

**COMUNE DI SETTIMO S. PIETRO – PROVINCIA DI CAGLIARI**

**ALLEGATO AL BANDO DI GARA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI  
UNA UNITÀ IMMOBILIARE DESTINATA A LABORATORI ARTIGIANALI CON  
ANNESSA VENDITA.**

**SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE**

L'anno duemila \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di

\_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_ presso la Casa Comunale, dinanzi a me Dott.ssa

Donatella Mei, Segretario Comunale, abilitato a rogare i contratti nei quali l'Ente è

parte ai sensi dell'art. 97, 4° comma lettera c), del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto

2000, si sono costituiti i Signori:

- Dott. Ing. Marco Monni, responsabile pro-tempore dell'Area Tecnica del Comune

di Settimo San Pietro, domiciliato per la carica in Settimo San Pietro, presso la

sede Comunale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di legale rap-

presentante del Comune di Settimo San Pietro, cod. fisc. 80004000925, in forza

dei poteri conferitegli ai sensi degli artt. 50 e 109 del D.Lgs. 267/2000 con decreto

sindacale del 31.12.2009, in esecuzione del verbale di gara del \_\_\_\_\_

di seguito denominato "Il Locatore";

- \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il

\_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, P.IVA \_\_\_\_\_,

che interviene nel presente atto nella qualità di Legale Rappresentante della

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ nella Via

\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ di seguito denominato "Il Conduttore"

Detti componenti, della cui identità personale, capacità sono certa, senza

l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia da essi fattane e di comune ac-

cordo e con il mio consenso, in relazione al disposto dell'art. 17 – comma 68 della

Legge n. 127/1997 mi hanno richiesto di rogare il presente contratto per la migliore intelligenza del quale si stipula e si conviene quanto segue:

**Art. 1:** Il Comune di Settimo San Pietro è proprietario dell'unità immobiliare sita in Settimo San Pietro nella Via IV Novembre, censita al N.C.E.U al Foglio 13 particella 2217 sub. \_\_\_\_ - cat. C/1 con superficie lorda di mq. \_\_\_\_;

L'Amministrazione Comunale in esecuzione di quanto stabilito con propria deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, intende concedere in locazione l'immobile sopra descritto compresa l'area di pertinenza esterna per essere destinato a laboratorio artigiano con annessa vendita. A seguito dell'espletamento della procedura di gara, ha individuato nella ditta \_\_\_\_\_ rappresentata dal sig. \_\_\_\_\_, l'aggiudicatario del presente contratto di locazione;

**Art. 2:** La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà di cui alla planimetria che viene separatamente sottoscritta dalle parti. L'immobile è così descritto e individuato: unità immobiliare iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Foglio di mappa n. 13 particella 2217 sub. \_\_\_\_ - cat. C/1 con superficie lorda di mq. \_\_\_\_.

L'immobile locato è destinato ad uso di laboratorio artigianale con annessa vendita, con le prescrizioni di cui all'articolo 2 del bando. Ogni diversa destinazione non autorizzata dalla parte locatrice è vietata pena la risoluzione del contratto.

La locazione avrà durata di **anni sei** con decorrenza odierna, e scadrà il giorno \_\_\_\_\_, prorogabile secondo le vigenti norme in materia a partire dal momento in cui verranno consegnati al conduttore i locali. E' escluso il rinnovo tacito.

**Art. 3:** E' facoltà del conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto

dandone avviso alla parte locatrice, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, ai sensi dell'art. 27 della Legge 27 luglio 1978 n. 392.

Il conduttore sarà chiamato a rinunciare alla perdita per l'avviamento commerciale, intendendosi stipulare il contratto di locazione con patti in deroga.

**Art. 4 :** Il canone di locazione annuale viene pattuito nella seguente misura (vedi art. 4 del bando di assegnazione):

€ \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/00) per il primo anno di locazione;

€ \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/00) per il secondo anno di locazione;

€ \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/00) per il terzo, quarto, quinto e sesto anno di locazione. Le somme sopra indicate si intendono al netto dell'IVA. Il pagamento dovrà avvenire in rate semestrali posticipate.

Il canone base così determinato verrà aggiornato annualmente sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Il locatore rilascia ampia quietanza di pagamento delle prime due mensilità avvenuta mediante \_\_\_\_\_.

In caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art. 1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione. Qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

**Art. 5:** E' fatto espresso divieto di mutare la destinazione in tutto o in parte e/o sublocare in tutto o in parte l'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto.

La parte conduttrice dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso.

**Art. 6:** Non sono ammesse modifiche, anche se di migliorie, senza il preventivo consenso espresso con atto della Giunta Comunale. Sono a carico del locatario tutti gli oneri per l'ottenimento di permessi, autorizzazioni, attivazione pratiche presso lo sportello unico per l'edilizia ecc... necessari per la realizzazione delle opere in miglioria. Le eventuali migliorie ed addizioni che la parte conduttrice apportasse all'immobile, previo consenso della Giunta Comunale, si intendono acquisite in proprietà del Comune di Settimo San Pietro per accessione, ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile, senza che competa al conduttore alcuna indennità o compenso di sorta previsti dall'art. 936 del Codice Civile.

**Art. 7:** Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 C.C.. A titolo esemplificativo si precisa che nell'ambito della manutenzione ordinaria vengono assunte a carico del conduttore:

- le spese ordinarie di gestione, quali ad esempio materiali di consumo necessari per la pulizia (detersivi, strofinacci, scope, ecc.) l'illuminazione (lampade, reattori, materiale elettrico in genere soggetto a usura, ecc.);
- le spese dei consumi di acqua, luce, gas; telefono conseguentemente i relativi contatori dovranno essere intestati al conduttore;
- la manutenzioni di tutte le strutture compresi gli impianti elettrici, idrici sanitari e similari, le serrature e le chiavi, i cardini degli infissi, le superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, le marmette e/o piastrelle di pavimentazione e di rivestimen-

to, al fine di mantenere le migliori condizioni igieniche, sanitarie e di sicurezza della struttura;

- la manutenzione dell'area di pertinenza esterna, del parcheggio e dell'area a verde circostante;

**Art. 8:** Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 legge n. 392/78 - pro quota - e ogni altro onere inerente l'immobile locato sono a carico della parte conduttrice (tassa asporto rifiuti, acque fognarie, servizio di pulizia, fornitura acqua, energia elettrica e riscaldamento, ecc.).

**Art. 9:** E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice (vedi articolo 6) fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanate dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

**Art. 10:** Il locatore si impegna per tutto il periodo della locazione a rispettare gli obblighi stabiliti nel bando di gara ed in particolare:

- a mantenere come attività prevalente la panificazione artigianale (ovvero quella autocertificata come attività prevalente in sede di partecipazione al bando);

- ad utilizzare per la lavorazione del pane esclusivamente il "lievito madre";

- ad utilizzare grano di tipo Cappelli, Karalis ed altre varietà idonee alla panificazione che verranno proposte dalle agenzie regionali di ricerca e assistenza tecnica, prodotto nel territorio di Settimo San Pietro;

- ad acquistare secondo il principio "Km zero" da fornitori con sede in Settimo San Pietro o negli immediati dintorni la semola di grano duro del tipo Cappelli, Karalis e altre varietà idonee alla panificazione che verranno proposte dalle agenzie regionali;

- a creare un numero di nuovi posti di lavoro pari a \_\_\_\_\_ (vedi indicazione in sede di offerta), da mantenere per un periodo minimo di tre anni a partire dall'avvio dell'attività.

La parte locatrice potrà, in qualunque momento, ispezionare l'immobile affittato, senza intralciare lo svolgimento dell'attività del conduttore .

Nel caso di mancato rispetto degli obblighi di cui al primo comma il Comune revoccherà la concessione della locazione senza che il locatario possa avanzare alcuna pretesa di risarcimento o altro.

**Art. 11:** La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da

persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

**Art. 12:** Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

**Art. 13:** Le clausole n. 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 CC e senza necessità di costituzione in mora. Per tutte le controversie scaturenti dall'esecuzione del contratto il Foro competente è il Tribunale di Cagliari.

**Art. 14:** Sono a completo ed esclusivo carico del conduttore tutte le spese relative e conseguenti il presente contratto, nessuna eccettuata o esclusa, nonché quelle di bollo, di registrazione e i diritti di segreteria.

Per quanto non previsto nei precedenti articoli, le parti contraenti intendono fare riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

**Art. 15:** Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione - Legge 31 dicembre 1996, n. 675.

Ed essendo stato richiesto, io Segretario Comunale ho ricevuto il presente atto, in forma pubblica, dattiloscritto da persona di mia fiducia su fogli di carta resa legale di cui occupa \_\_\_\_\_ facciate intere e fin qui della presente, del quale ho dato lettura ad alta ed intelligibile voce alle parti, le quali dichiarando conforme alla loro volontà insieme a me lo sottoscrivono, anche ai margini dei fogli intermedi e degli allegati, in segno di piena e incondizionata accettazione dei reciproci diritti e obblighi.

***Il Locatore:***

***Il Conduttore:***

***Il Segretario Comunale***

