

**CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE AD USO DIVERSO DA**  
**QUELLO DI ABITAZIONE**

Con la presente scrittura privata redatta su due originali, uno dei quali per l'Agenda delle Entrate, tra l'Ing. Paola Benevolo, Dirigente dell'area tecnica ll. pp., nata a ..... il ....., la quale agisce in nome e per conto del Comune di Borgomanero con sede a Borgomanero, corso Cavour n.16, (Cod.Fisc.:82001370038) – quale Parte locatrice – ed il Sig. .... nato/a a ....il ..... che agisce quale rappresentante legale della società ....., con sede legale in (..) ....., Via ..... (Cod.Fisc.: .....), che accetta - quale Parte conduttrice - si stipula il presente contratto di locazione immobiliare ad uso diverso da quello di abitazione:

- 1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, i locali commerciali in piazza XXV Aprile, censiti a C.U. al Fg.18, mappale 1610, sub.7 e 9, ubicati al piano terra e destinati a pubblico esercizio-bar, composti da sala bar munita di arredo, servizi igienici, locali accessori e cantinato per una superficie catastale rispettivamente di mq. 125,00 e 12,00, con portico antistante l'area di ingresso di circa mq. 15,00 per l'utilizzo ad attività di somministrazione esterna eccetto garanzia di transito, come da planimetria allegata. A disposizione del locale vi è l'uso del servizio igienico, realizzato a norma della l.13/1989, sito nella porzione di immobile retrostante il bar, con accesso interno, da utilizzare in condivisione con gli ulteriori fruitori della struttura. La classe energetica G, con indice di prestazione di 96,4858Kwh/m3.
- 2) La locazione avrà la durata dal ..... al ..... ai sensi dell'art. 27 della legge n.392/1978 e, alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della legge n. 392/'78. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n.392/1978.
- 3) Il canone di locazione è stabilito in complessive € .....,00 annue, come risulta dalla aggiudicazione definitiva della gara indetta con bando del ..... da versarsi presso la

Tesoreria comunale entro il 10 del mese di competenza sul conto corrente dedicato IBAN:  
..... In caso di inadempienza trova applicazione il Regolamento generale delle  
Entrate comunali approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2/2019.

- 4) Ai sensi dell'art.32 della L. n.392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
- 5) I locali si concedono per l'uso di pubblico esercizio – bar, per attività di somministrazione alimenti e bevande, con divieto di mutamento di destinazione. E' fatto divieto di sublocare o cedere a terzi, anche solo temporaneamente o parzialmente, l'uso del locale, salvo nulla osta del Comune. In caso di cessione il conduttore provvederà agli adempimenti fiscali da comunicarsi all'Ente.
- 6) Il conduttore dichiara di conoscere la situazione del locale affittato di averlo trovato adatto all'uso convenuto, privo da difetti che possono influire sulla salute di chi lo occupa e di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da questo momento custode dello stesso, accettando il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Ogni ulteriore 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, al quale a conclusione dei lavori dovranno essere trasmesse le dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli impianti alle vigenti normative. Resta inteso che al conduttore non è riconosciuta alcuna indennità per le migliorie apportate, e, pertanto, al momento del rilascio il locale dovrà essere restituito con l'annessa miglioria o alternativamente, il locatario dovrà provvedere al ripristino del luogo.
- 7) Il conduttore ha l'obbligo di custodire e conservare con la diligenza del buon padre di famiglia l'immobile e l'annessa area antistante, curarne quindi, per intero ed a proprie spese, la manutenzione ordinaria di cui all'art.3, comma 1 lettera a), del D.P.R. n.380/2001; pertanto,

tutte quelle riparazioni di piccola manutenzione quali a titolo esemplificativo 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, alle marmette, piastrelle di pavimentazione e di rivestimento ecc... Rimangono a carico del conduttore gli oneri accessori di normale conduzione quali spese relative al servizio di pulizia, fornitura e relativi allacci di acqua, energia elettrica, metano e telefono, impianti di teleradiocomunicazione, lo smaltimento differenziato, la tassa rifiuti, la manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento, le sue riparazioni, la sostituzione di parti ammalorate a garanzia del mantenimento della sua efficienza ed ogni opera di adeguamento del locale alle proprie esigenze. La trascuratezza nella conduzione dell'immobile, dopo il secondo richiamo scritto, comporterà l'applicazione di penale pari al 10% del valore del canone annuo. Il caso di ulteriore e reiterata inadempienza configura motivo di risoluzione del contratto (p.to 12).

- 8) Il locatore provvede alla manutenzione straordinaria di cui all'art.3, comma 1, lettera b), del D.P.R.n.380/2001. Rimangono, comunque, a carico del conduttore le spese di manutenzione straordinaria conseguenti alla negligente manutenzione ordinaria.
- 9) Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati ed è esonerato da responsabilità nel caso in cui le condizioni di utilizzo potranno subire variazioni per cause indipendenti dalla sua volontà quali decisioni di organi superiori, a cui l'Amministrazione si dovrà conformare.
- 10) Il conduttore è direttamente responsabile nei confronti del locatore dei danni causati al bene oggetto di locazione compresi quelli causati da terzi. Ne consegue l'assunzione di responsabilità per qualsiasi danno dovesse derivare alla struttura e/o relativi impianti durante o in conseguenza del suo utilizzo.
- 11) A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto il conduttore ha costituito deposito cauzionale, mediante versamento presso la Tesoreria comunale n. ... del .....

dell'importo di € ....., che verrà restituito al termine della locazione, previa verifica delle condizioni dell'unità immobiliare e dei mobili ivi contenuti, ivi incluso lo sgombero, e sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dalle leggi vigenti.

- 12) L'inadempienza da parte del conduttore anche ad uno solo dei patti contenuti in questo contratto, produrrà ipso iure, e senza bisogno di alcuna formale contestazione da parte del Comune, la risoluzione del rapporto contrattuale ai sensi dell'art.1456 c.c. e l'onere per il locatario del risarcimento del danno; l'assunzione di comportamenti che configurino reati penali o contrari alla morale che l'Amministrazione ritenesse tali da compromettere o ledere potenzialmente l'immagine dell'Ente comporterà la risoluzione del contratto di locazione con penale a carico del locatario pari alla cauzione prestata, salvo il risarcimento dei maggiori danni.
- 13) Ai fini fiscali si dichiara che il valore del presente contratto è fissato in € ..... annui ed è soggetto al pagamento dell'imposta di registro a norma di legge.
- 14) E' a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e quella di registro in caso di suo recesso anticipato, mentre l'imposta di registro annuale è ripartita nella misura del 50% tra le parti, come stabilito dalla vigente normativa in materia.
- 15) Per ogni controversia che dovesse sorgere in ordine all'esecuzione del presente contratto le parti fanno riferimento al foro territorialmente competente, escludendo il collegio arbitrale. Ai fini delle relative notificazioni il locatario dichiara espressamente di eleggere il proprio domicilio nella struttura locata. Per tutto quanto non previsto, il presente contratto è disciplinato dalle norme degli artt. da 1571 a 1606 del Codice Civile e della legge n. 392/1978, alle quali le parti si rimettono.
- 16) Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione D. Lgs. n. 196/2003.

Borgomanero, li

Il Locatore

Il Conduttore

A norma degli artt.1341 e 1342 c.c., le parti, con riguardo agli artt.3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15, dichiarano di approvarli, reietta ogni reciproca eccezione.

Il Locatore

Il Conduttore