



ALLEGATO 2 - SCHEMA DI CONTRATTO

COMUNE DI SALUDECIO

Santo Amato Ronconi, n.1 - 47835 Saludecio (RN)

Rep.

CONTRATTO DI LOCAZIONE LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE

AD USO NON ABITATIVO (NEGOZIO)

L'anno 2026, addì (), del mese di , alle ore , in Saludecio, presso
la sede del Comunale ubicata in Piazza Santo Amato Ronconi, n.1,

SONO COMPARSI :

DA UNA PARTE :

1) l' Arch. Mauro Landi, nato a Rimini (RN) il 07.03.1959, domiciliato per la
Sua carica presso il Comune di Saludecio, il quale interviene nel presente
contratto in qualità di Responsabile del Settore 3 - Tecnico Patrimonio
Urbanistica LL.PP. del Comune di Saludecio, codice fiscale 82006930406,
ente concedente a titolo di affitto dei locali;

DALL'ALTRA PARTE:

2) , nato a () il , residente a () in Via , n. , CF: il quale
agisce nel presente contratto in qualità di legale rappresentante " " con
sede in Via n., (), P.I.: , società che agisce nel presente contratto in
qualità di conduttore;

Detti Comparenti, con la presente SCRITTURA PRIVATA:

PREMETTONO:

a) con determina del responsabile del Settore 3 – Tecnico Patrimonio
Urbanistica LL.PP: n. del è stato approvato il capitolato relativo
alla regolamentazione dell'affidamento in locazione commerciale di locale di
proprietà comunale, facente parte del patrimonio disponibile, censito come
infra, composto da un vano principale ad uso negozio di mq 31,50, un
antibagno di mq 2,00 ed un bagno di mq 2,00 per una superficie complessiva

di mq 35,50, e con la medesima delibera veniva approvato lo schema del presente contratto di locazione commerciale; detto capitolato viene allegato sotto la lettera A) a costituire parte integrante sostanziale del presente contratto e ravvisata dalla presente Amministrazione l'importanza di mantenere sul territorio **l'attività di commercio di pane e di prodotti da forno di cui alla categoria merceologica codice ATECO 10.71.10 - comprensiva di produzione- e/o alla produzione di prodotti di pasticceria fresca di cui alla categoria merceologica codice ATECO 10.71.20**, in modo da consentire la presenza all' interna del Borgo di Saludecio la suddetta attività non solo ai fini dell'interesse dei residenti del territorio ma anche ai fini della prestazione del suddetto esercizio in occasione dei numerosi eventi culturali e turistici che vengono costantemente realizzati all'interno del Borgo di Saludecio, prevede pertanto **in modo esclusivo** l'esercizio di attività di commercio di pane e di prodotti da forno di cui alle categorie merceologiche codici ATECO 10.71.10 e 10.71.20 da svolgersi all' interno del suddetto locale;

b) con determina del Responsabile del Servizio

si approvava l' AVVISO di MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E LA RELATIVA MODULISTICA rivolto ad individuare il soggetto con cui stipulare il presente contratto, fissando la scadenza del termine per la presentazione della manifestazione di interesse il giorno alle ore:.....

c) al termine della procedura effettuata ai sensi Il R..D .2440/1923 , dell'attuale Regolamento sui Contratti, adottato dal Comune di Saludecio, del Il Dlgs 50/2016 e s.m.i come modificato dal D.L. 76/2020 conv in L.120/2020, i cui principi generali in materia di trasparenza ed imparzialità della Pubblica Amministrazione si applicano anche ai contratti attivi della pubblica amministrazione seppur esclusi dalla disciplina specifica del suddetto decreto legislativo ed infine della normativa di cui alla legge 241/1990 e precisamente

il comma 1 art. 1 contenente l' enunciazione dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità e trasparenza , nonché l' art. 1 comma 2 bis

inserito dal D.L. 76/2020 conv. in L 120/2020 enunciante il principi della collaborazione e della buona fede tra cittadino e P.A. nei loro rapporti anche di natura privatistica, risultano pervenute n. manifestazioni di interesse,

d) con determina del Responsabile del Servizio

veniva nominata la Commissione Giudicatrice per la valutazione delle offerte presentate dai partecipanti alla presente selezione , conformemente a quanto disposto nel capitolato qui allegato sotto la lettera A);

e) a seguito delle valutazioni delle offerte da parte della Commissione Giudicatrice come sopra nominata, il signor

è risultato miglior offerente avendo ottenuto il punteggio di su 100 , avendo proposto:

***un rialzo del % sull' importo del canone posto a base di selezione di euro e pertanto offerente il canone finale annuo di euro**

***la disponibilità al prolungamento dell'orario di apertura** giornaliera dell'esercizio commerciale, **anche nelle ore serali (dalle ore 20 sino alle ore 22 nei mesi di giugno, luglio e agosto ed disponibilità all' apertura in giorni festivi** nei giorni in cui si volgeranno i principali eventi turistici programmati dall' Ente e comunicati con congruo preavviso, affinché il locatario possa adeguarsi alle richieste formulabili dal locatore e finalizzate a garantire una effettiva presenza sul territorio in occasione delle principali manifestazioni turistiche e/o culturali oltre al normale esercizio di attività di commercio di pane e di prodotti da forno di cui alla categoria merceologica in oggetto;

*** la realizzazione di attività o iniziative a carattere turistico-culturale finalizzate a creare momenti di conoscenza dei prodotti agro-**

alimentari del territorio, legati al tema della valorizzazione dei medesimi, così da inserirsi pienamente nell' ambiente circostante

rispettando sempre il contesto turistico, paesaggistico e storico circostante, il tutto come risulta da Modulo Offerta - relazione progettuale allegato sotto la lettera B a costituire parte integrante sostanziale del presente contratto, e come risulta da verbale di seduta della Commissione Giudicatrice , verbale del agli atti dell'Ente;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO,

le Parti come sopra costituite, con la presente scrittura privata, convengono e stipulano quanto segue:

1) PREMESSE - Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) OGGETTO DELLA LOCAZIONE COMMERCIALE, il Signor essendo risultato miglior offerente all' esito della procedura di selezione come descritta in premessa, riceve in locazione il locale di proprietà comunale sito al piano terra di Via 24 giugno 1859, n. 7 così come distinti al Fg. n. 30 part. n. categoria C/1 "Negozi e Botteghe", classe consistenza mq 35,50, rendita catastale euro.....

, come risulta identificato nell' elaborato planimetrico che si allega sotto la lettera C) il quale individua l'immobile oggetto di locazione con le specificazioni qui di riportate: locale a destinazione commerciale censito come infra, composto da un vano principale ad uso negozio di mq 31,50, un antibagno di mq 2,00 ed un bagno di mq 2,00 per una superficie complessiva di mq 35,50, *già destinata ad esercizio commerciale, per l'esercizio in modo esclusivo l'esercizio di attività di commercio di pane e di prodotti da forno di cui alle categorie merceologiche codici ATECO 10.71.10 e 10.71.20* da svolgersi all' interno del suddetto locale;

3) DOMICILIAZIONE DELLE PARTI – per le finalità di cui al presente contratto il Sig. – conduttore - elegge domicilio a tutti gli effetti di legge nei

locali oggetto della locazione, mentre il locatore – Comune di Saludecio – elegge il domicilio presso la Sede Municipale, p.za Santo Amato Ronconi, 1;

4) DURATA E PROROGA DEL CONTRATTO, DISDETTA – la locazione a norma dell'art.27 della legge 27 luglio 1978, n.392, avrà decorrenza dalla stipula, il 2026 e durerà fino al 2031 (SEI ANNI) e si rinnoverà tacitamente per un ulteriore periodo di anni SEI se nessuna delle parti comunichi all'altra la sua volontà di disdetta con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art.27, comma 7 della legge n.392/1978;

5) CANONE DI LOCAZIONE – il canone annuo di locazione viene fissato in €.....

giusta offerta al rialzo come documentata nel verbale sopracitato, da pagarsi anticipatamente in rate trimestrali dell'importo di €..... (), entro e non oltre il giorno dieci del primo mese di riferimento, presso la Tesoreria Comunale - Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo del Nord Est S.P.A. c/o Banca Malatestiana di Credito Cooperativo della Provincia di Rimini (Via Santa Maria del Monte n. 635/b) - 47835 Saludecio o altre filiali della stessa, Codice **IBAN: IT28C0359901800000000139092**;

6) AGGIORNAMENTO DEL CANONE - Ai sensi dell'art.32 della Legge n.392/1978, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati. Il primo aggiornamento decorrerà dal mese di gennaio successivo all'inizio del secondo anno. Gli aggiornamenti successivi al primo andranno effettuati sul canone corrisposto a seguito di precedente aggiornamento;

7) OBBLIGHI DEL CONDUTTORE - Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti nel precedente art.5 e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute;

8) MIGLIORIE, RIPARAZIONI O MODIFICHE - Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal conduttore restano acquisite dal locatore senza obbligo di compenso anche se eseguite con il consenso del locatore, e ciò ad espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 c.c., salvo sempre per il locatore il diritto di pretendere dal conduttore il ripristino dei locali nello stato in cui questi li ha ricevuti. L'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi degli artt. 1456 e 1457 c.c. Il silenzio o acquiescenza del locatore al mutamento d'uso pattuito, a lavori non autorizzati, alla cessione o sublocazione o comodato, che eventualmente avvengono, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore;

9) UTILIZZO DEI LOCALI – I locali si concedono per il solo uso di “Attività commerciale” con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35 e 37 della Legge n.392/1978, il Conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico;

10) FACOLTÀ DEL LOCATORE - E' facoltà del Locatore, alla prima scadenza, di eseguire il diniego della rinnovazione del contratto sulla base dei motivi di cui all'art.29 della Legge n.392/1978, mediante un preavviso da comunicarsi con lettera raccomandata almeno dodici mesi prima;

11) RECESSO DELLE PARTI - Ai fini di quanto previsto dall'art.27, 8° comma della Legge n.392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle leggi vigenti ai fini dello svolgimento dell'attività del Conduttore;

12) IDONEITÀ DEI LOCALI - Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali

affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il deterioramento per vetustà. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal Conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario. Restano a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendo il Conduttore, vi provvederà il Locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale;

13) OBBLIGHI DI CUSTODIA, ASSICURAZIONE – il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del conduttore. Il conduttore è altresì costituito custode dell'immobile locato ed è responsabile verso il locatore e verso terzi, dei danni derivanti per sua colpa, trascuratezza o abuso, da perdite di acqua, otturazioni degli scarichi, incendio, scoppio, ecc...- A tale scopo il conduttore stesso si obbliga a stipulare con primaria compagnia, apposita polizza assicurativa, a favore del conduttore contro i summenzionati danni ed ogni altro dipendente e conseguente del presente rapporto, compreso il ricorso dei vicini, per un massimale non inferiore ad Euro 258.228,00. Fotocopia di pagamento di tale polizza assicurativa dovrà essere consegnata al Locatore;

14) RIPARAZIONI Tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura, anche se effettuate nelle parti comuni dell'edificio, sono a carico del conduttore, che,

per quanto concerne le opere necessarie all'interno dell'unità locata, dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo. Il rimborso delle spese dovrà avvenire entro 20 giorni dalla richiesta del locatore.

Il locatore potrà effettuare riparazioni, anche non urgenti, all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità al conduttore, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a 20 giorni, con ciò derogandosi per volontà delle parti all'articolo 1584 del Codice Civile;

15) CAUZIONE - A garanzia degli obblighi che assume con il presente contratto, il Conduttore versa al locatore, a mezzo della Tesoreria Comunale, con la sottoscrizione della presente, la somma di Euro), pari a mensilità del canone,. La cauzione si ritiene non imputabile in conto pigioni. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. A richiesta di una delle parti il deposito potrà essere aumentato o diminuito proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

16) UTENZE - Sono espressamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura idrica, dell'energia elettrica, del riscaldamento e condizionamento d'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Il consumo dell'acqua sarà ripartito proporzionalmente ai consumi storici in attesa di installazione di un contatore autonomo o sotto contatore;

17) REGOLAMENTO DELL'IMMOBILE - Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti e/o soci, le regole di utilizzo dell'immobile impartite dall'Amministrazione Comunale e di accettare

comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile;

18) ESONERO DEL LOCATORE - Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà;

19) MODIFICHE AL CONTRATTO - Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto;

20) ACCESSO NEI LOCALI - È facoltà del locatore ispezionare o far ispezionare i locali oggetto di questo contratto, senza preavviso scritto. In particolare l'accesso ai locali dovrà esser consentito in qualunque momento qualora il proprietario voglia vendere l'intero stabile o l'immobile locato e nell'ultimo semestre di locazione per almeno 2 ore al giorno, a nuovi potenziali conduttori, previo preavviso anche verbale nei normali orari di lavoro;

21) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO (art 1456 c.c.) - oltre a quanto stabilito al precedente art. 9, l'inadempienza da parte del Conduttore di uno dei patti contenuti nel presente contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione;

22) NORMA DI RINVIO - Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi;

23) SPESE DI REGISTRAZIONE - Le spese di bollo del presente contratto saranno a carico del conduttore che provvederà anche alla registrazione del contratto dandone notizia al locatore.

**24) INFORMATIVA SULLA PRIVACY-D.LGS N.196/2003 COME
MODIFICATO E INTEGRATO DAL D.LGS N.101/2018 IN APPLICAZIONE
DEL REG.TO U.E. N.679/2016.**

Il locatore conserverà, sia su supporti cartacei che informatici, i dati del conduttore, forniti per l'assolvimento degli obblighi contrattuali e fiscali, dati che verranno utilizzati per la gestione dei reciproci rapporti e per gli eventuali rapporti con il condominio. I suddetti dati potranno essere consultati, analizzati ed elaborati dal locatore e, ai fini di ottimizzare l'esecuzione degli obblighi contrattuali e di collaborazione esistenti, tali dati potranno essere trasmessi ad ausiliari terzi quali amministratori di condominio, banche, trasportatori, ecc;

Letto, approvato e sottoscritto,

Il locatore: Comune di Saludecio – Arch. M.Landi

Il locatario:

CLAUSOLE – Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341, 2° comma del Codice Civile, si approvano specificatamente le clausole contenute negli artt. da 1 a 25.

Il locatore: Comune di Saludecio – Arch. M.Landi

Il locatario: