



COMUNE DI MALESCO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

COPIA

SERVIZIO: SEGRETERIA COMUNALE

N. 93 Reg. Anno 2011

Oggetto: Locazione immobile comunale Centro Servizi Val Loana e pubblico esercizio

DETERMINAZIONE

Assunta il giorno ventisei del mese di maggio dell'anno duemilaundici

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;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 24.05.2011 con cui è stato approvato il bilancio di previsione 2011;

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

Premesso che con deliberazione della Giunta Comunale n. 12 del 02.02.2011 è stato stabilito di affidare in locazione il fabbricato comunale sito in Malesco Loc. Valle Loana Fondo Li Gabbi da destinare a centro servizi Val Loana e ad esercizio pubblico di somministrazione alimenti e bevande alle condizioni e con le modalità risultanti da bando di gara ad evidenza pubblica allegato alla deliberazione stessa;

Che il bando di gara pubblica per l'affidamento della locazione suddetta è stato pubblicato all'Albo Pretorio on-line del Comune dal 01.03.2011 al 18.03.2011 n.reg. 47/2011 e dei Comuni limitrofi nonché sul sito web istituzionale del Comune di Malesco;

Che la gara si è svolta in data 18.03.2011;

Visto il verbale di gara in data 18.03.2011 da cui risulta aggiudicataria della locazione dell'immobile comunale sito in Malesco Loc. Val Loana censito al fg. 48 mapp. 92 da destinare a centro servizi e ad esercizio pubblico di somministrazione alimenti e bevande, per la durata di anni sei rinnovabili di ulteriori sei anni, la Sig.ra Cerutti Patrizia di Malesco al canone annuo di locazione di € 6.344,17= oltre ad IVA;

Visto che la Sig.ra Cerutti Patrizia è in possesso dei requisiti personali e professionali richiesti ai fini della gestione della struttura;

Visto che in data 06.04.2011 è stata perfezionata la vendita tra il precedente gestore Sig. Bona Massimo e la Sig. Cerutti Patrizia delle attrezzature presenti nella struttura necessarie all'esercizio della attività, vendita condizionante, per espressa previsione nel bando di gara, l'aggiudicazione definitiva e stipula del contratto;

Ritenuto pertanto di concedere in locazione alla Sig. Cerutti Patrizia di Malesco il fabbricato comunale sito in Malesco Loc. Valle Loana Fondo Li Gabbi da destinare a centro servizi Val Loana e ad esercizio pubblico di somministrazione alimenti e bevande censito al fg. 48 mapp. 92, per la durata di anni sei rinnovabili di ulteriori sei anni al canone annuo di locazione di € 6.344,17= oltre ad IVA ed alle ulteriori condizioni previste dalla bozza di contratto di locazione che si allega alla presente deliberazione sotto la lettera "A";

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

DETERMINA

1. Di concedere in locazione, sulla base delle risultanze della gara ad evidenza pubblica svoltasi il 18.03.2011 alla Sig. Cerutti Patrizia nata a Domodossola il 17.04.1964 C.F. CRTPRZ64D57D332U P.I. 02275480032 residente a Malesco il fabbricato comunale sito in Malesco Loc. Valle Loana Fondo Li Gabbi da destinare a centro servizi Val Loana e ad esercizio pubblico di somministrazione alimenti e bevande censito al fg. 48 mapp. 92, per la durata di anni sei rinnovabili di ulteriori sei anni al canone annuo di locazione di € 6.344,17= oltre ad IVA ed alle ulteriori condizioni previste dalla bozza di contratto di locazione 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

COMUNE DI MALESCO
Provincia del Verbano Cusio Ossola

CONTRATTO DI AFFITTO AD USO COMMERCIALE

Rep. n.

L'anno duemilaundici 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.ra Cerutti Patrizia, nata a Domodossola (NO) il 17/04/1964 residente a Malesco in via Sestro 35 C.F. CRTPRZ64D57D332U Partita IVA 02275480032, di seguito denominato "affittuario";

PREMESSO

che con deliberazione di Giunta Comunale n.12 del 02/02/2011, è stato stabilito di concedere in locazione il fabbricato comunale sito in Malesco Loc. Valle Loana Fondo Li Gabbi censito al fg. 48 mapp. 92;

che con determinazione n. _____ del 26.05.2011 veniva stabilito, sulla base del verbale di gara pubblica in data 18.03.2011, di concedere in locazione il fabbricato comunale sito in Malesco Loc. Valle Loana Fondo Li Gabbi censito al fg. 48 mapp. 92 ad uso commerciale, esercizio pubblico di somministrazione alimenti e bevande, alla Sig.ra **Cerutti Patrizia, nata a Domodossola (NO) il 17/04/1964 residente a Malesco in via Sestro 35 C.F. CRTPRZ64D57D332U Partita IVA 02275480032;**

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1) Il Comune di Malesco dà in affitto alla nominata ditta Sig.ra Cerutti Patrizia che accetta, il fabbricato comunale sito in Malesco Loc. Valle Loana Fondo Li Gabbi censito al fg. 48 mapp. 92 ad uso commerciale, esercizio pubblico di somministrazione alimenti e bevande, compresa l'area di pertinenza esterna e n. 4 parcheggi riservati nel parcheggio pubblico limitrofo, corrispondenti al fabbisogno previsto dall'art.8 DGR n.85-13268 del 8.02.2010.

2) L'affittuario utilizzerà detta unità immobiliare esclusivamente per la propria attività di somministrazione di alimenti e bevande; 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 e smi. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

4) L'affitto ha la durata di sei anni, con inizio dal 1/6/2011 e termine il 31/5/2017. 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 complessivi € 6.344,17 (seimilatrecentoquarantaquattro/17) all'anno oltre ad IVA 20%, da pagare in sei rate bimestrali di euro 1.057,37 (millecinquantasette/37) oltre ad IVA 20% a mezzo bonifico bancario. Il canone sarà aggiornato automaticamente con cadenza annuale e con riferimento al mese di maggio 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 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.

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.

7) 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.

8) 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 e dell'area di pertinenza. 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.

9) 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.

I beni mobili, attrezzature ed arredi esistenti all'interno ed esterno del fabbricato sono di proprietà dell'affittuario. Nel corso della locazione l'affittuario dovrà provvedere a sue spese alla riparazione ed eventuale sostituzione degli arredi ed attrezzature non funzionanti.

10) 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, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dall'affittuario resteranno, alla cessazione dell'affitto, acquisiti 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.

11) 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.

12) 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.

13) 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.

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

15) 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.

16) Qualunque modifica al presente contratto potrà essere provata soltanto mediante atto scritto.

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

Ditta Cerutti Patrizia _____

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); 8 (obblighi di riparazione, conservazione e manutenzione); 12 (esonero da responsabilità del locatore); 13 (clausola risolutiva espressa in caso di fallimento); 17 (foro competente).

Ditta Cerutti Patrizia _____

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Su attestazione del Messo Comunale, si certifica che questa determinazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio Comunale on-line il giorno 08.06.2011 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Lì 08.06.2011

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to SALINA Dr. Antonella

.....
Copia conforme all'originale
Malesco, lì 08.06.2011

IL SEGRETARIO COMUNALE
SALINA Dr. Antonella