

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

Tra

"[●]", con sede legale in [●], Via [●], codice fiscale [●], legalmente rappresentata da [●], nato a [●] il [●], codice fiscale [●] (di seguito denominato anche "Locatore")

e

"[●]", con sede legale in [●], Via [●], codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese [●], capitale sociale euro [●], interamente versato, legalmente rappresentata da [●], nato a [●] il [●], codice fiscale [●] (di seguito denominato anche "Conduttore")

Art. 1 - Oggetto, durata e rinnovo del contratto

1.1 Il Locatore concede in locazione al Conduttore i locali come di seguito individuati e comunque precisamente identificati nell'allegata planimetria:

1.2 Immobile [●] sito in [●] (BZ), Via [●], censito al catasto come segue:

[●]

1.3 Detti locali vengono concessi in locazione per l'esercizio dell'attività commerciale "Ristorazione somministrazione e preparazione cibi e bevande".

1.4 La durata della locazione è stabilita in anni sei a decorrere dal [●], ed è rinnovabile per ulteriori anni sei a sensi di quanto previsto dall'art. 28 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e fatto salvo quanto previsto dall'art. 29 della medesima legge.

1.5 I locali vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ben noto al Conduttore per aver effettuato un sopralluogo. Il Conduttore pertanto espressamente accetta l'immobile ed ogni pertinenza, nello stato in cui si trovano, senza poter avanzare eccezione alcuna in ordine allo stato di conservazione, a vizi, difetti o vincoli palesi ed occulti.

1.6 Alla scadenza i locali torneranno di piena disponibilità del Locatore, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni. I miglioramenti apportati e le eventuali addizioni realizzate, anche con l'eventuale consenso del Locatore, non danno diritto ad indennità a favore del Conduttore.

1.7 È facoltà del Conduttore di recedere dal contratto in qualsiasi momento, mediante comunicazione scritta da inviarsi con pec-mail almeno sei mesi prima.

1.8 L'indennità giornaliera di occupazione in caso di ritardata riconsegna dei beni locati sarà pari a 1/15 della rata mensile del canone di locazione. Resta impregiudicato il risarcimento delle maggiori spese sostenute dal Locatore fino alla data dell'effettiva riconsegna.

1.9 Nessun indennizzo o rimborso verrà riconosciuto dal Locatore al Conduttore, per nessuna ragione e ad alcun titolo. Posto che il Locatore è una pubblica amministrazione e sussistendo pertanto il divieto di rinnovo tacito e automatico dei contratti, l'indennità di avviamento non è dovuta, mancando alla scadenza naturale del contratto il presupposto del recesso unilaterale del Locatore e quindi la conseguente esigenza di tutela e risarcimento del conduttore.

Art. 2 - Canone e garanzia bancaria

2.1 Il canone annuo è fissato in Euro [●] oltre oneri fiscali, secondo quanto offerto dall'aggiudicatario/Conduttore in sede di gara ed accettato dall'amministrazione/Conduttore. Il canone

deve essere corrisposto in due rate semestrali anticipate, da pagarsi al Locatore congiuntamente al rimborso spese per oneri accessori e quant'altro a carico del Conduttore. Quanto dovuto dovrà essere pagato in rate mensili anticipate, entro e non oltre il 5° giorno del mese.

2.2 Il canone verrà aggiornato annualmente a partire dalla seconda annualità, nella misura del 75% della variazione, accertata dall'ASTAT (indice dei prezzi al consumo senza tabacchi per famiglie di operai e impiegati) verificatasi nell'annualità di calendario precedente. L'aggiornamento del canone diverrà operante senza necessità che il Locatore ne faccia formale richiesta.

2.3 Si precisa che il Locatore opta per l'applicazione dell'IVA ai sensi dell'art. 10 co. 1 n. 8 e 8ter del DPR 633/1972 e successive modifiche e integrazioni.

2.4 Il mancato pagamento anche di una sola rata di canone, decorsi 20 giorni, costituisce motivo di risoluzione e dà luogo all'automatica costituzione in mora del Conduttore anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo del ritardo, senza necessità di diffida. Il pagamento non può essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale in base a pretese od eccezioni di sorta.

Art. 3 - Garanzia bancaria

3.1 A garanzia dell'esatta osservanza di tutte le obbligazioni assunte ed in particolare del pagamento del canone e delle spese accessorie il Conduttore consegna al Locatore una garanzia bancaria per un importo pari 12 mensilità del canone. La garanzia bancaria prevede (i) la clausola di escussione a prima richiesta e (ii) la rinuncia del garante di chiedere la preventiva escussione.

3.2 Il Locatore ha diritto di valersi sulla garanzia, ritenendo l'importo pari all'ammontare dei danni riscontrati nell'immobile ed ogni eventuale suo credito, salvo e impregiudicato ogni maggiore diritto.

Art. 4 - Uso della cosa locata

4.1 I locali vengono assegnati in locazione ad uso esclusivo commerciale per l'attività di ristorazione somministrazione e preparazione cibi e bevande con espresso divieto di ogni diverso uso. Il cambiamento della destinazione convenuta, anche se parziale, comporta la risoluzione di diritto del contratto.

4.2 Il Conduttore dovrà munirsi delle prescritte licenze di esercizio, autorizzazioni, nulla osta e di qualsiasi altra eventuale autorizzazione necessaria in relazione all'uso. Il Locatore si riserva la facoltà di verificare se l'attività svolta nei locali sia mantenuta coerente con quanto previsto dal presente contratto. In caso di grave difformità, da valutarsi ad insindacabile giudizio del Locatore, questo ha il diritto alla risoluzione anticipata del presente contratto.

4.3 Il Conduttore dovrà a propria cura e spese provvedere alla fornitura delle attrezzature e degli arredi necessari per avviare le attività di bar e ristorazione nonché eseguire gli interventi necessari per rendere i locali funzionale alle attività che andrà esercitare.

4.4 Il locatario è tenuto a garantire orari di apertura continui nei mesi estivi di giugno, luglio, agosto e settembre e a non osservare alcun giorno di chiusura.

4.5 Il locatario deve offrire, per quanto possibile, prodotti locali.

4.6 Il Conduttore è tenuto a mantenere l'immobile e le aree di pertinenza affidategli in locazione in ottimo stato di conservazione e dovrà provvedere con tempestività a tutti i lavori ed opere di manutenzione, a lui spettanti, che si rendessero necessari in modo da restituirlo alla scadenza in

buono stato di efficienza. Le spese per la manutenzione ordinaria sono a carico del Conduttore mentre gli interventi di manutenzione straordinaria, che dovessero risultare necessari in vigore del presente contratto, sono a carico del Locatore che provvederà entro un ragionevole lasso di tempo. In ogni caso il Conduttore si impegna altresì a eseguire a proprie spese le certificazioni degli impianti e, in generale, le riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. e quelle conseguenti a danni provocati da sua colpa nell'uso dell'immobile locato. In particolare, sono a carico del Conduttore le spese di riscaldamento, le spese per i consumi di energia elettrica, il consumo di acqua. Tutte gli altri oneri accessori (per esempio spese del telefono, raccolta /smaltimento rifiuti, ecc.) non indicati esplicitamente precedentemente sono anche a carico del Conduttore.

Art. 5 - Divieto di sublocazione e cessione del contratto

5.1 È fatto divieto al Conduttore di cedere il contratto o sublocare in tutto o in parte i locali affittati, salvo preventiva autorizzazione del Locatore. Qualunque violazione di tale obbligo comporterà la risoluzione di diritto del contratto e l'escussione della garanzia bancaria.

Art. 6 - Assicurazioni

6.1 Il locatario si impegna a stipulare entro 10 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto apposite polizze assicurative ai fini di garantire la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) per danni arrecati a terzi (tra cui il Locatore) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta.

Art. 7 - Chiusura dei locali

7.1 La chiusura dei locali per qualsiasi causa e per lavori di straordinaria manutenzione, durante il periodo di locazione non comporterà riduzione di canone.

Art. 8 - Disposizioni finali

8.1 Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti si richiamano alle vigenti disposizioni di legge ed, in particolare, alle norme del Codice Civile.

8.2 Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente contratto è competente il foro di Bolzano.

8.3 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 9, lett. e) della L. 190/2012 (Legge Anticorruzione) l'appaltatore attesta, che non sussistono relazioni di parentela o affinità tra i titolari, gli amministratori, i soci e i dipendenti dell'appaltatore e i dirigenti e i dipendenti del committente.

8.4 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 14 del D.Lgs. 165/2001, così come modificato dall'art. 1, comma 42, lett. h) della L. 190/2012 (Legge Anticorruzione), l'appaltatore attesta, che sono insussistenti situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi relativamente al contratto in oggetto.

8.5 Ai sensi dell'art. 53, comma 16 ter, del D.Lgs. n. 165/2001, l'appaltatore attesta di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto, ad ex dipendenti del committente, che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto della pubblica amministrazione nei propri confronti.

8.6 L'appaltatore dichiara, (i) che non vi è stata mediazione o altra opera di terzi per la conclusione del presente contratto e (ii) di non corrispondere, direttamente o attraverso terzi, somme di denaro o altra utilità a titolo di intermediazione, comunque volte a facilitare la conclusione e/o l'esecuzione del contratto stesso.

8.7 La nullità, la parziale nullità o l'impugnabilità di una o più clausole non comportano la nullità di tutto il contratto. Le clausole nulle, parzialmente nulle o impugnabili, vengono sostituite dalle conformi disposizioni di legge, ossia da analoghe disposizioni efficaci che corrispondono al meglio alla volontà delle parti.

8.8 Eventuali modifiche del presente contratto dovranno essere comunicate consensualmente tra le parti e devono risultare per iscritto.

8.9 Tutte le spese contrattuali e conseguenti sono a carico del Conduttore. Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali.

8.10 Per le finalità di questo contratto ed eccetto ove diversamente specificato, tutte le comunicazioni devono essere inoltrate al seguente indirizzi:

Locatore:

Pec-Mail: [●]

Conduttore

Pec-Mail: [●]

8.11 Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

Art. 9 - Allegati

9.1 I seguenti allegati costituiscono parte essenziale e rilevante del presente contratto anche se non sono materialmente allegati allo stesso contratto:

- a) Planimetria
- b) Certificazione energetica
- c) Inventario

Data: _____

Locatore

Conduttore

Il Conduttore dichiara ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del c.c. di esserne a conoscenza e di accettare espressamente le condizioni contrattuali previste negli art. 1.6 („nessun diritto del conduttore al risarcimento per i miglioramenti“), art. 1.8 („l'indennità di occupazione in caso di ritardata riconsegna“), art. 1.9 („l'indennità di avviamento non è dovuta“), art. 2.1 („Pagamento anticipato del canone“), art. 2.4 („risoluzione del contratto in caso di mancato pagamento del canone“), art. 3 („Costituzione di una garanzia bancaria“), art. 4.1 („uso esclusivo dell'immobile“), art. 4.3 („Risoluzione del contratto in caso di cambio d'uso“), art. 5. („Divieto di sublocazione e cessione del contratto “), art. 8.2 („Foro competente è Bolzano“) sulle quali è stata richiamata la sua attenzione.

Conduttore