COMUNE DI MALESCO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

COPIA

Deliberazione n. **13** del **01.02.2013**

Soggetta a comunicazione ai capigruppo consiliari

con elenco Prot. n. 546 del 15.02.2013

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: Locazione locali siti al piano terra fabbricato comunale Frazione Finero adibiti a Bar – Approvazione nuovo contratto di locazione

L'anno duemilatredici addì uno del mese di febbraio alle ore 18.00 nella sala delle adunanze consiliari.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano i Signori:

		Presenti	Assenti
Sindaco	**BARBAZZA Enrico**	**X**	
Assessore	**BOTTINELLI Domenico - Vice Sindaco**	**X**	
Assessore	**BESANA Claudio**	**X**	
Assessore	**MUNTONI Daniele**	**X**	
Assessore	**TEMISTOCLE Paolo**		**X**
	TOTALE	**4**	**1**

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale Sig. **SALINA Dr. Antonella** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **BARBAZZA Enrico – Sindaco** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che il Comune di Malesco è proprietario di un immobile in Frazione Finero censito al fg. 40 mapp. 117 sub.1 piano terra adibito a bar costituito da un locale bar, un locale cucina, servizi igienici e cantina;

Che con contratto in data 30.12.1992 i predetti locali sono stati concessi in affitto alla Sig.ra Zanni Marina di Malesco;

Che, ai sensi dell'art.36 della Legge n.392/1978 e smi, il contratto di locazione dei predetti locali è stato successivamente ceduto con la cessione d'azienda ai gestori Cerutti Veronica, Tartari Cinzia ed all'attuale gestore Loris Urcinolo di Malesco;

Ritenuto opportuno sottoscrivere con il gestore Sig.Loris Urcinolo un nuovo contratto di locazione dei locali, che regoli compiutamente i rapporti tra il Comune proprietario dei locali ed il gestore dell'attività commerciale;

Visto lo schema di contratto di locazione allegato alla presente deliberazione;

Dato atto che è stato acquisito sul presente atto parere favorevole di regolarità tecnica reso dal Segretario Comunale ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n. 267/2000 e smi;

All'unanimità dei voti espressi per alzata di mano

DELIBERA

1. Di approvare il nuovo contratto di locazione all'attuale gestore Sig. Loris Urcinolo dei locali siti al piano terra del fabbricato comunale in Frazione Finero censito al Fg.40 mapp.117 sub 1 adibiti a bar, secondo lo schema che si allega alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale.
2. Di dichiarare la presente deliberazione con votazione separata resa all'unanimità dei voti immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000 e smi.

Parere di regolarità tecnica

Visto: con parere favorevole
Data: 01.02.2013

Il Segretario Comunale
F.to Dr.Antonella Salina

Allegato alla Del. G.C. N. 13 del 01.02.2013

COMUNE DI MALESCO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

CONTRATTO DI AFFITTO LOCALI IN FRAZIONE FINERO AD USO BAR

****

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

- Dr. SALINA Antonella, 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";
- Sig. URCINOLO Loris, nato a Premosello Chiovenda (VB) il 13/03/1973 residente a Malesco in via Verdi 18 C.F. RCNLRS73C13H037Y Partita IVA 02097290031, di seguito denominato "affittuario";

PREMESSO

che con deliberazione di Giunta Comunale n. del è stato approvato schema di contratto di locazione al Sig. Urcinolo Loris, nato a Premosello Chiovenda (VB) il 13/03/1973 residente a Malesco in via Verdi 18 C.F. RCNLRS73C13H037Y Partita IVA 02097290031 dei locali siti al piano terra e seminterrato del fabbricato comunale sito in Malesco F.ne Finero censito al fg. 40 mapp. 117 sub 1 adibiti a bar;

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1) Il Comune di Malesco dà in affitto al Sig. Sig.Urciolo Loris che accetta, i locali siti al piano terra e seminterrato del fabbricato comunale sito in Frazione Finero censito al fg. 40 mapp. 117 sub 1 adibiti a bar, costituiti da locale bar, locale cucina, servizi igienici e cantina.
2) L'affittuario utilizzerà detti locali esclusivamente per la propria attività commerciale. 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, 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, decorrenti dal 01/02/2013 e termine il 31/01/2019. 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) Il canone di affitto è stabilito in € 800 (ottocentoeuro) annui da pagare in una unica soluzione entro il 31 ottobre di ogni anno mediante conto corrente postale. Il canone sarà aggiornato automaticamente con cadenza annuale e con riferimento al mese di dicembre di ciascun anno di durata del contratto, nella misura del 75 per cento della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio del secondo anno di affitto.

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, salvo il successivo e separato diritto all'esercizio delle sue ragioni.
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.
6) Sono a carico dell’affittuario, che sin d'ora dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese le utenze. Essendo l’impianto di riscaldamento centralizzato, il gestore è tenuto a rimborsare al Comune di Malesco i costi annui del riscaldamento calcolati nel 16% dei costi complessivi.
7) L’affittuario è tenuto a stipulare entro 60 gg. dalla sottoscrizione del presente contratto polizza fidejussoria annuale di € 1500= rinnovabile e da rinnovare ogni anno a favore del Comune di Malesco a garanzia del canone di locazione e del rispetto degli obblighi contrattuali.
8) L’affittuario è tenuto inoltre a stipulare a proprie spese un’adeguata polizza assicurativa contro il rischio incendio/altri rischi per i locali 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.
9) 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 ed impianti. Sono altresì a carico dell’affittuario le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze. 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.
10) 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. Il locatore resta in ogni caso esonerato da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale.
11) 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.
12) 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.
13) 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.
14) 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.
15) Le spese di stipulazione e le imposte relative al presente contratto sono a carico dell’affittuario.

16) Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.
17) Qualunque modifica al presente contratto potrà essere provata soltanto mediante atto scritto.
18) Per qualunque controversia che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello di Verbania.
19) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla L. 392/1978 e smi, 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.

Il locatore – Comune di Malesco
Dr.Antonella Salina _____
L'affittuario
Loris Urcinolo _____
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); 5 (clausola aggiornamento all'indice più favorevole; clausola risolutiva espressa per mancato e ritardato pagamento); 9 (obblighi di riparazione, conservazione e manutenzione); 14 (esonero da responsabilità del locatore); 14 (clausola risolutiva espressa in caso di fallimento); 18 (foro competente).
Loris Urcinolo _____

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

F.to BARBAZZA Enrico

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to SALINA Dr. Antonella

COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO

(Art. 125 del D. Lgs. 18.08.2000,N. 267)

Si dà atto che del presente verbale viene data comunicazione oggi 15.02.2013, giorno di pubblicazione, ai Capigruppo consiliari.

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to SALINA Dr. Antonella

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(Art. 124 del D. Lgs. 18.08.2000,N. 267)

Su attestazione del Messo Comunale, si certifica che questa deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio comunale on-line il giorno 15.02.2013 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Li, 15.02.2013

F.to SALINA Dr. Antonella

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

(Art. 134 del D. Lgs. 18.08.2000,N. 267)

Si certifica che la suestesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo pretorio del Comune senza riportare nei primi 10 giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. N. 267/2000

IL SEGRETARIO COMUNALE

Li,

_____

Copia conforme all'originale per uso amministrativo
Malesco, lì 15.02.2013

IL SEGRETARIO COMUNALE
SALINA Dr. Antonella