



COMUNE DI VILLANOVAFORRU

Provincia del Medio Campidano

Area Tecnica

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice esemplare ed avente ogni valore di legge, tra le sottoscritte parti:

- il Comune di Villanovaforru, con sede in Piazza Costituzione n. 1, Codice Fiscale 82002000923, Partita IVA 01060330923, nella persona del Geom. Rossi Antonello in qualità di funzionario responsabile dell'Area Tecnica, di seguito indicata anche come locatore, da una parte;

- _____ nato/a a _____ (____) il _____, codice fiscale _____, e residente a _____ (____) in _____ n. ___, in qualità di legale rappresentante della ditta _____ avente sede in _____ (____), Via _____ n. ___, codice fiscale/partita IVA _____, di seguito indicato come conduttore, dall'altra parte;

PREMESSO

- che il Comune di Villanovaforru ha la libera e piena disponibilità dell'immobile sito a Villanovaforru, località "Genna Maria", adibito a ristorante/pizzeria/bar, meglio descritto in seguito;

- che il Comune di Villanovaforru intende locare tale immobile alla ditta _____, che intende riceverlo in locazione, alle condizioni sotto esposte;

- richiamata la determinazione del Funzionario Responsabile dell'Area Tecnica n. ____/____/T del _____ con la quale è stata approvata l'aggiudicazione della concessione in locazione degli immobili in oggetto;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art.1) Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta l'unità immobiliare adibita ad uso commerciale per l'esercizio dell'attività di ristorante/pizzeria/bar, servito da tutte le reti tecnologiche disponibili (rete idrica e fognaria, elettrica, telefonica), che si estende su un'area di circa 4.500 mq, di cui circa 1.145 mq lordi di superficie coperta e presenta: una sala ristorante con annessa cucina e angolo pizzeria, servizi igienici e veranda scoperta, ripostiglio, locale unità didattica, ufficio con annesso servizio igienico chiosco bar e deposito, alloggio per il custode (costituito da cucina/soggiorno, camera, servizio igienico).

Art.2) La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione ad uso commerciale per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande (ristorante/pizzeria/bar). Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice. La parte conduttrice dichiara che l'unità immobiliare concessa in locazione verrà utilizzata per attività che comporta contatti diretti con il pubblico. La parte conduttrice prende atto che la locazione è fatta nel rispetto delle condizioni stabilite nel bando pubblico di selezione approvato con Determinazione n. █/█/T del █/11/2025.

Art.3) La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 della Legge 392/78. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Art.4) La locazione ha la durata di sei anni, con inizio dal █.202█ e termine al █.202█, eventualmente rinnovabili per altri sei anni a seguito di valutazione positiva in relazione alla qualità della gestione, appurata dall'Ente concedente. La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della Legge 392/78, con preavviso di mesi sei da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati alla parte locatrice. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice, oltre a quanto previsto nell'art. 15 (quindici), dovrà pagare alla parte locatrice 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 ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Art.5) Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessivi € [REDACTED] (Euro [REDACTED]) annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di € [REDACTED] (Euro [REDACTED]) + IVA entro il giorno 10 di ciascun mese a mezzo servizio PagoPA, ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario della parte locatrice intrattenuto presso il Banco di Sardegna – Filiale di Sanluri (SU) – IBAN IT48Y0101543970000000015300. In caso di rinnovo, alla scadenza del termine sessennale il canone così corrisposto sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima consentita dalla legge. In ogni caso, laddove, dovesse venire a mutare l'indice di riferimento in relazione ad inderogabili disposizioni legislative, sia nazionali che comunitarie, verrà applicata, comunque, quella più favorevole alla parte locatrice. Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese luce, acqua, telefono, gas, nonché tutte le spese ordinarie, così come previsto nel bando di selezione. In ogni caso tutte le somme che la parte locatrice avesse ad anticipare per conto della parte conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno essergli da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 5° giorno dal ricevimento della relativa richiesta. Sulle somme non corrisposte decorreranno interassi moratori nella misura indicata nell'art. 15 (quindici) del presente contratto. L'inadempienza della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C. per fatto, colpa ed in danno della medesima, con le conseguenze previste al citato art. 15 (quindici).

Art.6) Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

Art.7) Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

Art.8) La parte conduttrice si obbliga ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura, nonché tutte le opere di restauro e manutenzione che si rendessero necessarie. Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze. La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 Cod. Civ. la parte

conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento dell'immobile locato.

Art.9) La parte conduttrice dichiara che l'immobile locatogli trovasi in buono stato, adatto all'uso convenuto. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dall'immobile locato ed anche per il mancato uso contrattuale.

Art.10) Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa comunicazione alla parte locatrice potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti dell'immobile locato e delle attrezzature e arredi ivi contenuti.

Art.11) La parte conduttrice è costituita custode dell'immobile locato, delle attrezzature e degli arredi. La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile locato per accertarne lo stato ed il buon uso.

Art.12) La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.

Art.13) Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere l'immobile locato, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

Art.14) Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto, salvo ogni altro diritto, l'immobile dovrà essere prontamente riconsegnato.

Art.15) Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, salvo

quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà a titolo di penale parziale pattuita ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti della parte locatrice in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n. 108 del 07.03.1996 e successive modificazioni.

A garanzia della puntuale corresponsione del canone mensile e di eventuali danni che dovessero essere arrecati ai locali concessi in locazione, la parte conduttrice ha prestato garanzia cauzionale dell'importo di € [REDACTED] mediante polizza fideiussoria n. [REDACTED] rilasciata da [REDACTED] – Agenzia di [REDACTED], datata [REDACTED]. Detta garanzia sarà rinnovata annualmente dalla parte conduttrice prima della sua scadenza naturale. La stessa sarà restituita dopo la riconsegna dell'immobile al Comune. La decadenza della garanzia per fatto imputabile alla parte conduttrice comporterà l'immediata risoluzione del contratto.

Art.16) Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

Art.17) A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato, e, per il caso che essa in seguito più non lo detenga, elegge domicilio presso la sede municipale del Comune di Villanovaforru.

Art.18) L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura.

Art.19) Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

Art.20) Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

Art.21) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello del domicilio della parte locatrice.

Art.22) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla Legge 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti la sicurezza nei luoghi di lavoro, la pubblica sicurezza, i regolamenti comunali d'igiene e di polizia urbana.

Art.23) La parte conduttrice dichiara di essere stata informata che i dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n.196 recante il “Codice in materia di protezione dei dati personali” e ss mm e ii , del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/21 e dei relativi atti di attuazione.

Redatto, confermato e sottoscritto in Villanovaforru il _____.

Il Locatore

Il Conduttore

La parte conduttrice, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 C.C. i seguenti articoli del presente contratto: 3 (clausola risolutiva espressa per i casi di sublocazione e cessione del contratto); 4 (indennità giornaliera da ritardata restituzione); 5 e 7 (clausola aggiornamento di indice più favorevole; clausola misura interessi moratori; clausola risolutiva espressa per mancato e ritardato pagamento); 8 (obblighi di riparazione, conservazione e manutenzione); 9, 10 e 12 (obblighi ed esonero da responsabilità della locatrice); 14 (clausola risolutiva espressa in caso di fallimento); 15 (penale ed interessi di mora); 16 (imputazione nei pagamenti); 17 (elezione di domicilio); 21 (foro competente).

Redatto, confermato e sottoscritto in Villanovaforru il _____.

Il Conduttore