



COMUNE DI TAORMINA (PROVINCIA DI MESSINA)

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN TAORMINA, CORSO UMBERTO NN. 215 E 213/B, PIANO TERRA, PRESSO I PORTICI DELLA SEDE MUNICIPALE, DESTINATO AD ATTIVITA' COMMERCIALE.
LOTTO N.2.

L'anno duemila _____, il giorno _____ del mese di _____, in Taormina, presso il Palazzo Comunale, in C.so Umberto 217, tra il Sig. Arch. Lucia Calandruccio, nata a Taormina il 22/02/1958 in qualita' di Responsabile dell'Area Patrimonio del Comune di Taormina, C.F.00299100834, domiciliata per la carica presso la sede comunale, la quale dichiara di agire essenzialmente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, di seguito denominato "locatore", e il Sig. _____ nato a _____ il _____, in qualita' di titolare dell'impresa individuale o legale rappresentante della Societa' _____ con sede a _____ in Via _____ n. _____, C.F. _____ P.IVA _____, di seguito denominato "conduttore", si conviene e stipula quanto appresso:

ART. 1 OGGETTO DELLA LOCAZIONE

In esecuzione della determina di aggiudicazione n. _____ del _____, esecutiva a termine di legge, il Comune di Taormina, nella sua qualita' di proprietario, concede in locazione al Sig. _____, che accetta il locale sito in Taormina, Corso Umberto, nn. 215 e 213/B, piano terra della Sede Municipale, catastalmente identificato al foglio 16 particella 222, di cui all'allegata planimetria, per costituirne parte integrante e sostanziale, destinato ad attivita' commerciale;

ART. 2 DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avra' la durata di anni sei ed iniziera' a decorrere, per ogni effetto di legge dalla data di stipula del contratto e si rinnovera' tacitamente, per ulteriori sei anni, esclusivamente nelle seguenti circostanze:

- a) in mancanza di disdetta da parte conduttrice da effettuarsi con raccomandata A.R. almeno dodici mesi prima della scadenza del contratto;
- b) in mancanza di motivate ragioni di pubblico interesse da comunicare a parte conduttrice entro dodici mesi.

Salvo quanto previsto alle lettere a) e b), alla scadenza del contratto, la parte conduttrice dovra' rilasciare l'immobile libero e sgombero da persone e cose e *nessun diritto di prelazione potra' vantare per la stipula di un nuovo contratto locativo.*

ART. 3 CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro _____ annuali, da pagarsi in rate mensili uguali ed anticipate di Euro _____, entro i primi dieci giorni del mese di riferimento, a mezzo bonifico bancario intestato a Banca di Credito Cooperativo di Pachino, Agenzia di Taormina - Tesoreria Comunale CODICE IBAN: IT72U 08713 82591 00000 00801 09, o a mezzo c.c.p. 11218989 intestato a Comune di Taormina, Servizio Tesoreria e costituisce la base annua per l'intera vigenza del contratto.

Il pagamento del canone di locazione non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora e costituirà altresì inadempienza grave legittimando la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto

Il pagamento della prima mensilità maturerà dopo quattro mesi dalla stipula del contratto.

ART. 4 AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Ai sensi dell'art.32 della legge n. 392/1978, così come modificato dall'art.1 della legge 118/1985, a decorrere dall'inizio del secondo anno, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi di consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

ART. 5 DESTINAZIONE

L'immobile che si concede in locazione è destinato ad uso attività commerciale.

Il conduttore dichiara, di essere a conoscenza per come si evince dalla planimetria allegata, che sull'area della pertinenza esterna insiste una porta di ingresso alla cabina elettrica ENEL sita nell'attiguo locale comunale, e pertanto si obbliga a consentire alla bisogna, il libero accesso a detti locali.

ART. 6 SUB LOCAZIONE

E' fatto divieto al conduttore di sub locare, di mutare l'eventuale uso pattuito, o comunque cedere a qualsiasi titolo in tutto o in parte l'immobile locato senza l'autorizzazione del locatore.

La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione *ipso jure* del contratto.

ART. 7 MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

Il conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza salvo il deperimento e vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione ordinaria, mentre le opere di manutenzione straordinaria saranno a carico della parte locatrice.

ART. 8 MIGLIORIE E INNOVAZIONI

Il locale è concesso in locazione a "corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze e diritti di qualsiasi sorta.

Rimangono a carico del conduttore tutti gli obblighi e gli oneri finanziari relative alle richieste per l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze ed autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza, compresa agibilità e conformità impianti, eventualmente occorrenti, per gli usi consentiti, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.

Gli interventi di manutenzione, di adeguamento e tutto quanto necessario a rendere l'immobile idoneo, sia sotto il profilo strutturale che igienico sanitario per l'attività che si intende intraprendere, dovranno essere eseguiti a cura e spese del conduttore e rimarranno per patto a beneficio della parte locatrice, senza alcun diritto di scomputo sull'affitto stabilito.

Non potranno essere in ogni caso attuati interventi ed attività incompatibili con il carattere storico, artistico ed ambientale dei luoghi. La progettazione degli interventi dovrà essere approvata dal locatore nonché dagli Enti preposti alla tutela dei vincoli gravanti sul territorio.

Tutti gli adempimenti, la documentazione, le certificazioni, i pareri e le autorizzazioni necessarie per il tipo di attività da instaurarsi, dovranno essere espletati, redatti e/o acquisiti a cura e spese del conduttore.

E' fatto salvo il diritto del Comune, entro un congruo termine, dalla conclusione dei lavori, di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi di adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

Lo stato manutentivo dell'immobile è quello risultante alla data di consegna. Il conduttore non potrà formulare alcuna eccezione o riserva.

ART. 9 UTENZE

Il conduttore, all'atto della consegna del bene, deve intestare a proprio nome, i contratti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica, telefono, canone TV, ivi comprese tasse e tributi comunali le cui spese rimangono a carico del conduttore medesimo.

ART. 10 VISITA LOCALI

Il locatore ha facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione ed anche durante la esecuzione dei lavori.

ART. 11 RICONSEGNA LOCALI

Alla data di cessazione del contratto, il conduttore, consegnerà al locatore il locale in buono stato locativo sotto pena di risarcimento di danni.

ART. 12 MANLEVA

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuita a sua colpa, negligenza o abuso, esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivare a se o a terzi frequentatori dell'immobile.

Il conduttore, si obbliga altresì a non destinare i locali all'uso contrario all'igiene, alla sicurezza e al decoro dell'edificio ed a non esporre cartelli o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose e pulito in ogni sua parte.

ART. 13
GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, il conduttore consegnerà al locatore, in sede di stipula del presente atto, fideiussione assicurativa del complessivo importo, pari a due mensilità di affitto.

Detta fideiussione, verrà restituita al termine della locazione, sempre che siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto.

ART. 14
IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO

Sono a carico delle parti nella misura del 50% l'imposta di bollo e le spese di registrazione del contratto.

ART. 15
MODIFICHE CONTRATTUALI

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine le clausole contrattuali redatte per iscritto.

ART. 16
ELEZIONI DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, le parti eleggono domicilio rispettivamente:

COMUNE DI TAORMINA, - locatore - Corso Umberto, 217
_____, - conduttore - Via _____.

ART. 17
FORO COMPETENTE

Ai sensi dell'art.447 bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta le parti è competente il Foro di Messina.

Per quanto non specificato nel presente contratto le parti si rimettono alle disposizioni dettate in materia di locazioni, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/78, dalla legge n.118/85 e successive modifiche ed integrazioni nonché a tutte le altre disposizioni di leggi vigenti.

Letto, approvato e sottoscritto

COMUNE DI TAORMINA (locatore)

IL CONDUTTORE
