



Allegato 5

COMUNE DI BADIA POLESINE

Prot. n.

**SCHEMA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELLO SPAZIO
ARTIGIANALE/COMMERCIALE N. 7 DI PROPRIETA' COMUNALE
PRESSO LE BOTTEGHE DI ARTIGIANATO DELL'ABBAZIA DELLA
VANGADIZZA.**

L'anno duemilaventidue, addì _____ del mese di _____ in Badia Polesine, nella sede
comunale di Piazza Vittorio Emanuele II n. 279, C.F. 82000390292 e P.I. 00240680298, si
sono personalmente costituiti:

1. Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici, Manutenzioni e Patrimonio, Arch. Ivan Stocchi
per il Comune di Badia Polesine come parte "locatrice";

Il Sig. _____, nato a _____ il _____ C.F.: _____, residente
in via _____, in qualità di aggiudicatario disposto con verbale di gara in data
_____ prot. n. _____ in seguito indicato come parte "conduttrice";

PREMESSO

- che la G.M. riunitasi nella seduta del 08.04.2022 ha dato disposizione agli uffici comunali
competenti di pubblicare l'"Avviso di gara pubblica per la locazione dello spazio
artigianale/commerciale n. 7 sito all'interno del complesso monumentale dell'Abbazia della
Vangadizza, con adeguamento del canone di locazione;

- che con determinazione n. 251 del 12.04.2022 è stata disposta la pubblicazione del citato
avviso corredato della relativa documentazione;

- con determinazione n. _____ del _____ è stata aggiudicata la locazione
dell'immobile in oggetto al Sig. _____;

cio' premesso quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra

costituite,

si conviene e stipula quanto segue

Art. 1 – OGGETTO

Il Comune di Badia Polesine, come sopra rappresentato, concede in locazione al Conduttore l'unità immobiliare n. 7 ad uso artigianale/commerciale, sita in via Cigno nel Capoluogo di Badia Polesine. Trattasi di n. 1 unità immobiliare, con accesso dal broleto all'interno del Complesso Monumentale dell'Abbazia della Vangadizza, composta da un piano terra ed un soppalco.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati Foglio 15, particella 530, sub 5, della superficie rispettivamente di circa 56 mq., categoria C3, come risultante da planimetria allegata (allegato 1).

ART. 2 - STATO DELL'IMMOBILE CONCESSO IN LOCAZIONE

L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nonché alle condizioni di cui al bando di gara.

Il Conduttore dichiara di aver esaminato il locale e di averlo trovato adatto al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato.

L'immobile viene assegnato a corpo e non a misura; pertanto non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione del canone per qualunque errore nella descrizione del bene stesso e nella indicazione delle superfici, dovendosi intendere come espressamente conosciute ed accettate nel suo complesso dal Conduttore.

Il Conduttore non potrà adibire l'immobile ad usi diversi da quelli dichiarati nel presente contratto.

Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve; il Conduttore non potrà avanzare pretese

a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso convenuto.

Eventuali lavori di manutenzione straordinaria dei locali potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte della Soprintendenza belle arti e paesaggio di Verona e del Locatore, sotto la diretta vigilanza dell'Ufficio Tecnico Comunale e con oneri a totale carico del Conduttore. Le spese relative potranno essere scomputate sul canone di locazione, previa valutazione ed accettazione da parte del Locatore e sulla base di un piano finanziario da concordarsi ed approvarsi tra le parti, salvo eventuali adeguamenti per la messa a norma degli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico e sanitario) necessari ai fini dell'attività che verrà insediata e che saranno a totale carico del Conduttore.

Eventuali lavori di manutenzione straordinaria o ordinaria e di allestimento dei locali, finalizzati a renderlo idoneo alla attività cui sarà destinato saranno ad esclusivo carico del Conduttore, senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte del Locatore.

Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo e lo svolgimento dell'attività nell'unità immobiliare, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese del Conduttore, senza che l'assegnazione dell'immobile costituisca impegno al loro rilascio da parte del Comune o di altri Enti pubblici.

ART. 3 - DURATA DELLA LOCAZIONE E DISDETTA DEL CONTRATTO DA PARTE DEL LOCATORE

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) dal _____ al _____ e rinnovabile per altri sei anni, previa adozione di apposito provvedimento da parte del Comune di Badia Polesine.

Il periodo di durata contrattuale come sopra definito potrà essere oggetto di estensione, previo accordo tra le parti, in rapporto alla tipologia ed al valore degli eventuali lavori di manutenzione straordinaria di cui al precedente art. 2, che l'aggiudicatario eseguirà a proprie

spese, previa valutazione ed accettazione dell'Amministrazione Comunale e che non si rendano necessari ai soli fini dell'attività che verrà svolta nell'immobile.

La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma L.392/78, con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In caso di mancata disdetta inviata dalla parte locatrice da comunicarsi, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito. Alla scadenza l'immobile dovrà essere riconsegnato alla parte locatrice. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza, la parte conduttrice 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. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

La parte conduttrice rinuncia fin d'ora al diritto di prelazione di cui all'art. 38 della Legge 27.07.1978 n. 392.

ART. 4 - CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE - DECORRENZA ECONOMICA –

AGGIORNAMENTO ISTAT

Il canone di locazione viene pattuito nella misura annua di € (Euro), da corrispondere in dodici rate mensili di € (Euro) al Comune di Badia Polesine, entro il giorno 5 di ogni mese, mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale, Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a., IBAN:IT20A0306912117100000046218. Ai sensi della L. 118/1985 le parti convengono che il canone annuo di locazione convenuto possa essere aggiornato con effetto dal mese successivo a quello in cui la proprietà ne avrà fatto richiesta. Le variazioni in aumento del canone sono fissate al massimo nella misura percentuale pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione annuale accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati ad ogni anno

successivo al primo.

Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora dichiara di accollarsene, il pagamento di tutte le spese di gestione, ivi comprese a titolo esemplificativo, pulizia, telefono, luce, gas, corrente industriale, scarichi, spurgo pozzi neri, tasse per asporto rifiuti e quella relativa alle acque fognarie, ecc.

Sono a carico del Conduttore, inoltre, le spese di allacciamento o di eventuale potenziamento delle utenze.

ART. 6 - DESTINAZIONE DEL BENE – SUBLOCAZIONE - CESSIONE

La locazione dell'immobile è ad uso esclusivo del Sig. _____ che
lo utilizzerà per attività di _____ . Il

Conduttore dichiara che tale attività comporta contatti diretti con il pubblico. E' fatto espresso divieto al Conduttore di mutare anche in parte la destinazione dell'immobile dichiarata in sede di gara pubblica di locazione, di sublocare, in tutto o in parte, l'immobile locato, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto, pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c.

ART. 7 - ONERI ACCESSORI

Il Conduttore si impegna sin d'ora a stipulare per suo conto una polizza assicurativa per Responsabilità Civile a copertura di danni che si verificassero nell'immobile oggetto del presente contratto, nonché per i danni a terzi. Detta polizza, di massimale pari ad € 1.000.000,00, e che dovrà prevedere il rischio lavorativo, dovrà essere consegnata in copia al Locatore all'atto della stipula del presente contratto e dovrà essere rinnovata annualmente per tutta la durata della locazione consegnandone copia all'Ufficio Tecnico Comunale, pena la revoca della concessione in locazione.

ART. 8 - MODIFICHE, ADDIZIONI, INNOVAZIONI E MIGLIORIE DEL BENE LOCATO

Nel corso della locazione, il Conduttore potrà apportare all'immobile locato e agli impianti ivi

esistenti modifiche, addizioni, migliorie o innovazioni previo il preventivo consenso scritto del Locatore.

ART. 9 - MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA E RICONDUZIONE IN PRISTINO STATO

A norma degli articoli 1576 e 1609 del codice civile, sono a carico del Conduttore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e tutte le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente, fra esse ed a titolo indicativo, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti, agli infissi, alla pavimentazione e al rivestimento delle pareti.

Saranno, inoltre, a carico della parte conduttrice tutte le riparazioni straordinarie che si rendessero necessarie sulle opere e sugli impianti realizzati dalla parte conduttrice ai fini dello svolgimento della propria specifica attività dichiarata in sede di asta pubblica di locazione, nonché tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività medesima.

L'uso degli impianti di acqua, luce, gas/metano, resta a rischio e pericolo del Conduttore senza alcuna responsabilità per il Locatore.

Impianti, attrezzature, migliorie ed innovazioni non asportate dal Conduttore, d'intesa con il Locatore, al momento del rilascio dell'immobile, si intenderanno ritenuti dal Locatore, senza obbligo da parte di questi di corrispondere compenso alcuno.

Eventuali lavori, innovazioni o modificazioni, ove invece richiesto dal Locatore, verranno rimossi al termine della locazione, a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà del Locatore a titolo gratuito.

In conformità a quanto previsto dall'art 1576 del codice civile, sono a carico del Locatore le spese di manutenzione straordinaria. Qualora il Locatore, in difformità al disposto di cui alla

citata norma, non esegua i necessari interventi di manutenzione straordinaria, esclusi quelli relativi agli impianti tecnologici, il Conduttore, previa diffida ad adempiere entro trenta giorni, potrà provvedervi a sua cura e spesa, fermo restando lo scomputo dai canoni di locazione fino alla concorrenza dell'importo complessivo dei costi sostenuti.

ART. 10 – DIRITTO DI VISITA DEL LOCATORE

La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di almeno cinque giorni, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile. In caso di necessità, per interventi di competenza del Locatore sull'immobile oggetto di locazione, la parte conduttrice è obbligata a consentire alla parte locatrice di operare all'interno dell'immobile locato, a mezzo di imprese, in condizioni opportune per i lavori, ma con il minimo disagio per la parte conduttrice.

ART. 11 – OBBLIGHI, RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE ED ESONERI DEL LOCATORE

Il Conduttore è costituito custode dell'unità immobiliare e ne è responsabile.

Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai propri collaboratori/dipendenti/utenti/clienti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. Si obbliga, inoltre, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità ed 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.

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Il Locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità:

- per quanto concerne il possesso, da parte del Conduttore, di tutti i requisiti di legge

eventualmente previsti, per l'esercizio della propria attività, anche sotto l'aspetto sanitario, di igiene sul lavoro, fiscale e previdenziale;

- per danni che possano derivare a/da qualsivoglia persona nell'accedere all'immobile o porzione dell'immobile locato e/o nel permanere all'interno dello stesso. Il Conduttore esonera espressamente in ogni caso il Locatore per danni diretti o indiretti che potessero derivare da fatto od omissione di dipendenti dello stesso o di terzi. Il Conduttore si impegna, inoltre, ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti le leggi ed i regolamenti in materia di impiantistica, nonché di tutela della salute nei luoghi di lavoro, le cui spese eventuali saranno integralmente a carico della parte conduttrice stessa.

ART. 12 - RECESSO DEL CONDUTTORE

Il Conduttore può recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, dandone preavviso al Locatore mediante lettera raccomandata A/R da inviare almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, secondo quanto previsto dall'art. 27, c. 7, della legge 27 luglio 1978, n. 392, senza possibilità alcuna di rivalsa da parte del Locatore e/o di obbligo di indennizzo alcuno nei suoi confronti da parte del Conduttore, ma fermo restando il pagamento del canone per l'intero semestre di preavviso, ancorché il recesso abbia esecuzione in anticipo rispetto alla data di scadenza del semestre stesso.

ART. 13 – PUBBLICITÀ

La parte conduttrice potrà esporre all'esterno dell'immobile scritte pubblicitarie, previo consenso scritto della parte locatrice, che dovrà specificare contenuto, forma delle scritte e salvo nulla osta delle competenti autorità, nonché nel rispetto delle vigenti disposizioni normative e regolamentari.

ART. 14 - OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI

Il Conduttore si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio delle attività per le quali è stato locato l'immobile. Per quanto non previsto nel

presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme speciali vigenti in materia di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo.

ART. 15 - SPESE LEGALI ED ONERI FISCALI

Il presente contratto è soggetto a registrazione e sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura pro-tempore vigente.

Sono a carico del Conduttore le spese di stipula e di bollo per il contratto e le quietanze.

La registrazione verrà effettuata a cura del Locatore e la relativa spesa posta a carico delle Parti in misura uguale secondo quanto previsto dall'art. 8 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico.

Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile locato.

ART. 16 – CAUZIONE

Il Conduttore, all'atto della stipula del presente contratto, produce ricevuta di versamento della somma di € (pari a tre mensilità) a titolo di cauzione (non produttiva di interessi legali) ed a garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni previste dal presente contratto, che sarà restituita alla scadenza del contratto e trattenuta in caso di danni all'immobile, o mancate corrisposizioni del canone. Il deposito dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

ART. 17 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Ove non diversamente specificato, la violazione delle clausole del presente contratto comporterà la risoluzione del contratto stesso ai sensi dell'art. 1453 c.c. e senza necessità di costituzione in mora.

ART. 18 - FORO COMPETENTE

Resta convenuto tra le Parti che le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal

presente contratto, saranno deferite in via esclusiva alla competenza del Foro di Rovigo.

ART. 19 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi di quanto disposto dal D. Lgs 30.06.2003 n.196 e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice autorizza la parte locatrice a gestire e a fornire i propri dati a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

ART. 20 – MODIFICHE DEL CONTRATTO

Qualsiasi modifica al presente contratto dovrà essere approvata per iscritto, escluso qualsiasi altro mezzo di prova. Il silenzio della parte locatrice avrà valore esclusivamente di tolleranza e non produrrà effetto alcuno a favore del Conduttore, né potrà essere interpretato quale acquiescenza o accettazione tacita.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

Sig.

Comune di Badia Polesine

Arch. Ivan Stocchi

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti, di comune accordo, approvano specificatamente le clausole di cui agli artt. 2), 3), 4), 6), 7), 8), 9), 11), 12), 16) e 18), previa attenta rilettura delle stesse.

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

Sig.

Comune di Badia Polesine

Arch. Ivan Stocchi