

COMUNE DI MODENA

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL' IMMOBILE DI VIA PASTEUR N. 17 A MODENA

ART. 1 - Oggetto della locazione

Il Comune di Modena intende locare un immobile a destinazione commerciale posto al piano terra di un complesso immobiliare destinato a residenza, attività commerciali, direzionali e servizi, situato in Via Pasteur n. 17 a Modena, di forma rettangolare e dotato di due ingressi speculari posti sulle pareti vetrate, la cui superficie espositiva risulta di circa mq 80 e la zona adibita a servizio igienico di mq 4,00 con una altezza interna di circa m 3,50, il tutto evidenziato nella planimetria allegata e censito dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Modena, al foglio 152 mappale 78 sub 4, con categoria catastale C/1. L'immobile verrà locato dotato degli impianti per la fornitura di acqua, energia elettrica e gas, con il riscaldamento composto da ventilconvettori. Alla consegna del locale si provvederà a redigere idoneo verbale di consegna, firmato dalle parti e conservato agli atti. Al termine della locazione lo stesso dovrà essere restituito nelle medesime condizioni, salvo il deperimento dovuto all'uso.

ART. 2 - Durata

La durata della locazione viene stabilita in anni 6 (sei) a decorrere dal 1 marzo 2016 e così fino al 28 febbraio 2022. Alla scadenza del suddetto termine la presente locazione potrà essere rinnovata di comune accordo tra le parti per ulteriori anni 6 (sei), previa rideterminazione del corrispettivo.

ART. 3 - Corrispettivo

Il corrispettivo annuo, così come determinato in sede di gara in base all'offerta aggiudicataria, ammonta ad € (Euro). Detto corrispettivo, dopo il primo anno contrattuale, sarà aggiornato annualmente sulla base dell'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, al netto dei tabacchi, ridotto al 75%, registrato nell'anno precedente ed ultimo disponibile, se positivo. Il corrispettivo, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto alle Casse Comunali in due rate semestrali anticipate, entro la scadenza indicata nel bollettino di pagamento che verrà inviato dal Comune di Modena. Il pagamento del corrispettivo non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del locatario, qualunque ne sia il titolo. Qualora il pagamento del corrispettivo non sia effettuato entro i termini richiesti, le parti danno atto che saranno applicati a carico del locatario gli interessi nella misura del saggio di interesse legale vigente.

ART. 4 - Oneri del locatario

Sono posti a carico del locatario gli interventi di ordinaria manutenzione. Il locatario si obbliga a non apportare modifiche, innovazioni e trasformazioni all'immobile locato senza il consenso scritto del locatore. Eventuali lavori di miglioria, modifica o ampliamento (preventivamente autorizzati dal locatore) non daranno luogo ad alcun indennizzo o risarcimento a favore del locatario, salvo accordi particolari da stipularsi fra le parti. Nel caso di interventi sugli impianti esistenti (preventivamente autorizzati dal locatore), il locatario dovrà obbligatoriamente produrre le relative dichiarazioni di conformità, rese obbligatorie per legge, per le nuove parti realizzate. Sono poste a carico del locatario, che è tenuto ad intestare a suo nome i relativi contratti presso le aziende interessate, le

spese relative alle utenze elettrica ed idrica, quelle relative alla raccolta e trasporto dei rifiuti solidi urbani, nonché tutte le spese relative all'effettivo uso del locale. Per quanto riguarda il riscaldamento si dà atto che è centralizzato (il locale è servito da teleriscaldamento) e con gestione condominiale. Il locatario si impegna a corrispondere la quota di propria pertinenza delle spese per eventuali ulteriori servizi comuni all'Amministratore condominiale, su richiesta dello stesso. Il locatario sarà tenuto alla manutenzione straordinaria delle proprie attrezzature e dei propri arredi. E' vietato apporre insegne luminose e scritte pubblicitarie senza la prescritta autorizzazione dei competenti uffici tecnici comunali. L'eventuale affissione di targhe e/o bacheche necessita di preventivo parere favorevole del Servizio Patrimonio, previa acquisizione di indicazioni specifiche, da fornirsi da parte del locatario sulla collocazione e tipologia delle stesse. E' vietata, ai sensi di quanto previsto dall'Ordine del Giorno del Consiglio Comunale n. 45 del 21 maggio 2015, l'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo (slot machines, Videoslot ecc).

ART. 5 - Rilascio dei locali alla scadenza

Alla scadenza del presente contratto il locatario sarà tenuto a rilasciare i locali sgombri delle proprie attrezzature e arredi ed in buone condizioni, salvo il normale deperimento d'uso; dovrà altresì provvedere a rimuovere a proprie spese ogni cosa di sua proprietà o di terzi, che il locatore non abbia interesse a ritenere. Nulla è dovuto al locatario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili, anche in caso di subentro con contratto in corso di validità.

ART. 6 - Cessione del contratto e subentro di nuovo locatario

Il subentro nel contratto a seguito di cessioni di azienda o di rami d'azienda o a seguito di contratti o atti che producano il medesimo effetto, ad esempio variazioni relative alla compagine societaria, è possibile solo previo parere favorevole del Servizio Patrimonio, su richiesta dell'interessato, che solo successivamente potrà presentare al competente ufficio comunale la Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, ai sensi dell'art. 19 legge 241/90 e successive modifiche ed integrazioni. Il Servizio Patrimonio, in caso di sub-ingresso, variazione o altri atti stipulati in violazione di quanto previsto al precedente comma, si riserva, in qualunque momento, di valutare il sub-ingresso/variazione nella presente locazione e di invitare l'interessato al ripristino della situazione precedentemente autorizzata o, a suo insindacabile giudizio, a risolvere la presente locazione.

ART. 7 - Recesso

Entrambe le parti possono recedere in qualsiasi momento dal contratto con un preavviso scritto di sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ART. 8 - Responsabilità per danni

Il locatario è costituito custode dell'immobile locato. Egli solleva il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero provenire ad esso locatario ed a terzi, derivanti da un fatto doloso o colposo, del locatario stesso o di terzi, conseguenza di negligenza e trascuratezza sia nell'uso dei locali che degli impianti di cui sono dotati. Il locatario assume intera e diretta la responsabilità di ogni danno che possa derivare, per fatto proprio o di propri dipendenti o di proprie attrezzature e arredi, all'Amministrazione Comunale e ai terzi dall'esercizio dell'attività.

Il locatario dovrà dotarsi di idonea polizza assicurativa, in relazione alla quale si precisa che l'immobile nel suo complesso è assicurato per danneggiamenti da atti vandalici e tentato furto, incendio, eventi atmosferici; il locatore resta comunque esonerato da qualsiasi responsabilità in caso

di furti e/o smarrimenti di cose e materiali del locatario depositati all'interno dei locali. Pertanto il locatario deve dotarsi di idonea copertura assicurativa mediante specifica polizza per il rischio locativo e per eventuali danni a terzi e d'incendio nei confronti di persone e/o cose, riguardante il bene concesso in uso e gli eventuali effetti sull'intero fabbricato per un massimale non inferiore a € 5.000.000,00 (Euro cinquemilioni/00). Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione delle attività per cause indipendenti dalla sua volontà e non assume alcuna responsabilità per furti o danni che dovessero verificarsi all'interno di locali oggetto del presente contratto.

ART. 9 - Sanzioni e decadenza

L'Amministrazione Comunale ha ampia facoltà di procedere allo scioglimento del contratto, col solo preavviso di un mese e con semplice lettera di disdetta, senza bisogno di diffida né di intervento giudiziale o extragiudiziale e, a discrezione dell'Amministrazione, alla escussione della cauzione, per:

- mancato pagamento, alla prescritta scadenza, anche di una sola rata del canone dovuto;
- ogni infrazione grave ai patti stabiliti dalla presente locazione;
- violazione del divieto di sublocazione a terzi, senza l'autorizzazione del Comune di Modena.

Inoltre, il contratto si intenderà risolto in tronco nel caso di fallimento o di fatto grave del locatario che oggettivamente renda incompatibile la prosecuzione del rapporto, anche in relazione alle esigenze di sicurezza, decoro e pubblica quiete.

ART. 10 - Cauzione

A garanzia degli obblighi derivanti dalla locazione, il locatario dovrà versare, prima della stipula del contratto e del verbale di consegna dei locali, una cauzione pari all'importo di n. 1 (una) annualità risultante dall'offerta economica presentata in sede di gara, nelle forme e nei modi di legge, ossia sotto forma di fideiussione bancaria/ polizza assicurativa, attestante espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile e la sua operatività entro 15 giorni dalla richiesta del Comune di Modena, e avente durata di ulteriori 6 mesi oltre la data di scadenza del presente atto di concessione, oppure in contanti con versamento in Tesoreria comunale presso la Unicredit Banca di Piazza Grande sul conto corrente n. 41006108 depositi cauzionali.

ART. 11 - Disciplina giuridica dei locali

L'immobile in locazione è soggetto alla disciplina del Patrimonio comunale disponibile.

ART. 12 - Diritto di ispezione ai locali

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di far visitare in qualsiasi momento da propri tecnici l'immobile locato, al fine di constatare la buona conservazione e manutenzione dello stesso e di controllare il rispetto dei patti suesposti da parte del locatario.

ART. 13 - Spese contrattuali

Le spese di copia, stampa, bollo, ed altre inerenti la sottoscrizione del contratto di locazione e dei suoi eventuali rinnovi sono a carico del locatario.

Le spese di registrazione sono a carico di ciascuna parte per la metà.

ART. 14 - Elezione di domicilio e Foro competente

Il locatario deve eleggere il proprio domicilio a Modena per qualunque comunicazione o notificazione, sia amministrativa che giudiziale, da farsi al locatario stesso in relazione al contratto e alle eventuali contestazioni che ne derivassero, ivi comprese eventuali azioni relative alla cessazione della locazione.

Per eventuali controversie le parti dichiarano competente il Foro di Modena.

Allegati:

- 1) Scheda Tecnica di immobile
- 2) Planimetria dell'immobile oggetto di locazione
- 3) planimetria con visura catastale
- 4) Documentazione fotografica

Per il Comune di Modena

Il Dirigente Responsabile del Servizio Patrimonio

Dr. Giampiero Palmieri

Il Locatario

Rappresentante Legale