

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

TRA

L'Azienda Gestione Edifici Comunali del Comune di Verona - Via E. Noris - Verona (VR), Cod. Fisc. n. 80028240234 (di seguito denominata locatore), in persona del _____, nato _____ a _____ il ____/____/19____, domiciliato in ragione della carica presso la sede dell'Azienda, il quale interviene in nome e per conto dell'Azienda suddetta ai sensi dello "Statuto Aziendale" approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.159 del 23.12.96 e successive modificazione

E

la ditta _____ (di seguito denominata conduttore) - cod.fisc. _____ - domicilio fiscale a _____ - VIA _____ n. ____ legalmente rappresentata da _____ nat_ in _____ il ____/____/____ identificato mediante CI n. _____ rilasciata da COMUNE _____

PREMESSO

che l'Agec ha in proprietà le unità immobiliari site in Verona Via Macello n. 5/A così composte:

- (codice immobile 04056003) piano terra vani utili 10 con estremi catastali identificati da foglio 163, particella 193, subalterno 82, categoria catastale C1 importo rendita Euro 14.135,43 sup. netta 429,00;
- (codice immobile 04056002) vani utili 1 con estremi catastali identificati da foglio 163, particella 193, subalterno 84, categoria catastale E3 importo rendita Euro 486,00 sup. netta 85,00;
- (codice immobile 04056006) vani utili 1 con estremi catastali identificati da foglio 163, particella 193, subalterno 76, categoria catastale C2 importo rendita Euro 154,52 sup. netta 44,00
- percorso che costeggia l'alveo del fiume Adige solo fronte ristorante sino a vicolo Vò Filippini.

- In data _____ è stato pubblicato Avviso di gara per la locazione di dette unità immobiliari;
- La locazione di dette unità immobiliari è subordinata all'esecuzione di opere a cura e onere esclusivo del conduttore come riportato nell'Allegato A1 all'Avviso di gara sopra richiamato e al presente contratto di locazione;
- Come da verbale di seduta pubblica del _____ risulta aver presentato la migliore offerta _____

SI CONVIENE E SI STIPULA CONTRATTO DI LOCAZIONE ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

1) Le premesse fanno parte integrante del presente contratto.

2) L'immobile, vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., sarà adibito ad attività enogastronomica e precisamente _____, comportante contatti diretti con il pubblico, la cui destinazione non può essere modificata senza il consenso scritto del locatore.

L'effettiva destinazione dell'immobile all'attività indicata dal conduttore corrisponde ad un preciso obbligo per lo stesso; conseguentemente, il locale non potrà rimanere inutilizzato né sono consentiti utilizzi difformi.

E' possibile mutare la destinazione delle unità immobiliari locate solamente previo accordo scritto tra conduttore e locatore salva, in ogni caso, la compatibilità delle diverse destinazioni con la funzione enogastronomica del complesso e le altre prescrizioni contenute nell'Avviso di gara richiamato in premessa. In caso di violazione delle sopracitate disposizioni, il locatore avrà facoltà di risolvere il contratto di diritto mediante una semplice comunicazione scritta.

L'attività cui è destinato l'immobile deve rispettare gli orari di apertura e chiusura imposti dalle vigenti normative in materia di pubblici esercizi.

Come in precedenza precisato, il complesso immobiliare è vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. Pertanto, corrisponde ad un preciso obbligo per il conduttore procurarsi ogni nulla osta dalla competente Soprintendenza per le

modalità d'uso e di arredo dell'immobile che richiedano tale incombenza (es: autorizzazione per la realizzazione degli arredi, uso delle aree cortilizie pertinenti all'unità immobiliare etc.).

In particolare, in merito alle modalità di utilizzo del percorso che costeggia l'alveo del fiume Adige solo fronte ristorante sino a vicolo Vò Filippini il conduttore dovrà necessariamente richiedere il nulla osta alla Soprintendenza e una volta ottenuto comunicarlo al locatore.

L'accesso carraio è assolutamente vietato dall'ingresso monumentale di Via Macello e relativa area comune per qualunque finalità. Tuttavia, previa autorizzazione del locatore, sarà consentito detto accesso esclusivamente per consentire la manutenzione delle apparecchiature impiantistiche nella centrale tecnologica interrata. E' invece consentito l'ingresso di autoveicoli dal lato vicolo Vò Filippini e relativa area annessa esclusivamente per il carico e scarico della merce destinata allo svolgimento delle varie attività dell'edificio ex macello, esclusa quindi la sosta; eventuali richieste di permesso e pagamento delle varie concessioni da richiedere alle Autorità preposte sono a completo carico del conduttore.

Qualsiasi altro uso difforme è vietato e sarà onere del conduttore stesso controllare il corretto utilizzo di tale area sia da parte del personale impiegato all'interno delle attività e sia da parte del pubblico che accederà al complesso da tale zona.

Il conduttore dovrà quindi utilizzare il complesso immobiliare locato (spazi interni ed esterni) in modo da non limitare i diritti dei conduttori degli alloggi, delle botteghe artigiane, dei negozi ed uffici ricompresi nello stesso complesso.

Dato atto che la galleria prospiciente il locale è spazio comune con gli uffici attualmente utilizzati dal Comune di Verona (Informagiovani), il conduttore si

impegna a mantenere gli spazi liberi per consentire il passaggio dell'utenza. La gestione della chiusura e apertura di tale galleria dovrà essere condivisa con gli utilizzatori di tali uffici comunali.

3) La durata della locazione, a norma dell'art. 27 della legge 27 luglio 1978 n. 392, é stabilita in sei anni con decorrenza fissata dal __/__/____.

Il locatore non assume nessuna responsabilità in ordine al conseguimento dei provvedimenti autorizzativi necessari (licenze commerciali, autorizzazioni, nulla osta...) per l'apertura dell'attività commerciale che resterà interamente a carico e rischio del conduttore.

4) Il conduttore può, qualora ricorrano gravi motivi, recedere in qualsiasi momento dal contratto, con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

5) Il contratto si rinnova tacitamente di sei anni se non sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte almeno 12 mesi prima della scadenza a mezzo lettera raccomandata.

6) Il locatore può esercitare alla prima scadenza contrattuale la facoltà di diniego della rinnovazione per i motivi previsti dall'art. 29 L. n. 392/1978; tale volontà deve essere comunicata con lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza.

7) Il canone mensile - come offerto dal conduttore in sede di gara - è pari a € _____, __ (_____/__) mensili oltre IVA da pagarsi anticipatamente entro il giorno quindici di ogni mese.

Il locatore, ai sensi dell'art. 10 n. 8 D.P.R. 633/72 come modificato dal D.L. n. 223/2006 convertito in Legge n. 248/2006, opta per l'assoggettamento ad IVA del canone pattuito.

8) Il canone deve essere aggiornato ogni anno nella misura del 75% delle variazioni assolute in aumento accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al

consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

9) Il conduttore non potrà, adducendo pretese od eccezioni di qualsivoglia genere, ritardare o sospendere il pagamento del canone o delle altre somme dovute anche per oneri accessori. Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone o frazioni di rata o degli altri oneri, di importo pari ad una mensilità del canone, comunque motivato, costituisce in mora il conduttore. Decorso giorni 20 dal termine di cui al punto 7), il mancato pagamento anche di una sola rata o frazioni di rata del canone e/o degli oneri accessori, di importo pari ad una mensilità del canone, costituirà grave inadempimento contrattuale facoltà per il locatore di risolvere immediatamente il presente contratto.

10) Il conduttore si obbliga a tenere gli immobili e relative pertinenze perfettamente efficienti anche sotto il profilo igienico-sanitario, rispettando scrupolosamente le normative vigenti in materia e tutte le disposizioni in merito delle competenti Autorità Sanitarie e di Pubblica sicurezza.

11) Rientra tra gli obblighi del conduttore provvedere alla manutenzione, così come specificato al punto 14, custodia e sorveglianza dell'immobile.

Sono anche a carico del conduttore la fornitura di un sistema di segnaletica indicante i percorsi di accesso al pubblico e quant'altro necessario al fine di indirizzare l'afflusso degli utenti evitando eventuali soste dei clienti che potrebbero recare danno e disturbo ai conduttori degli alloggi, delle botteghe artigiane, dei negozi, degli uffici e agli occupanti della sala multiuso, nonché rispettare le normative vigenti in materia di prevenzione infortuni, prevenzione incendi-sorveglianza antincendio e ordine pubblico.

12) A norma dell'art. 36 L. n. 392/1978 il conduttore può sublocare l'immobile o parti dello stesso o cedere il contratto di locazione esclusivamente in caso di cessione o affitto dell'azienda ovvero previa autorizzazione scritta del

locatore. Al di fuori di tali ipotesi è vietato sublocare o concedere a terzi a qualsiasi titolo l'utilizzo dell'immobile, salvo autorizzazione scritta del locatore, pena la risoluzione di diritto del contratto.

13) Le spese di registrazione della presente scrittura sono a carico del locatore e conduttore in parti uguali.

14) Sono a carico del conduttore gli oneri accessori, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese relative al servizio di pulizia, alla stipula dei contratti per la fornitura di acqua e gas, di energia elettrica, del riscaldamento e condizionamento d'aria, allo spurgo di pozzi neri e latrine, alla gestione e manutenzione delle pompe di sollevamento dell'impianto fognario comune con le varie unità commerciali del centro di accoglienza (compresa sala multiuso). Inoltre, secondo la quota parte di competenza, così come quantificata dal locatore, sono a carico del conduttore gli oneri accessori relativi alla fornitura di altri servizi comuni come l'illuminazione delle aree esterne, la pulizia del cortile, ecc... Sono altresì a carico del conduttore tutti i costi di esercizio e tutte le spese inerenti:

- a) il funzionamento e conduzione delle attrezzature e dei servizi annessi;
- b) la pubblicizzazione dell'attività svolta;
- c) l'ordinaria e straordinaria manutenzione, intendendo per essa tutte quelle operazioni necessarie a mantenere gli impianti, gli arredi, gli spazi esterni annessi all'attività, le attrezzature e le strutture nelle condizioni di efficienza;
- d) la pulizia e disinfezioni dell'immobile;
- e) le spese per approvvigionamento idrico, del gas e dell'energia elettrica comprensivo di ogni tipo di utenza e degli oneri di smaltimento delle acque e rifiuti solidi urbani. Sono a carico inoltre tutte le eventuali spese derivanti dal cambio della tipologia di contratto finalizzata al

miglioramento ed ottimizzazione delle spese di approvvigionamento secondo nuove necessità emerse durante la gestione dell'attività stessa successivamente alla sottoscrizione del presente contratto (es: tipologia contratto fornitura energia, ecc...). Le relative utenze dovranno comunque essere intestate al conduttore.

- f) le spese di amministrazione e di gestione dei costi comuni, in quota parte, dell'intero complesso immobiliare in cui si trovano inseriti i beni di cui si tratta, così come quantificate dal locatore;
- g) l'espletamento di tutte le pratiche necessarie all'ottenimento, rinnovo e/o adeguamento dei vari permessi indispensabili allo svolgimento delle attività in oggetto soggette al controllo delle varie Autorità competenti (VV.FF, ASL, Comune, Soprintendenza alle Belle Arti, ecc...) nel pieno rispetto della normativa vigente;
- h) la fornitura ed installazione di tutte le attrezzature previste dalla normativa vigente per W.C. a servizio di disabili e tutte le eventuali integrazioni richieste in seguito al sopralluogo di verifica da parte dell'Autorità competente (ASL, ecc...).

15) Il conduttore partecipa all'assemblea dei condomini, con diritto di voto, per deliberare sulle spese di riscaldamento e di condizionamento d'aria: interviene, senza diritto di voto, nelle delibere relative alle modificazioni degli altri servizi comuni.

16) A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, il conduttore ha versato a titolo di deposito cauzionale l'importo pari a tre mensilità del canone di locazione e autorizza sin d'ora il locatore a trattenere l'eventuale importo a titolo di canoni di locazione non corrisposti. Il conduttore, inoltre, in relazione ai lavori posti a suo carico e onere esclusivo e ben descritti nell'Allegato A1 citato in premessa, ha prodotto:

- polizza, a copertura degli eventuali danni subiti da AGECE a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti e opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori per un importo pari a € 1.000.000,00; la polizza prevede inoltre la copertura della responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori con un massimale pari a € 500.000,00;
- polizza fidejussoria a garanzia in caso di mancata esecuzione delle opere pari ad € 40.000,00.

17) Il conduttore si impegna ad eseguire a propria cura e spese, nel termine massimo di 12 mesi dalla data di sottoscrizione del presente contratto, tutte le opere elencate nell'Allegato A1.

La mancata esecuzione delle verifiche e la consegna di tutte le dichiarazioni specificate nell'Allegato A1 è causa di risoluzione immediata del contratto da parte del locatore.

A norma dell'art. 1609 C.C. le riparazioni di piccola manutenzione sono a carico del conduttore; tali sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e non quelle dipendenti da vetustà o caso fortuito. Sono altresì a carico del conduttore, salvo quanto previsto al successivo articolo 19), i lavori di adeguamento degli impianti imposti dalle normative vigenti e che dovessero intervenire nel corso del rapporto disciplinanti l'attività del conduttore o comunque imposti dalla sua qualità di datore di lavoro.

In ogni caso, qualunque modifica da eseguirsi sugli impianti dovrà essere preventivamente autorizzata dal locatore, pena la risoluzione di diritto del contratto. In ogni caso qualunque intervento, il conduttore intenda eseguire sull'immobile locato, dovrà ottenere la preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza, trattandosi di bene vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i... La violazione di tale obbligo darà facoltà al locatore di

risolvere immediatamente il contratto.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto l'informativa e la documentazione in ordine all'attestazione della presentazione energetica degli edifici.

18) In caso di riparazioni urgenti, che siano a carico del locatore, il conduttore deve darne avviso per iscritto al locatore ed in caso di rifiuto dello stesso può eseguirle a sue spese, salvo rimborso (art. 1577 C.C.). In caso di mancato avviso, nessun rimborso sarà dovuto al conduttore.

19) L'esecuzione sull'immobile di opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità o comunque di lavori necessari per conservare la destinazione dell'immobile comporta la possibilità per il locatore di aumentare il canone pattuito in misura pari all'interesse legale sul capitale destinato alle opere ed ai lavori effettuati. Se il locatore richiede l'aumento entro 30 giorni dalla data di ultimazione delle opere il nuovo importo del canone decorre da quest'ultima data; altrimenti l'aumento decorre dal primo giorno del mese successivo a quello nel quale il conduttore riceve la richiesta. Il conduttore espressamente rinuncia ad ogni indennizzo per le fattispecie di cui agli articoli 1583 e 1584 C.C..

20) Il conduttore assume l'obbligo di riconsegnare il bene immobile alla scadenza del contratto in ottimo stato di manutenzione e conservazione, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso dello stesso.

21) Il conduttore dovrà consentire in condizioni di normale funzionamento delle attività, previo appuntamento anche telefonico con preavviso di almeno 24 ore, l'accesso nei locali delle unità immobiliari locate ai dipendenti del locatore o a persone da essi delegate, per consentire alle stesse di eseguire in generale ogni controllo ritenuto utile per verificare sia la correttezza della gestione, secondo quanto indicato nel presente contratto, sia lo stato di manutenzione degli immobili e la conformità degli impianti e nello specifico le eventuali

letture dei contatori volumetrici per il controllo dei consumi di acqua calda sanitaria.

22) Il conduttore dovrà consentire sempre e comunque in ogni momento, senza preavviso, l'ingresso sia al personale tecnico del locatore o da esso delegato e sia al personale tecnico degli Enti fornitori di servizi (AGSM, Telecom, ecc...) nella zona ingresso nord, lato vicolo Vò Filippini, al fine di permettere la lettura dei contatori gas ed acqua ubicati in apposite nicchie; dovrà inoltre consentire al conduttore della "sala multiuso" l'accesso ai servizi igienici al piano interrato per la gestione e manutenzione delle apparecchiature di pertinenza. Il conduttore dovrà, altresì, consentire al conduttore dell'unità immobiliare oggi assegnata all'Informagiovani l'accesso ai servizi igienici per la manutenzione e gestione delle apparecchiature di pertinenza ivi installate.

Si precisa che tutti i locali tecnici ubicati al piano interrato sotto la zona cortile interno nonché il locale UTA sito al primo piano, sono zone tecniche comuni al complesso da utilizzarsi esclusivamente a tale scopo per la conduzione e manutenzione delle apparecchiature con divieto assoluto di altri utilizzi.

23) Al conduttore non è consentito eseguire, salvo quanto espressamente indicato nell'Allegato A1, senza il preventivo consenso scritto del locatore, e quindi alle condizioni concordate, alcun lavoro di modifica, innovazione, miglioria, addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, ovvero agli impianti esistenti. Il locatore ha la facoltà di ritenere, senza dovere in alcun modo indennizzare il conduttore che, espressamente, fin d'ora a ciò rinuncia, le eventuali migliorie od addizioni comunque eseguite dal conduttore anche con la tolleranza del locatore, ivi compreso l'acquisto e l'installazione dell'impiantistica secondo quanto indicato all'art. 14. In caso contrario ed a semplice richiesta del locatore il conduttore sarà tenuto, anche nel corso del rapporto, alla remissione in pristino, a tutte sue cure e spese.

24) Altri obblighi del conduttore. Il conduttore, contestualmente all'apertura e chiusura delle attività in sua gestione, dovrà provvedere all'apertura e chiusura dell'ingresso monumentale via Macello, dell'ingresso di via Ponte Aleardi attiguo al fiume Adige e dell'ingresso di Vicolo Vò Filippini.

25) Il conduttore accetta integralmente il regolamento condominiale con le relative tabelle millesimali.

26) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e/o indiretti che potessero derivargli da fatti od omissioni di terzi, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

27) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli non più li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

28) Il presente contratto non può essere modificato se non a mezzo di atto scritto; nello stesso modo devono essere provate le eventuali modifiche.

29) Per quanto non previsto espressamente, si rinvia al codice civile.

Letto, approvato e sottoscritto.

Verona, lì __/__/____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A mente degli artt. 1341 e 1342 del C.C. le parti specificamente approvano quanto sopra dichiarato e pattuito sulla validità del contratto nonché i patti di cui ai punti 2);9);10);11);12);14);16);17);19);20);21);22);23);24).

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE
