanate norme tecnico - igienico - sanitarie in relazione all'attività esercitata presso i locali in affitto, previa autorizzazione del Locatore. A pena di risoluzione del contratto a norma dell'articolo 1456 del codice civile, il Conduttore dovrà produrre al Locatore, entro 30 (trenta) giorni dalla conclusione dei predetti lavori, le dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi di adeguamento degli impianti.

Art. 10) Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione ai locali locati, alla loro destinazione ed agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite, anche con la tolleranza del Locatore, questi avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il Conduttore sin d'ora.

In caso contrario, il Conduttore avrà l'obbligo, a semplice richiesta del Locatore, della remissione in pristino, a proprie spese.

Art. 11) Il Conduttore è costituito custode dell'unità immobiliare locata ed esonera espressamente il Locatore:

- da qualsiasi responsabilità verso i terzi o gli altri conduttori, per fatti od omissioni proprie, dei propri dipendenti e/o collaboratori a qualsivoglia titolo, degli eventuali avventori e di qualsiasi altro frequentatore dell'immobile condotto in locazione. In particolare, il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per i danni provocati a persone e/o cose nel corso od in ragione dell'esecuzione degli interventi di cui agli Artt. 9) e 10), impegnandosi a tenere indenne lo stesso Locatore da qualsiasi pretesa avanzata nei suoi confronti, direttamente od indirettamente riconducibile alle opere o lavori realizzati;
- da qualsiasi responsabilità per i danni, diretti od indiretti, che potessero derivargli per l'interruzione dei servizi e degli impianti generali.

Art. 12) Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e/o eventuali terzi dei danni causati per sua colpa da incendio, spandimento d'acqua, fughe di gas, ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Il Conduttore è obbligato a stipulare annualmente polizza assicurativa sul rischio locativo ed inviarne copia al Locatore.

Art. 13) Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati, previo avviso al Conduttore.

Art. 14) A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto, ivi comprese quelle relative al pagamento dei canoni e degli oneri accessori, con la sottoscrizione del presente atto il Conduttore consegna al Locatore una fidejussione bancaria o assicurativa, a prima richiesta, con validità sino a tutto il primo periodo di durata del contratto, con rinnovo annuale tacito alle medesime condizioni per la restante durata contrattuale, per un importo pari a 12 (dodici) mensilità del canone di locazione. La cauzione definitiva è mantenuta nell'ammontare stabilito per tutta la durata del contratto. Essa pertanto andrà reintegrata tutte le volte che su di essa il Comune opererà prelevamenti per fatti connessi con l'esecuzione del contratto. Ove ciò non avvenga entro il termine di quindici giorni dalla lettera di comunicazione inviata al riguardo dal Comune, quest'ultimo ha la facoltà di risolvere il contratto, con le conseguenze previste per i casi di risoluzione dal presente atto.

Art. 15) E' ad esclusivo carico del Conduttore l'ottenimento e/o il rinnovo delle prescritte autorizzazioni per l'esercizio dell'attività.

Art. 16) Il Conduttore si impegna a rispettare i dettati di questo Ente, specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso.

E' in ogni caso fatto divieto al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri occupanti dello stabile.

Art. 17) Nel caso in cui il Locatore intendesse vendere la cosa locata, il Conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

Art. 18) Fatta eccezione per gli interventi di cui all'Art. 10, il Conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata in buono stato, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Art. 19) Il contratto si intenderà risolto di diritto, in caso:

- di violazione del divieto di mutamento dell'uso esclusivo pattuito e del divieto di sublocazione, comodato e cessione a terzi, a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte, dell'unità immobiliare locata (Art. 3);
- di mancato pagamento del canone e/o degli oneri accessori alle scadenze e con le modalità contrattualmente previste (Art. 4);
- di mancata consegna, entro 30 (trenta) giorni dall'ultimazione dei lavori, delle dichiarazioni e/o certificazioni di legge, attestanti la conformità alle vigenti normative degli interventi e degli impianti realizzati (Art. 9);
- di mancato rispetto dei dettati di questo Ente (Art. 16);
- di violazione del divieto di modifica e/o innovazione dei locali locati (Art. 10).

In tali ipotesi,

- il Conduttore non avrà diritto ad alcun indennizzo o risarcimento, neppure per i lavori, comunque, realizzati;
- il Locatore avrà facoltà di escutere, anche a titolo di penale, la fideiussione di cui all'Art. 14, fatto salvo, in ogni caso, il risarcimento del maggior danno.

Il contratto si intenderà, altresì, risolto di diritto in caso di invalidità od inefficacia, totale o parziale, per qualsiasi ragione, della garanzia fideiussoria. (Art. 14).

Art. 20) A tutti gli effetti del presente contratto, compresi la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove più non li occupi o comunque detenga, presso _____.

Art. 21) Ogni modificazione al contenuto del presente contratto sarà valida ed efficace solo se approntata in forma scritta. Conseguentemente la disapplicazione anche reiterata di una o più delle pattuizioni e delle clausole contenute nel contratto stesso, non potrà intendersi quale abrogazione tacita.

Art. 22) Tutte le spese connesse alla presente scrittura contrattuale – ivi comprese quelle di bollo - sono a totale carico del Conduttore e provvederà alla registrazione del contratto la cui spesa è posta a carico del conduttore.

Art. 24) Il Conduttore autorizza il Locatore a trattare e a comunicare a terzi i suoi dati personali, anche mediante supporti e procedure telematiche, in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione, ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003 n° 196, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 25) Per ogni controversia concernente l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto è competente il Foro di Messina, ogni altro escluso.

Taormina, li _____

IL LOCATORE

Comune di Taormina

Il Responsabile dell'Area Territorio ed Ambiente

Ing. Massimo Puglisi

IL CONDUTTORE

A norma dell'articolo 1341 del codice civile si approvano, con particolare riguardo gli articoli 1-2-3-4-5-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 e 25.

IL LOCATORE

Comune di Taormina

Il Responsabile dell'Area Territorio ed Ambiente

Ing. Massimo Puglisi

IL CONDUTTORE