



COMUNE DI MALESCO
Provincia del Verbano Cusio Ossola

COPIA

SERVIZIO: TECNICO MANUTENTIVO

N. 71 Reg. Anno 2014

**Oggetto: Centro Servizi Bar Ristorante in loc.tà Valle Loana – Fondo Li Gabbi –
Approvazione contratto di locazione**

DETERMINAZIONE

Assunta il giorno diciassette del mese di aprile dell'anno duemilaquattordici

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Nominato con provvedimento del Sindaco in data 09.06.2009, ai sensi dell'art. 109, comma 2, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;

Visto il Decreto del Ministero dell'Interno in data 13.02.2014 con cui è stato ulteriormente differito dal 28.02.2014 al 30.04.2014 il termine per l'approvazione del bilancio di previsione dell'esercizio 2014;

Visto l'art. 163 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 in merito all'esercizio provvisorio;

Accertata la disponibilità effettiva relativamente all'impegno di spesa riportato nella parte dispositiva della presente determinazione

Premesso che con deliberazione della Giunta Comunale n. 10 del 23.01.2014 è stato stabilito di concedere in affitto il fabbricato comunale ubicato in Loc. Valle Loana Fondo Li Gabbi destinato a centro servizi ed esercizio pubblico di somministrazione alimenti e bevande identificato al CEU al fg. 48 mpp. 92 alle condizioni e con le modalità risultanti da bando di gara ad evidenza pubblica allegato alla deliberazione stessa;

Che il primo esperimento di gara pubblica per l'affidamento dell'affitto è andato deserto per mancata presentazione di offerte nei termini previsti;

Che il bando di gara pubblica 2 esperimento per l'affidamento dell'affitto del fabbricato è stato pubblicato all'Albo Pretorio on-line del Comune dal 01.04.2014 al 11.04.2014 n.reg. 129/2014 nonché sul sito web istituzionale del Comune di Malesco;

Che la gara si è svolta in data 14.04.2014;

Visto il verbale di gara in data 14.04.2014 da cui risulta aggiudicataria dell'affitto del fabbricato destinato a centro servizi ed esercizio pubblico di somministrazione alimenti e bevande sito in Malesco Loc. Val Loana censito al CEU al fg. 48 mapp. 92, per la durata di anni sei rinnovabili di ulteriori sei anni, la Sig.na Berini Elisa di Toceno al canone annuo di locazione di € 6.810,00= oltre ad IVA;

Visto che la Sig.na Berini Elisa è in possesso dei requisiti personali e professionali richiesti ai fini della gestione della struttura;

Ritenuto pertanto di concedere in affitto alla Sig.na Berini Elisa di Toceno il fabbricato comunale sito in Malesco Loc. Valle Loana Fondo Li Gabbi destinato a centro servizi Val Loana e ad esercizio pubblico di somministrazione alimenti e bevande censito al CEU al fg. 48 mapp. 92, per la durata di anni sei rinnovabili di ulteriori sei anni al canone annuo di locazione di € 6.810,00= oltre ad IVA ed alle ulteriori condizioni previste dalla bozza di contratto di affitto e che si allega alla presente deliberazione sotto la lettera "A";

Visto il D.Lgs. n.267/2000 e smi;

DETERMINA

1. Di concedere in affitto, sulla base delle risultanze della gara ad evidenza pubblica svoltasi il 14.04.2014, alla Sig.na Berini Elisa nata a Domodossola il 24.12.1987 C.F. BRNLSE87T64D332H P.I. 02405260031 residente a Toceno il fabbricato sito in Malesco Loc. Valle Loana Fondo Li Gabbi destinato a centro servizi Val Loana e ad esercizio pubblico di somministrazione alimenti e bevande censito al CEU al fg. 48 mapp. 92, per la durata di anni sei rinnovabili di ulteriori sei anni al canone annuo di locazione di € 6.810,00= oltre ad IVA ed alle ulteriori condizioni previste dalla bozza di contratto di affitto e che si allega alla presente deliberazione sotto la lettera "A";
2. Di trasmettere la presente determinazione al Responsabile del Servizio Finanziario per i conseguenti provvedimenti.

Il Segretario Comunale
F.to Dr.Antonella Salina

All. alla Det.ne n. 71 del 17.04.2014

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

Rep. n.

L'anno duemilaquattordici 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";

- Sig.na Berini Elisa, nata a Domodossola (VB) il 24/12/1987 residente a Toceno in via Cazzini 15 C.F. BRNLSE87T64D332H Partita IVA 02405260031, di seguito denominato "affittuario";

PREMESSO

che con deliberazione di Giunta Comunale n.10 del 23/01/14, è stato stabilito di concedere in locazione il fabbricato comunale sito in Malesco Loc. Valle Loana Fondo Li Gabbi censito al CEU al fg. 48 mapp. 92;

che con determinazione n. 71 del 17.04.2014 veniva stabilito, sulla base del verbale di gara pubblica in data 14.04.2014, di concedere in locazione il fabbricato comunale sito in Malesco Loc. Valle Loana Fondo Li Gabbi censito al CEU al fg. 48 mapp. 92 ad uso commerciale, esercizio pubblico di somministrazione alimenti e bevande, alla Sig.na **Berini Elisa, nata a Domodossola (VB) il 24/12/1987 residente a Toceno in via Cazzini 15 C.F. BRNLSE87T64D332H Partita IVA 02405260031;**

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

- 1) Il Comune di Malesco dà in affitto alla nominata ditta Rifugio Laurasca di Berini Elisa che accetta, l'unità immobiliare comunale sita in Loc. Val Loana Fondo Li Gabbi censita al CEU al Fg.48 mapp.92 completa delle attrezzature, così come descritte nello stato di consistenza, redatto in contraddittorio con l'affittuario compresa l'area di pertinenza esterna.
- 2) L'affittuario utilizzerà detta unità immobiliare esclusivamente per la propria attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar - pizzeria - ristorante); 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, con inizio dal _____. 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 6.810,00 (seimilaottocentodieci) all'anno oltre ad IVA nella misura di legge, da pagare in due rate anticipate di euro 3.405,00 (tremilaquattrocentocinque) oltre ad IVA nella misura di legge a mezzo bonifico bancario, la prima

entro il 30 giugno e la seconda entro il 31 ottobre 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 di una sola delle rate di 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 fidejussione bancaria annuale di € 6.810= 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, arredi ed attrezzature 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 dell'immobile, dell'area di pertinenza e delle attrezzature. Tutti gli impianti e le attrezzature dovranno, al termine della concessione, 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 rinviando 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

Ditta Berini Elisa _____

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).

Ditta Berini Elisa _____

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che questa determinazione:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio Comunale on-line il giorno 06.05.2014 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.
- è stata pubblicata sul web – Sez.ne Amm.ne Trasparente – ai sensi
 - (=) Art. 26 D. Lgs.vo n. 33/2013
 - (=) Art. 37 D. Lgs.vo n. 33/2013

Lì 06.05.2014

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to SALINA Dr. Antonella

.....
Copia conforme all'originale
Malesco, lì 06.05.2014

IL SEGRETARIO COMUNALE
SALINA Dr. Antonella