

COMUNE DI MALESCO
Provincia del Verbano Cusio Ossola
CONTRATTO DI AFFITTO AD USO COMMERCIALE

Rep. n.

L'anno DUEMILA il giorno del mese di con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra:

- Dr. Antonella Salina, Responsabile del Servizio Segreteria del Comune di Malesco, domiciliato per la carica presso il **Comune di Malesco** stesso (codice fiscale n. 00425540036), il quale dichiara di agire in nome e per conto dell'Amministrazione che rappresenta ai sensi dello Statuto Comunale e del regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, di seguito denominato "locatore";
- La Sig.ra DARJAN Lidia nata aomissis... il ...omissis... residente aomissis... C.F.omissis..., di seguito denominato "affittuario";

PREMESSO

che con deliberazione di Giunta Comunale n.49 del 14/10/15, è stato stabilito di concedere in locazione i locali dell'immobile comunale sito il Frazione Finero Piazza della Chiesa censito al CEU del Comune di Malesco al fg. 41 mapp. 173 da destinare ad attività commerciale (esercizio al dettaglio di vicinato di generi alimentari);

che con determinazione n. del 16.12.2015 veniva stabilito, sulla base del verbale di gara pubblica in data 02.12.2015, di concedere in locazione i locali dell'immobile comunale sito il Frazione Finero Piazza della Chiesa censito al CEU del Comune di Malesco al fg. 41 mapp. 173, alla Sig.ra DARJAN Lidia nata aomissis... il ...omissis... residente aomissis... C.F.omissis...;

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

- 1) Il Comune di Malesco dà in affitto alla soprannominata Sig.ra DARJAN Lidia nata aomissis... il ...omissis... residente aomissis... C.F.omissis... che accetta, i locali dell'immobile comunale sito in Frazione Finero Piazza della Chiesa censito al CEU del Comune di Malesco al fg. 41 mapp. 173 aventi superficie di circa mq.90 e sono costituiti da n.1 locale al piano terra (posto a destra rispetto all'entrata), n.2 locali e n.2 servizi igienici al piano seminterrato e n.1 locale cantina al piano interrato. I locali al primo piano sono esclusi dalla locazione ed il corridoio costituisce parte comune ove è vietato il deposito di merci o di altro materiale.
- 2) L'affittuario utilizzerà detti locali esclusivamente ad uso commerciale di generi alimentari (esercizio al dettaglio di vicinato di generi alimentari), qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente autorizzata in forma scritta dal locatore.
- 3) L'affittuario non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, nè cedere il contratto senza la previa autorizzazione del locatore, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 Legge n.392/1978. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.
- 4) L'affitto ha la durata di sei anni, con inizio dal 21.12.2015. In caso di mancata disdetta inviata dal locatore, da comunicare a mezzo lettera raccomandata a.r. almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito. Alla prima scadenza contrattuale, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione contrattuale soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della L. 392/1978 con le modalità e i termini ivi previsti. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati al locatore.

5) Ai sensi dell'art.27 c.7 della Legge n.392/1978 è data facoltà al conduttore di recedere dal contratto in qualsiasi momento dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata a.r. almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

6) Il canone di affitto è stabilito in complessivi euro 805,00 (ottocentocinque) all'anno oltre ad IVA se dovuta nella misura di legge, da pagare in una unica soluzione entro il 31 gennaio di ogni anno. L'importo del canone dal secondo anno in poi, per la durata contrattuale, sarà aggiornato automaticamente senza necessità di richiesta scritta nella misura massima della variazione annuale in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatesi rispetto il mese precedente a quello d'inizio del presente contratto.

L'importo esatto del canone da pagare dovrà essere comunicato all'affittuario con almeno quindici giorni di anticipo rispetto alla scadenza.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso nè ritardato da pretese od eccezioni dell'affittuario a qualunque titolo.

Il mancato pagamento del canone entro le scadenze pattuite costituirà automaticamente l'affittuario in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso il locatore a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

7) Sono a carico dell'affittuario, che sin d'ora dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese le utenze e le tasse annuali.

8) L'affittuario è tenuto a stipulare entro 15 gg. dalla sottoscrizione del presente contratto polizza assicurativa e fideiussione bancaria annuale di € 805= rinnovabile e da rinnovare ogni anno per la durata della locazione a favore del Comune di Malesco a garanzia del canone di locazione e del rispetto degli obblighi contrattuali.

9) L'affittuario è tenuto inoltre a stipulare a proprie spese un'adeguata polizza assicurativa contro il rischio incendio/altri rischi per il fabbricato e per danni a terzi (il Comune di Malesco dovrà rivestire obbligatoriamente la qualifica di terzo) da mantenere valida ed efficace per tutto il periodo di vigenza della locazione.

10) L'affittuario si obbliga, in deroga agli artt. 1576 e 1609 cod. civ., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura dei locali. I locali e tutti gli impianti, al termine della concessione, dovranno essere restituiti al concedente in buono stato di conservazione, dovendo provvedere il gestore alla loro sostituzione in caso di rotture, fatta salva la normale usura.

L'affittuario dovrà consentire al locatore od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso di almeno ventiquattro ore, l'accesso all'unità immobiliare locata.

11) L'affittuario dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati adatti all'uso indicato, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

12) L'affittuario, previa autorizzazione scritta del locatore, potrà eseguire a sua cura e spese nell'immobile in contratto tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso indicato, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni di legge e le eventuali autorizzazioni da parte delle competenti autorità.

Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dall'affittuario resteranno, alla cessazione dell'affitto, acquisite all'immobile locato a beneficio del locatore, senza che l'affittuario o altri possa pretendere 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.

13) L'affittuario è costituito custode della cosa locata. Il locatore, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare o far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato di manutenzione ed il buon uso.

14) L'affittuario 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.

15) Nel caso di fallimento dell'affittuario, il presente contratto si intenderà risolto di diritto. Pertanto - salvo ogni altro diritto - il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

16) Le spese di stipulazione e le imposte relative al presente contratto sono a carico dell'affittuario.

17) Per qualunque controversia che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello di Verbania.

18) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla L. 392/1978 e s.m.i., 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.

19) Le parti dichiarano che il presente atto è soggetto ad IVA.

Il locatore – Comune di Malesco

Dr. Antonella Salina _____

L'affittuario

Darjan Lidia _____

La parte conduttrice approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 3 (clausola risolutiva espressa in caso di sublocazione e cessione del contratto); 6 (clausola aggiornamento all'indice più favorevole; clausola risolutiva espressa per mancato e ritardato pagamento); 10 (obblighi di riparazione, conservazione e manutenzione); 14 (esonero da responsabilità del locatore); 14 (clausola risolutiva espressa in caso di fallimento); 17 (foro competente).

Darjan Lidia _____