

COMUNE DI CEDEGOLO

PROVINCIA DI BRESCIA

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE FORESTERIA
DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA MURALTO,
IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FG. 5, MAPP. 324, SUB 34**

REP. n. _____

L'anno _____ addì _____ del mese di _____ presso, la sede municipale del Comune di _____, viene redatta la presente scrittura privata

tra

Comune di Cedegolo con sede in Cedegolo, P.zza Roma 1 C.F. 00361760176 e P.IVA 00557440989, rappresentato da Ing. Carlo Sacristani, nato a _____ (____) il _____ (C.F. _____), nella sua qualità di responsabile del servizio tecnico, di seguito denominato **"Locatore"**;

e

_____, con sede in _____, via _____, C.F. _____ e P.IVA _____, rappresentato da _____, nato a _____ (____) il _____ (C.F. _____), nella sua qualità di _____, di seguito denominato, di seguito denominato **"Conduttore"**.

e congiuntamente denominate "Parti"

PREMESSO

- che in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, avente a oggetto "LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VIA MURALTO AD USO COMMERCIALE ADIBITO A FORESTERIA. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE E RELATIVA DOCUMENTAZIONE. ATTO DI INDIRIZZO PER L'AVVIO DELLA RELATIVA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO.", è stata avviata la procedura di locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Grevo Via Muralto, identificato catastalmente al fg. 5, mapp. 324, sub 34, approvandosi altresì i relativi schemi di Avviso Pubblico;
- che in data _____ è stata indetta, con Avviso Pubblico affisso all'albo online del Comune per n. _____ giorni, dal _____ al _____, procedura per la locazione dell'immobile suddetto;
- che con atto di determinazione del Responsabile _____ n. _____ del _____, esaminate le offerte pervenute, si assegnava in locazione l'immobile di proprietà comunale in parola al miglior offerente, _____, con sede legale in/residente a _____ (____) alla _____, codice fiscale _____, partita iva _____, stabilendo altresì di procedere alla stipula del contratto di locazione alle condizioni di cui all'offerta economica e con rinvio alle indicazioni di cui all'avviso di asta pubblica.

TUTTO CIO' PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti come sopra intervenute e costituite, dichiarano di voler stipulare quanto segue.

Art. 1 Oggetto

Il Locatore concede a favore del Conduttore, che accetta, la locazione dell'immobile ubicato in Grevo di Cedegolo alla Via Muralto, identificato catastalmente al fg. 5, mapp. 324, sub 34, meglio evidenziato nella planimetria Allegata.

Art. 2 Consegna

L'immobile è consegnato al Conduttore, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti come da inventario allegato. Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato e tiene sollevato il Locatore da qualsiasi responsabilità per danni a cose e/o persone derivanti dal suo utilizzo, da incuria o cattiva sorveglianza. Il Locatore non è tenuto ad alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicare, in tutto o in parte, l'utilizzo, restando, quindi, esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del c.c.

Art. 3 Durata

La locazione ha la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipula del contratto di locazione e sarà rinnovabile per ulteriori n. 6 (sei) anni, fatta salva la disdetta da parte del Conduttore o del Locatore da comunicarsi con _____ entro ____ (____) mesi dalla scadenza dello stesso.

art. 4 Canone e Spese

Il canone annuo è pari ad euro € 1.800,00 per le annualità previste dall'art. 3 successive al 2025, da adeguare, per le successive annualità, secondo l'indice ISTAT, nella misura del 75% delle variazioni, e da versare in numero 12 (dodici) rate annuali, senza interessi, secondo le seguenti tempistiche e modalità:

- 50% entro il 15.06
- 50% entro il 15.12.

Il mancato pagamento degli importi dovuti determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge, salvo le ulteriori conseguenze di legge e di contratto.

Gli oneri accessori tutti (utenze per acqua, energia, riscaldamento, spurgo, spese condominiali, fornitura di servizi comunque denominati) sono a carico del Conduttore.

Art. 5 Riconsegna dell'immobile

Alla scadenza, ovvero in caso di risoluzione, l'immobile dovrà essere riconsegnato dal Conduttore al Locatore, quest'ultimo anche per il tramite di un incaricato, pulito e sgombero da persone e cose, nello stesso stato in cui l'ha ricevuto, salvo il naturale degrado conseguente all'uso fattone; dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti.

Il Locatore si riserva la facoltà di mantenere le opere eventualmente realizzate dal Conduttore, ancorché autorizzate, senza che il Locatore stesso sia tenuto a versare alcun compenso, e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 del c.c.

Al termine del contratto, il Conduttore dovrà garantire l'immediato sgombero e pristino dello stato originario dei locali e rimuovere a propria cura e spese attrezzature ed arredi. Tale obbligo, nel caso di riconsegna dell'immobile a seguito di risoluzione, dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla cessazione anticipata del contratto.

Il Conduttore non può cambiare la destinazione dell'immobile e non può effettuare alcuna modifica ai locali locati, se non dietro autorizzazione scritta del Locatore.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza ovvero in caso di risoluzione alla cessazione del contratto, il Conduttore – oltre a quanto previsto nel presente contratto – dovrà pagare al Locatore una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari all'1% del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà del Locatore di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Art. 6 Manutenzione ed Obblighi del Conduttore

Fatto salvo quanto eventualmente previsto dall'avviso di asta pubblica per la locazione dell'immobile in questione, la manutenzione ordinaria completa dell'immobile è a carico del Conduttore, che è obbligato a mantenerlo in ordine e in buono stato di manutenzione.

Il Conduttore dovrà svolgere l'attività nel pieno e completo rispetto della vigente normativa fiscale, urbanistica, edilizia, igienico sanitaria, ambientale e di prevenzione incendi. Il Locatore si riserva la facoltà di controllo, anche per il tramite di un proprio incaricato, sullo stato di manutenzione e conservazione del bene locato, con diritto di accesso ed ispezione dello stesso, anche secondo le modalità di cui all'avviso di asta pubblica per la locazione dell'immobile in questione.

Il Conduttore ha l'obbligo di acquisire a propria cura e spese presso gli enti competenti le certificazioni, i titoli amministrativi, le autorizzazioni, comprese quelle sanitarie, le licenze commerciali, che siano necessarie per attivare e mantenere la gestione dei locali.

Il Conduttore dovrà volturare e/o stipulare a proprio nome tutti contratti per le utenze. In particolare è onere del conduttore installare a proprie spese il contatore dell'energia elettrica derivato dal contatore generale dell'immobile. Inoltre per quanto inerente il consumo di energia termica (riscaldamento), acqua calda sanitaria e acqua corrente fredda la stessa dovrà essere rimborsata all'Ente in base ai consumi calcolati sul contatore centrale secondo le seguenti formule:

- Energia termica: $\text{€ Eth-for} = (((\text{Pdrsmc} - \text{Pdrsmc-AC}) / \text{Eth-gen}) * \text{Eth-for}) * \text{€ / smc}$
Pdr: volume di gas mese di riferimento;
Eth-gen: quantità energia termica generale;
Eth-for: quantità di energia termica foresteria;
- Acqua calda sanitaria: $((55-10) * \text{AC}) / 9271 * \text{€ / smc}$
T° acqua ingresso rete: 10°
T° acqua calda: 55°
1 metro cubo di metano produce circa 9271 kcal
per innalzare da 14 a 15 gradi (quindi di 1 grado) 1 litro d'acqua occorre 1 kcal
AC: lettura litri;
- Acqua corrente fredda: lettura contatore.

Dovrà essere rimborsata all'Ente la quota relativa a manutenzione ordinaria, rapporto Curit e bollini Regionali pari a 81,13 €/anno così calcolata:

Costo medio annuo complessivo 399,00 € + IVA al 22%

Numero zone in cui è diviso l'impianto 6

Costo medio annuo foresteria $399,00 \text{ €} * 1/6 = 66,50 \text{ €} + \text{IVA al } 22\%$

Il Conduttore dovrà sopportare tutte le spese inerenti la conduzione, compresi eventuali lavori di manutenzione ordinaria, nonché rispettare le disposizioni legislative e regolamentari per la sicurezza e l'igiene del lavoro, laddove applicabili.

Il conduttore dovrà aver stipulato all'atto della consegna dell'immobile le seguenti polizze assicurative:

- polizza assicurativa civile verso terzi per danni derivanti dalla gestione su un valore minimo pari ad € 500.000,00;
- polizza incendio a garanzia del rischio derivante dalla gestione su un valore minimo pari ad € 500.000,00 comprensivo del valore dell'immobile e dei beni contenuti nell'inventario;

Il conduttore dovrà mantenere in esercizio la struttura e garantirne l'apertura al pubblico giornaliera e continuativa per almeno 6 mesi dal 15.04 al 15.10. Per il periodo dal 15.10 al 15.04 il conduttore potrà stabilire degli orari di apertura confacenti all'attività e comunicarli al Comune.

Il conduttore ha l'obbligo di adempiere a tutte le prescrizioni in materia di pubblica sicurezza, quali la denuncia alla locale questura dei soggetti alloggiati e la tenuta del registro degli alloggiati.

Al fine di garantire la sinergia con le iniziative e le realtà del territorio, è fatto obbligo al conduttore di predisporre apposito spazio espositivo per il materiale promozionale ed informativo della Valle Camonica e della Valsaviore.

Il conduttore dovrà garantire l'utilizzo di posti letto in relazione ad iniziative organizzate dal Comune e per le quali sia necessario il ricorso all'ospitalità, comunicate dal Comune con congruo preavviso, qualora ve ne sia la disponibilità, nella misura di 10 pernottamenti all'anno, dei quali il Comune potrà usufruire a titolo gratuito.

Art 7. obblighi del Locatore

Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche in materia di foresterie previste dalle leggi regionali in materia.

Spetta al locatore la manutenzione straordinaria dell'immobile, che può essere effettuata previa autorizzazione dal Conduttore.

Spetta al Comune, locatore, la stipula di una polizza assicurativa civile verso terzi e incendio al valore della struttura.

art. 8. Trasferimento di contratto a terzi

Non è ammessa la sublocazione o il trasferimento del contratto a terzi.

art 9. Cause di risoluzione del contratto

Ai sensi e per gli effetti del art. 1456 c.c., il presente contratto s'intenderà senz'altro risolto per fatto o colpa del Conduttore nel caso di:

- violazione della destinazione d'uso del presente contratto;

- violazione del divieto di sublocazione anche parziale prescritto del presente contratto;
- mancato pagamento di una delle rate previste all'art. 4;
- violazione degli obblighi di cui all'art. 6.

Art. 10 Cauzioni e Assicurazioni

Il Conduttore ha prestato, a garanzia degli obblighi assunti, una cauzione definitiva pari a euro € 3.600,00 (Euro tremilaseicento/00) mediante costituzione di deposito cauzionale mediante PagoPA generato sul portale del Comune di Cedegolo attraverso il servizio “deposito cauzionale” con la causale “cauzione definitiva locazione immobile sito in Via Muralto a Grevo”. Raggiungibile al link [Comune di Cedegolo | PagoPA](#)

Il deposito cauzionale potrà essere incamerato dal Locatore nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Conduttore, con l'obbligo di reintegro dello stesso, senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante al Locatore.

Il Conduttore, all'atto della stipulazione del presente contratto, ha consegnato copia delle polizze previste dall'art. 6 comma 6, unitamente alla quietanza del pagamento del premio; sarà a sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva al Comune di tutte le quietanze successive.

Art. 11 Spese di contratto

Le spese per la stipula del contratto sono a carico del Conduttore. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del LOCATORE.

Art. 12 Modificazioni al contratto

Ogni modifica al presente contratto, all'infuori di quelle imposte per legge ad una o a entrambe le Parti, dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta.

In caso il locatore intenda concedere in locazione ad uso commerciale un'ulteriore porzione dell'immobile sita al piano terra, non già oggetto del presente contratto, si impegna a offrire in via prioritaria tale porzione al conduttore, alle medesime migliori condizioni emerse da apposito avviso pubblico.

Art. 13 Elezione di domicilio

Per gli effetti del presente contratto di locazione il Conduttore elegge il proprio domicilio presso _____.

Art. 14 Foro competente

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente contratto è competente il Foro di Brescia.

Art. 15 Rinvio

Per quanto non disciplinato dal presente contratto, si rimanda:

– a quanto previsto dal codice civile, dalla Legge 392/78 ed alle norme vigenti in materia di locazione commerciale e di immobili pubblici;

– a quanto previsto dall'Avviso d'Asta approvato con delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____, che si intende qui integralmente richiamata;

art. 16 Disposizioni Finali

Le clausole di cui alla presente scrittura sono considerate tutte essenziali, valide ed efficaci tra le Parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Il Locatore, ai sensi del regolamento UE 679/2016 e D.Lgs. n. 196/2003, informa il Conduttore che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.

Il Locatore/Conduttore dichiara espressamente che non sussistono divieti e/o incompatibilità a contrarre con la P.A.

Viene consegnata la seguente documentazione di conformità degli impianti, anche ai fini dei consumi energetici, documenti efficaci, non scaduti e tutt'ora validi:

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte rilasciato in data 19/12/2024 dalla ditta F.C. di Clementi Fabio;
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte rilasciato in data 19/12/2024 dalla ditta M.E.G.A. idraulica di Capelli Marco.

L'attestato di prestazione energetica avente codice identificativo 1704700001225 valido fino al 13/06/2035, viene allegato al contratto e il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni in ordine all'efficienza energetica dell'immobile, ed in particolare le informazioni relative alla classe di prestazione energetica di appartenenza, e agli interventi da eseguire per migliorare le prestazioni, ritenendo senza riserve adempiuti gli obblighi di cui all'art. 6, terzo comma, D.Lgs. n. 192/2005.

Fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto i seguenti atti, seppur non materialmente allegati:

- Determina dirigenziale di aggiudicazione n. _____;
- Offerta economica;
- Planimetria catastale dell'immobile;
- Avviso d'asta approvato con delibera di Giunta Comunale n. _____.

La presente scrittura è redatta in doppio originale.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Locatore

Il Conduttore

Il Conduttore dichiara, ai sensi dell'art. 1341 del c.c., di avere letto e di accettare tutte le singole condizioni riportate nel presente contratto di locazione ed in particolare quanto stabilito dagli artt. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13.

Il Locatore

Il Conduttore
