

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE DI
TENSOSTRUTTURA PRESSO L'AREA INDUSTRIALE EX
CAV.TO.MI.=====

L'anno duemilaventi., addì ... del mese di -----, in Chivasso e nel Palazzo Municipale.=====

CON LA SEGUENTE SCRITTURA PRIVATA

- **L'Amministrazione Comunale di Chivasso**, con sede in Piazza C.A. dalla Chiesa n. 5 (cod. fisc. 82500150014), rappresentata ai fini della stipula del presente contratto dalla Dr.ssa Roberta Colavitto, nata a -----il -----, domiciliata per la carica presso la sede del Comune di Chivasso, che qui interviene e stipula in nome, per conto e nell'interesse del COMUNE DI CHIVASSO (C.F.82500150014 - P.I.01739830014), che rappresenta nella sua qualità di Dirigente del Servizio Patrimonio (successivamente denominato Locatore);=====

- ----- (c.f. -----), rappresentata ai fini della stipula del presente contratto dal Legale rappresentante signor ----- nato a ----- il, e residente a -, Via -n. - (c.f.) (successivamente denominato Conduttore); =====

PREMESSO CHE:

che il Comune di Chivasso è proprietario della tensostruttura sita in Chivasso Via Barragino presso l'Area Industriale CAV-TO-MI, censita al L N.C.E.U. Foglio 27, Particella 784, Sub 4 posta al piano terreno di mq.920 circa totale lordo, oltre locali pertinenti (bagni e spogliatoi) per mq. 54 circa lordi come da disegno planimetrico contrassegnato nella piantina allegata con la lettera "A",

- Con deliberazione del C.C. n. 96 del 20.12.2022, successivamente integrato e modificato con deliberazione n. 49 del 13/06/2023, è stato approvato il “Regolamento Comunale per la disciplina dell’affidamento di beni immobili a terzi” =====

- con deliberazione di G.C. n. ... è stato approvato il bando per la procedura ad evidenza pubblica avente ad oggetto la locazione commerciale della struttura in questione; =====

- Che con verbale in data... il seggio di gara ha definito la graduatoria provvisoria della procedura di gara;

- Che con determinazione del n. .. del ... è stato affidato in via definitiva la locazione commerciale a: ..., Codice Fiscale e P.IVA: .. con sede legale in ..., () Via .. n... che ha presentato un’offerta annua per il canone di locazione di €.....oltre Iva, come da offerta economica depositata agli atti del servizio contratti ;=====

TRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. Il *locatore* concede in locazione al *conduttore*, che accetta, la tensostruttura e relativi locali pertinenziali (spogliatoi e bagni) sita in Chivasso presso l’Area Industriale CAV-TO-MI, posti al piano terreno rispettivamente di mq. 920,00 (tensostruttura) e 54,00 (bagni e spogliatoi) per un totale di 974 mq.circa lordi, come da disegno planimetrico contrassegnato nella piantina allegata con la lettera “A”, immobile che il *conduttore* dichiara di avere visitato e che risulta conforme alle caratteristiche ed alle condizioni dell’attività da esercitare al suo interno ed idoneo all'uso pattuito. Le attività da esercitare sono quelle indicate nell’istanza presentato in sede di partecipazione alla selezione comparativa

indetta dal Comune per la scelta del conduttore, che si allega al presente atto sotto la lettera "B" =====

E' fatto divieto al conduttore di mutare, anche solo temporaneamente, la destinazione d'uso di cui sopra; la violazione di tale obbligo comporta la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile.==

2. Ogni intervento e/o nuova opera che il conduttore intende realizzare e/o eventualmente richiesta dalla legge o da altra P.A. per rendere i locali idonei all'esercizio dell'attività per la quale sono locati, sarà ad esclusivo carico del conduttore stesso e non può ingenerare per il locatore l'obbligo di operare modificazioni o trasformazioni della cosa locata.=====

Il locatore autorizza quindi il conduttore ad effettuare, a propria cura e spese, le opere necessarie all'esercizio dell'attività prevista nella presente locazione per rendere i locali conformi all'uso dichiarato e per le quali lo stesso assumerà ogni onere, purchè le stesse siano eseguite a norma di legge e a regola d'arte sollevando il locatore da ogni responsabilità. Ogni modifica, aggiunta e/o innovazione, sia all'interno che all'esterno, apportata dal conduttore ai locali locati, sarà interamente a sua totale cura e spese senza rimborso alcuno da parte del locatore nemmeno alla cessazione della locazione .=====

Tutti i lavori, modifiche, aggiunte e/o innovazioni che il conduttore intenda portare ai locali locati devono essere previamente autorizzate dall'Ufficio Tecnico Comunale, che approverà le stesse dopo la verifica della regolarità tecnica dei lavori e la loro conformità a norme di legge. Le certificazioni attestanti la regolarità degli impianti e dei lavori eseguiti dovranno quindi essere consegnati in copia al locatore.=====

3. La **durata** è fissata in **anni 6**, con decorrenza **dal** - e scadenza **il** -- con rinnovazione espressa per altri 6 anni, salvo disdetta di una delle parti, da comunicarsi all'altra mediante raccomandata a.r. almeno 12 mesi (o pec qualora disponibile da parte dell'Associazione) prima della scadenza. =====

4. E' fatto espresso divieto per il *conduttore* di cedere il contratto, E' altresì vietato (ex art.1624 del C.C.) di sublocare totalmente l'immobile o di concederlo in comodato, anche a titolo gratuito, senza il consenso scritto del locatore. La violazione dei divieti di cui sopra, comporterà la risoluzione *ipso jure* del presente contratto ed il diritto del *locatore* di richiedere l'immediato rilascio dell'immobile, oltre al risarcimento del danno. =====

5. Il **corrispettivo annuo** è determinato in €. ---,00 Euro annui, **oltre Iva**, che conduttore si obbliga a versare al proprietario in rate trimestrali di €.

..... (Euro) oltre Iva entro il quinto giorno del primo mese di ogni trimestre. Tale somma è determinata come segue. Il corrispettivo sarà soggetto ad annuale rivalutazione in misura pari al 100% della variazione ISTAT (indice costo vita impiegati-operai) dell'anno precedente. Le parti esprimono opzione per l'applicazione dell'IVA sui corrispettivi come sopra determinati.

Sono altresì a carico del conduttore le spese di gestione, che verranno imputate al conduttore sulla base dei consumi rilevati di EE.LL. e metano e pro quota sulla base dei mq. occupati per tutte le altre spese. Relativamente al pagamento delle spese in oggetto il conduttore verserà trimestralmente insieme al corrispettivo per l'utilizzo come sopra determinato, la somma di € **7.500,00** (euro settemilacinquecento/00 centesimi) quale acconto spese di gestione salvo conguaglio a fine anno in base a consuntivo. I predetti

rimborsi, assimilabili a corrispettivo, comportano fatturazione con applicazione IVA secondo l'aliquota di legge.

Sono altresì a carico del conduttore gli oneri ed i costi relativi ad eventuali volturazioni delle utenze ed ogni altro onere connesso all'utilizzo dei locali oggetto del presente contratto.

6. Le spese per il consumo di energia elettrica, acqua, utenza telefonica, riscaldamento, gas metano e tutte le utenze in genere, tasse e imposte nessuna esclusa ,sono a totale carico del conduttore. Eventuali esigenze del conduttore relative a potenze superiori a quelle attualmente installate dovranno essere assolte totalmente a proprio carico dal conduttore stesso che assumerà ogni e qualsiasi onere relativo ad allacci, impianti, estensioni di rete, ecc., senza in alcun caso diritto di rivalsa, rimborso o quant'altro da parte del locatore, nemmeno al termine della locazione. =====

7. Il conduttore assume a proprio carico tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria del bene locato, nessuno escluso, nonché la predisposizione di tutto quanto occorrente per la messa in esercizio del medesimo (adeguamento e rifacimento impianti di ogni tipo, arredi, strutture, interventi di qualunque genere e tipo sulla copertura, serramenti, ecc. nessun onere escluso) e si impegna - qualora non siano già presenti - all'installazione con oneri totalmente a proprio carico, di appositi contatori di lettura del consumo effettivo delle utenze di EE.LL e metano. In particolare, qualora i contatori di lettura eventualmente presenti non fossero funzionanti, il conduttore dovrà installare, con oneri totalmente a proprio carico, nuovi contatori – lettori per l'energia elettrica e il gas metano entro 20 giorni dalla stipulazione del contratto. Per tutte le utenze non volturabili il conduttore si impegna a versare al Comune i costi relativi a tutti i consumi

effettuati. Il Conduttore, nella persona del suo Presidente/legale rappresentante, assume il ruolo di Terzo responsabile per tutto quanto attiene la gestione dell'impianto di riscaldamento, ai sensi del D.P.R. 26 Agosto 1993, n.412 e ss. mm., e provvede alla manutenzione annuale e alla verifica dei fumi biennale della caldaia posta al servizio della struttura aggiornando il libretto di Centrale distribuito al momento della consegna della chiavi.=====

8. Tutte le spese per la manutenzione delle aree verdi e limitrofe, nonché le spese di ordinaria manutenzione delle aree comuni ai sensi degli artt. 31 e ss. del Regolamento Comunale per la disciplina dell'affidamento di beni immobili a terzi sono a carico del conduttore in proporzione ai mq. della struttura locata.=====

E' in ogni caso fatta salva la ripetizione delle spese a favore del Comune (utenze, spese generali) dal momento dell'occupazione effettiva dell'immobile alla data di decorrenza del presente contratto. =====

Sono inoltre a carico del conduttore tutte le imposte e tasse (tra cui es. la tassa rifiuti) nessuna esclusa.=====

9. Il *conduttore*, inoltre, si impegna entro 30 giorni dalla richiesta corredata dall'indicazione specifica delle spese con la menzione dei criteri di ripartizione, a corrispondere l'ammontare a conguaglio degli oneri accessori che siano per legge a suo carico.=====

10. Il mancato pagamento, anche parziale, del canone o delle quote per gli oneri accessori entro 20 giorni dalla data di scadenza di ciascuna rata, potrà produrre la risoluzione del contratto per fatto e colpa del *conduttore*.=====

11. Il conduttore si accolla altresì l'onere, a propria cura e spese, delle opere eventualmente imposte nel corso della locazione, dalla natura dell'attività esercitata in relazione ai requisiti della stessa e alle modificazioni ed adattamenti imposti dalle autorità per l'esercizio delle stesse.=====

12. Alla scadenza del contratto, tutti i lavori, le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal *conduttore*, compresi tutti gli interventi di *manutenzione straordinaria*, resteranno acquisite al *locatore* senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il suo consenso, e ciò ad espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 cod. civ., fatto salvo il diritto del *locatore* di pretendere la rimessione in pristino dell'immobile. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico-edilizie produrranno *ipso jure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa del *conduttore*. Il silenzio o l'acquiescenza del *locatore* rispetto ad un mutamento d'uso, a lavori non autorizzati, alla cessione del contratto, che eventualmente avvengano, non ne importano implicita accettazione, ma avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del *conduttore*.=====

13. Le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 cod. civ. sono a carico del *conduttore*, così come ogni altra inerente gli impianti ed i servizi; il *locatore* si sostituirà al *conduttore*, qualora questi non vi provveda tempestivamente salvo rimborso delle spese sostenute entro 20 giorni dall'avvenuta riparazione.=====

14. Il conduttore costituisce a mani del locatore **un deposito cauzionale di €....,00, pari a tre mensilità di canone**, non imputabile né a canoni né agli oneri accessori, a garanzia dell'esatta osservanza di tutti gli obblighi contenuti nella presente scrittura, ivi compresi gli eventuali danni o guasti

che si riscontrassero alla riconsegna dei locali locati. Tale deposito cauzionale deve permanere per tutta la durata del contratto di locazione. Il deposito cauzionale potrà essere svincolato al termine della locazione dopo la regolare riconsegna dei locali, una volta rilevata l'inesistenza di danni o di omesse riparazioni a carico del conduttore oppure non appena il conduttore avrà provveduto a sue spese alle riparazioni dovute o ne sia concordata l'entità in denaro con rivalsa del locatore sul deposito cauzionale e sempre che siano stati corrisposti interamente i canoni di locazione e rimborsate le spese accessorie.; =====

15. È facoltà del *locatore* ispezionare o far ispezionare i locali oggetto di questo contratto, salvo congruo preavviso. In particolare, l'accesso ai locali dovrà essere consentito nell'ultimo semestre di locazione, per almeno 2 ore al giorno, a nuovi potenziali conduttori, con obbligo di congruo preavviso. Qualora il *locatore* voglia vendere l'immobile, il *conduttore* dovrà lasciare visitare i locali dalle 17,00 alle 19,00 nei giorni di Venerdì e Sabato di ogni settimana, a pena di risarcimento dei danni.=====

16. Il *conduttore* manleva il *locatore* contro i danni che a questo possano derivare da fatto, omissione o colpa, propri, dei propri dipendenti, collaboratori o terzi in genere, e lo solleva da ogni responsabilità nei confronti propri e di terzi per eventuali danni derivanti dal fabbricato in oggetto. Il *locatore* è inoltre esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza d'acqua, del gas o dell'energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio afferente all'immobile stesso, ivi compreso il riscaldamento/condizionamento, e l'impianto citofonico.=====

17. Il *conduttore* è costituito custode della cosa locata ed è direttamente responsabile verso il *locatore* e i terzi dei danni causati per sua colpa da

spandimento di acque, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. =====

Il conduttore esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni derivati ai propri soci o a terzi per qualsiasi attività, anche manutentiva, svolta all'interno e all'esterno dei locali.=====

Il conduttore è tenuto a risarcire il Comune per eventuali danni arrecati agli spazi dati in locazione e/o agli altri immobili presenti al Campus. =

A tal proposito il conduttore ha sottoscritto apposita polizza assicurativa contro danni a terzi e danni all'immobile che si impegna a rinnovare fino alla scadenza della locazione. Una copia della polizza e dei rinnovi deve essere consegnata presso il Comune; ==

18. Ogni modifica al presente contratto potrà avere luogo solo con atto scritto.=====

19. Per quanto non contemplato nel presente contratto si fa riferimento alle norme del Codice Civile e delle altre leggi in vigore.=====

20. Tutte le spese del presente atto ed accessorie, comprese le spese di registrazione, anche per le successive rinnovazioni, sono a carico del Conduttore in deroga all'art. 8 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 ai sensi dell'art. 57 c. 7 del DPR 131/1986.=====

21. Le Parti si impegnano a trattare tutti i dati personali in conformità alle disposizioni vigenti in materia di protezione dei dati personali e, comunque, in modo da garantirne la riservatezza.

L'eventuale tolleranza di una delle Parti rispetto al comportamento dell'altra Parte in violazione delle disposizioni contenute nel presente contratto non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate, né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e le condizioni ivi previsti.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi ed agli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., si approvano

specificatamente le seguenti clausole: =====

ART. 4 – cessione, sublocazione, comodato=====

ART. 6 – spese per approvvigionamento e installazione contatori utenze=====

ART. 7 – oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria=====

ART. 10 - mancato pagamento canone o oneri accessori=====

ART 11 – oneri del conduttore per opere all'interno dei locali=====

ART. 16 e 17 – responsabilità del conduttore.=====

Art. 20 – spese =====

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE
