



COMUNE DI TAORMINA (PROVINCIA DI MESSINA)

REP. N. _____

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

L'anno duemilaquindici, il giorno _____ del mese di _____, in Taormina, presso il Palazzo Comunale, in C.so Umberto 217, tra il Sig. Arch. Lucia Calandrucchio, nata a Taormina il 22/02/1958 in qualita' di Responsabile dell'area LL.PP.- 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, Via Corso Umberto, n.213/A, 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, 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

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. Qualunque altra destinazione è espressamente inibita.

ART. 6
SUB LOCAZIONE

E' fatto divieto al conduttore di sub locare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente in tutto o in parte l'unità locata senza il permesso scritto del locatore.

Il silenzio o l'acquiescenza del locatore all'eventuale mutamento dell'uso pattuito, alla cessione del sub affitto dei locali avranno esclusivamente valore di tolleranza privo di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

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 sarà 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 dell'aggiudicatario 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 locatario e rimarranno per patto a beneficio della parte locatrice, senza alcun diritto di scomputo sull'affitto stabilito, in quanto di detta circostanza si è tenuto conto nella perizia di determinazione del canone.

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 locatario.

Lo stato manutentivo dell'immobile è quello risultante alla data di consegna. L'aggiudicatario 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.

Il conduttore, in considerazione che sull'area delle pertinenze esterne insiste una porta di ingresso alla cabina elettrica ENEL sita nell'attiguo locale comunale, si obbliga a consentire alla bisogna, il libero accesso a detti locali.

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 tre 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 - Via 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

A norma degli artt.1341 e 1342 Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano espressamente di approvarle rigettando ogni eccezione ed istanza.

COMUNE DI TAORMINA (locatore)

IL CONDUTTORE
