COMUNE DI ASIGLIANO VERCELLESE

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI VERCELLI

SCRITTURA PRIVATA

CONTRATTO DI AFFITTO AD USO COMMERCIALE.

Repertorio n.

L'anno duemilaventuno, addì _____ del mese di _____, in Asigliano

Vercellese, presso il Municipio, tra i signori:

Tra

il Comune di Asigliano Vercellese, in presenza del _____, nato a

_____, il _____, nella sua qualità di Responsabile del

Servizio Affari generali, domiciliato per la funzione presso il Palazzo Municipale,

sito nel predetto Comune, via Guglielmo Marconi, 29, il quale, munito della

necessaria rappresentanza, in virtù di quanto disposto con Decreto Sindacale di

nomina n. _____ del _____, interviene esclusivamente in nome e per conto

e nell'interesse del Comune, codice fiscale 80003270024, proprietario;

e

il sig. _____, nato a _____, il _____, residente in

_____, codice fiscale _____, affittuario;

Premesso che

ó Il Comune di Asigliano Vercellese è proprietario di un immobile, iscritto nel patrimonio disponibile dell'ente e sito all'interno del parco comunale, e catastalmente contraddistinto al foglio 15, particella 294;

ó Tale fabbricato è destinato ad affitto a soggetti privati per l'esercizio di attività commerciali;

ó Eq intenzione dell'amministrazione comunale proseguire nella gestione dell'immobile sopra individuato assegnandolo in affitto a un soggetto privato da individuare, secondo quanto ritenuto dalla Giunta comunale con deliberazione n. 46 del 16 giugno 2021, esecutiva ai sensi di legge;

ó In particolare, l'immobile sopra individuato è idoneo allo scopo e può essere utilizzato per l'esercizio in loco di attività commerciale del settore merceologico alimentare, in ogni caso senza somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;

ó L'affittuario avrà inoltre il diritto di utilizzare per la propria attività commerciale di vicinato, nel rispetto delle norme vigenti e della collocazione del suolo all'interno del parco comunale, anche la porzione di terreno prospiciente l'immobile sopra indicato segnata nella planimetria allegata;

ó In esecuzione di quanto sopra stabilito, il Responsabile del servizio affari generali, con propria determinazione n. 5 del 7 luglio 2021, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato lo schema di contratto da cui è tratto il presente Atto, nonché l'avviso pubblico diretto a disciplinare le modalità per la presentazione e la valutazione delle manifestazioni d'interesse da parte dei soggetti interessati all'assegnazione dei locali, il quale è allegato al presente contratto sub %B+ e le cui disposizioni costituiscono integrazione essenziale delle clausole sottoestese;

ó L'avviata procedura di selezione è stata conclusa e che le relative risultanze sono state approvate dal Responsabile del Servizio Affari Generali con propria determinazione n. del 2021;

ó Dalle suddette risultanze emerge che l'immobile di che trattasi, con il diritto di utilizzo sulla porzione di terreno prospiciente, sono stati assegnati al

costituito affittuario, e che in funzione di tale assegnazione può procedersi per la stipula del presente contratto;

Ciò premesso

tra il Comune di Asigliano Vercellese (proprietario) ed il Sig. _____ (affittuario), si conviene e si stipula quanto in appresso:

ART. 1 È Richiamo delle premesse

La premessa narrativa fa parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 2 - Oggetto

Il Comune, come sopra rappresentato, consente all'affittuario, che espressamente accetta, l'utilizzo dell'immobile comunale ubicato ad Asigliano Vercellese, all'interno del parco comunale, e catastalmente contraddistinto al foglio 15, particella 294, subalterno 1, con l'esclusivo scopo di adibirlo a sede di esercizio di attività commerciale del settore merceologico alimentare, in ogni caso senza somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. Qualsiasi altro o ulteriore uso dovrà essere espressamente e preventivamente consentito dalla parte proprietaria, a pena di risoluzione immediata del rapporto contrattuale per grave inadempimento della presente scrittura, con riserva di risarcimento dei danni.

L'affittuario dà espressamente atto che il su menzionato immobile è idoneo all'uso convenuto, non necessita di opere interne di modifica di competenza del proprietario, e che espressamente lo si accetta e lo si trova in ottimo stato di conservazione. Dà atto, altresì, che lo stesso locale è privo di attrezzatura per l'attività di vendita di proprietà comunale e che tale attrezzatura dovrà essere allestita, a sue cure e spese, come indicato anche nel successivo art. 7, comma

2, lett. b). L'affittuario ha altresì la facoltà di utilizzo temporaneo di una limitata porzione del terreno prospiciente all'immobile, per estendere l'area di vendita.

ART. 3 - Durata

L'affitto del locale indicato nell'art. 2 è consentito per la durata di anni 6 (sei), decorrenti dal 2021. Dalla medesima data lo stesso locale sottende formalmente consegnato all'affittuario per ogni effetto derivante dal presente contratto.

Alla scadenza dei 6 (sei) anni l'affitto del locale sarà tacitamente rinnovato per una volta soltanto e per uguale periodo di 6 (sei) anni, salvi i casi di cui all'articolo 29 della legge n. 392 del 27 luglio 1978, in cui la legge prevede che il locatore possa negare il rinnovo del contratto di affitto alla prima scadenza. Al termine del secondo periodo di 6 (sei) anni, in ogni caso, il contratto avrà termine senza necessità di alcuna disdetta, fatti salvi eventuali rinnovi da concordarsi tra le parti prima della scadenza stessa.

Al termine dell'utilizzo il locale in questione dovrà essere riconsegnato al Comune in perfetto stato di manutenzione e di agibilità, nonché libero da attrezzature e strutture di proprietà dell'affittuario, con cessazione definitiva dell'uso da parte dell'affittuario stesso, sotto pena, in difetto, del risarcimento degli eventuali danni subiti dal Comune. Per ogni giorno di violazione agli obblighi di cui al precedente periodo, è convenzionalmente pattuita a tal fine una clausola penale di " 30,00.

ART. 4 È Determinazione del canone e cauzione

Il canone annuo d'affitto è concordemente accettato dalle parti, per il primo anno di durata del presente contratto, in un importo pari a " _____,00 annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di " _____,00 (Euro _____,00)

entro il giorno 10 di ciascun mese, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente
acceso dalla parte proprietaria presso la Tesoreria comunale (IBAN
). Il Comune comunicherà
tempestivamente alla parte affittuaria ogni eventuale variazione dell'identità o del
codice IBAN del proprio Tesoriere; tale comunicazione integrerà
automaticamente variazione del presente contratto senza bisogno di specifica
sottoscrizione delle parti, che fin d'ora viene data per apposta.

Il canone così determinato sarà aggiornato automaticamente e senza bisogno di
richiesta scritta, a partire dal secondo anno di vigenza del presente contratto,
secondo la variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie
degli operai e degli impiegati. Tale aggiornamento avverrà nella massima misura
via via consentita dalla legge nell'arco della durata del presente contratto. Le
parti si danno reciprocamente atto che tale misura, al momento della
stipulazione della presente scrittura, secondo quanto stabilito dall'art. 32 della
legge 27 luglio 1978, n. 392, è pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT
sopra individuato.

All'atto della stipulazione del presente contratto l'affittuario versa al locatore, a
titolo di cauzione per eventuali danni e responsabilità derivanti dall'esecuzione
dell'affitto, una somma pari a 3 (tre) mensilità di affitto, per un importo totale di ”
_____,00. Allo scadere del contratto di affitto, la cauzione non consumata
per spese dovute ai motivi per i quali essa era stata costituita sarà restituita
all'affittuario, rivalutata secondo gli stessi criteri previsti dal presente articolo per
il canone di affitto.

ART. 5 È Pagamento del canone e obblighi di custodia

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese o eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne sia il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle proprie ragioni. Ove l'affittuario non rispettasse i termini di cui all'articolo precedente per il pagamento del canone annuo di affitto, il proprietario avrà diritto alla immediata risoluzione del contratto secondo quanto previsto dal successivo articolo 9.

L'affittuario, nell'utilizzare il locale indicato nell'art. 2, assume l'obbligo di custodirlo e conservarlo con la diligenza del buon padre di famiglia, mantenendone la destinazione stabilita nel medesimo art. 2, esclusa qualsivoglia diversa destinazione pena l'immediata sua restituzione ed il risarcimento dell'eventuale danno subito dal Comune.

Ogni deterioramento non dovuto al solo uso del bene sarà a carico dell'affittuario, il quale sarà pure responsabile del perimento del bene affittato se questo dipende da sua colpa.

L'uso del medesimo locale avviene a rischio e pericolo dell'affittuario, il quale, rispetto all'uso stesso, ne assumerà ogni onere e responsabilità, nulla potendo pretendere dal locatore.

ART. 6 È Danni e responsabilità

In relazione all'uso del locale di che trattasi, l'affittuario è costituito custode dello stesso ed è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa o trascuratezza nell'uso del bene.

Ad ogni buon fine, l'affittuario, espressamente, solleva il locatore da ogni fonte di responsabilità nei confronti di terzi per danni a persone, cose od animali, rimanendo ad esclusivo carico dell'affittuario l'onere derivante da eventuali richieste di risarcimento di tali danni.

ART. 7 È Obblighi dell'affittuario

In merito all'attività di vendita che l'affittuario eserciterà nel locale di cui all'art. 2, si precisa che la gestione generale della stessa attività sarà a completo carico del medesimo affittuario. Pertanto, graverà esclusivamente su quest'ultimo ogni responsabilità sull'impiego dei mezzi e del personale occorrenti, come ogni rischio imprenditoriale connesso con l'esercizio della precitata attività.

Sempre in relazione alla suddetta attività, è fatto obbligo all'affittuario:

- a) di munirsi, prima del suo inizio, di tutte le autorizzazioni previste dalla legge per l'esercizio dell'attività di vendita, comprese le eventuali attività accessorie ed aggiuntive, ovvero di effettuare, preventivamente, tutte le comunicazioni e/o denunce d'inizio attività previste dalla legge per il regolare esercizio della medesima attività; al riguardo si precisa che ogni ed eventuale autorizzazione e/o licenza di natura commerciale e non, rilasciate in capo all'affittuario in dipendenza dell'avvio dell'attività di vendita, saranno soggette a vincolo di localizzazione e, quindi, non potranno essere trasferite in locali diversi da quelli indicati nell'art. 2; l'eventuale periodo di validità delle medesime sarà rapportato con il periodo di durata del presente contratto;
- b) di allestire, a sue cure e spese, l'immobile di cui all'art. 2 con idonea attrezzatura per lo svolgimento dell'attività di vendita;
- c) di concordare col Comune la tipologia, le caratteristiche e la ubicazione dell'eventuale insegna da esporre all'esterno del locale;
- d) di iniziare l'attività di vendita entro un congruo termine comunque non superiore a 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data odierna;

- e) Nel caso in cui l'affittuario dovesse assumere personale alle proprie dipendenze, questi dovrà essere adeguato, per numero e per qualificazione professionale, in modo da assicurare la continuità e la regolarità dell'attività in questione; inoltre, il medesimo personale dovrà essere assunto, retribuito, dichiarato a libro paga ed assicurato previdenzialmente nel rispetto delle vigenti norme di legge e dei contratti collettivi nazionali o locali di lavoro;
- f) di osservare, a tutela del personale e dell'utenza e con esonero da qualsiasi responsabilità per il locatore, tutte le prescrizioni e gli obblighi previsti dalla legge in materia di sicurezza, prevenzione nei luoghi di lavoro ed infortunistica, igiene e sanità; a tale fine, l'affittuario ha l'obbligo di frequentare il corso di formazione previsto dalla normativa vigente sui contenuti delle norme imperative in materia di igiene, sanità e di sicurezza;
- g) di provvedere alla copertura dei rischi derivanti da incendio, da responsabilità civile verso terzi (R.C.T.) e verso prestatori d'opera (R.C.O.), attivando, per tutta la durata del presente contratto, opportune garanzie assicurative con massimali non inferiori ad " 1.000.000,00 (euro unmilione/00) per sinistro, per persona e per cose; tali garanzie assicurative dovranno essere consegnate in copia al Comune entro 30 (trenta) giorni dalla data di stipula del presente contratto;
- h) di provvedere, in proprio, al pagamento di tutte le spese attinenti all'abitabilità ed al funzionamento dei locali di cui all'art. 2, quali ad esempio le spese per luce, acqua, gas, riscaldamento, telefono, pulizia, tinteggiatura interna, ecc., provvedendo, sempre in proprio, alla stipula dei vari contratti di somministrazione e, all'occorrenza, alla volturazione a proprio nome di quelli già esistenti;

i) di provvedere al pagamento delle imposte e delle tasse inerenti e conseguenti attività svolta, come per legge;

j) di mantenere e condurre il locale col decoro e l'appropriatezza del caso, e di astenersi dal praticare qualsiasi nuova apertura, costruzione o innovazione;

k) di effettuare, a proprie spese, la pulizia dei locali, nonché le riparazioni ordinarie dei locali stessi; a tali riparazioni dovrà darvi inizio non appena ne sussista la necessità e, in ogni caso, non oltre giorni 30 (trenta) dalla richiesta del locatore; le riparazioni dovranno essere eseguite secondo le migliori regole dell'arte e condotte sollecitamente a termine senza interruzioni, fatti salvi i casi di forza maggiore; l'affittuario rinuncia a qualsiasi indennità o compenso per le riparazioni ordinarie eseguite. Le parti in ogni caso richiamano espressamente, per la definizione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria rispettivamente in capo ad affittuario e proprietario, gli usi riportati nella più recente raccolta della Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato di Torino, oltre alle previsioni del Codice civile e a integrazione di queste;

l) di non subaffittare a terzi, in tutto o in parte, o cedere altrimenti il presente contratto, salvi i casi di cessione o affitto di azienda previsti dall'art. 36 della legge n. 392 del 27 luglio 1978, e fermo restando che il Comune si riserva il diritto di opporsi a tale cessione per gravi motivi, ai sensi della stessa norma sopra citata, qualora il cessionario o l'affittuario dell'azienda non posseda i medesimi requisiti previsti dall'avviso menzionato in premessa per la partecipazione alla procedura di assegnazione in affitto dell'immobile oggetto della presente scrittura;

m) di effettuare nei locali affittati, con oneri a proprio carico, gli adeguamenti che si rendessero necessari in relazione a sopraggiunte normative in materia di igiene, sicurezza ed agibilità, previa comunicazione al Comune ed esplicita autorizzazione da parte di quest'ultimo; le eventuali migliorie o modifiche eseguite dall'affittuario restano acquisite al proprietario senza obbligo di alcun compenso, anche se eseguite con il consenso di quest'ultimo.

ART. 8 È Manutenzione straordinaria

Anche in deroga alle previsioni degli articoli 1576 e 1609 del Codice Civile, è a carico del Comune l'effettuazione delle sole riparazioni straordinarie, sempre che esse non derivino da colpa o negligenza dell'affittuario per trascuranza nelle riparazioni di ordinaria manutenzione. In tal caso le riparazioni straordinarie saranno a carico dell'affittuario stesso che dovrà provvedere ad eseguirle, a proprie cure e spese, nel termine e con le modalità imposte dal Comune. L'affittuario, qualora rilevi la necessità dell'esecuzione di riparazioni straordinarie, deve darne immediato avviso al Comune.

ART. 9 È Recesso e risoluzione

Il rapporto di affitto nascente dal presente contratto può cessare anticipatamente per recesso dell'affittuario, che lo dovrà richiedere con comunicazione motivata, con un anticipo di almeno 6 (sei) mesi dalla data indicata per la decorrenza del recesso.

È in facoltà del Comune accordare tale recesso, avuto riguardo all'interesse pubblico, al buon andamento del servizio prestato e alle esigenze dell'utenza. È sempre concesso il recesso per gravi motivi, nel rispetto del preavviso di cui al

primo comma del presente articolo, secondo quanto previsto dall'art. 27, ultimo comma, della legge n. 392 del 27 luglio 1978.

Tra Comune e affittuario recedente possono comunque essere concordati, in relazione alle necessità contingenti, i tempi e le modalità di cessazione del contratto. Sino alla data convenuta l'affittuario è tenuto a garantire lo svolgimento dell'attività di vendita.

Si precisa, e viene concordemente accettato tra le parti senza alcuna eccezione, che in caso di cessazione anticipata, per recesso dell'affittuario, quest'ultimo non potrà vantare alcun indennizzo riguardo alle spese di allestimento di cui all'art. 7, comma 2, lett. b), o per ogni altro onere comunque sostenuto in dipendenza della sottoscrizione del presente contratto.

Il Comune ha la facoltà di risolvere il presente contratto per inadempimento grave dell'affittuario nei seguenti casi:

a) per il mancato versamento di almeno 3 (tre) mensilità del canone di affitto;

b) per la violazione degli obblighi di cui all'art. 7 e per la mancata collaborazione di cui all'art. 10; verificandosi le relative circostanze, le violazioni o le contestazioni saranno tempestivamente comunicate all'affittuario per via diretta o telefonica e confermate per iscritto entro il più breve tempo possibile; se entro 8 (otto) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione per iscritto, l'affittuario non dovesse fornire alcuna motivata giustificazione in merito ai rilievi formulati, ovvero qualora le giustificazioni non fossero ritenute valide od attendibili dal Comune, quest'ultimo potrà risolvere il rapporto di affitto con conseguente cessazione degli effetti derivanti dal presente contratto;

c) per la perdita da parte dell'affittuario dei requisiti morali e professionali

richiesti dalla legge per l'esercizio dell'attività di vendita e

somministrazione, ovvero di quelli previsti dall'avviso menzionato in

premessa per la partecipazione alla procedura di assegnazione in affitto

dell'immobile oggetto della presente scrittura;

d) per fallimento dell'affittuario, salva la possibilità di esercizio provvisorio

sotto la responsabilità del curatore;

e) per scioglimento dell'eventuale società affittuaria;

f) per morte, grave impedimento o invalidità permanente dell'affittuario tali

da impedire la regolare gestione dell'attività di vendita e

somministrazione.

La richiesta del Comune di restituzione anticipata dell'immobile, conseguente

alla risoluzione del contratto, avrà effetto trascorsi 2 (due) mesi dalla data di

comunicazione all'affittuario da effettuarsi mediante lettera raccomandata con

ricevuta di ritorno. Entro tale scadenza il locale affittato, liberato dalle cose

dell'affittuario e reso totalmente disponibile, dovrà essere restituito al Comune,

sotto pena, in difetto, del risarcimento degli eventuali danni subiti dallo stesso

Comune.

Si precisa, e viene concordemente accettato tra le parti senza alcuna eccezione,

che in caso di cessazione anticipata per richiesta di restituzione del locale

affittato da parte del Comune, l'affittuario non potrà vantare alcun indennizzo

riguardo alle spese di allestimento di cui all'art. 7, comma 2, lett. b), o per ogni

altro onere comunque sostenuto in dipendenza della sottoscrizione del presente

contratto, né tanto meno invocare risarcimenti per danno emergente o lucro

cessante.

ART. 10 È Vigilanza del proprietario

Il Comune eserciterà la vigilanza ed il controllo sulla gestione dell'esercizio di vendita e somministrazione a mezzo di proprio personale o di propri incaricati.

L'affittuario, al riguardo, dovrà prestare la più ampia collaborazione, consentendo l'accesso ai locali di cui all'art. 2 ed esibendo i documenti e gli atti necessari alle verifiche.

ART. 11 È Vendita dell'immobile

La proprietà si riserva di vendere l'immobile anche prima del termine del contratto di affitto. In tal caso dovrà darne preavviso all'affittuario almeno sei mesi prima del rilascio.

L'affittuario non potrà pretendere alcuna indennità per risoluzione anticipata. E' fatto salvo il suo diritto di prelazione ove gli compete.

ART. 12 È Interessi di mora

Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte affittuaria, nonché qualora siano dovuti interessi moratori, al proprietario spetterà sulle somme ancora dovutegli l'interesse pari al tasso Euribor vigente maggiorato di 3 (tre) punti.

ART. 13 È Imputazione dei pagamenti

Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzitutto al rimborso delle spese dovute e degli eventuali danni, poi agli interessi moratori e alle penali e, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

ART. 14 È Elezione di domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualunque controversia dipendente, connessa o comunque collegata all'affitto, anche se relativa a tempi,

atti e fatti successivi alla cessazione dell'affitto stesso (compresa la notifica degli atti esecutivi), la parte conduttrice, ove non disponga di altro domicilio nel territorio comunale, formalmente comunicato prima della stipulazione del presente atto, elegge domicilio presso l'ufficio di segreteria del Comune di Asigliano Vercellese.

ART. 15 È Rinvio normativo

Per quanto non espressamente previsto le parti fanno riferimento alle norme di legge ed agli usi e consuetudini locali se compatibili con gli accordi del presente contratto.

ART. 16 - Spese

Le spese tutte del presente contratto sono a carico della parte affittuaria, compreso il costo della registrazione. Spetta all'affittuario dimostrare la avvenuta registrazione del contratto rilasciando copie del modello F23 e della registrazione cumulativa.

ART. 17 È Prova delle modifiche contrattuali

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata esclusivamente mediante atto scritto.

ART. 18 È Trattamento dei dati personali

L'affittuario dichiara di essere stato informato circa le modalità e le finalità del trattamento dei propri dati personali, circa la natura del conferimento di tali dati, le conseguenze dell'eventuale rifiuto di conferirli, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, i propri diritti in materia, la sede e l'identità del titolare del trattamento e del relativo responsabile. In relazione a detta informativa, l'affittuario conferisce il proprio consenso al

trattamento dei propri dati personali per le finalità relative all'esecuzione del presente contratto.

ART. 19 È Valore del contratto

Ai fini della registrazione si dichiara che il seguente contratto ha il seguente valore: ” _____ .

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune di Asigliano Vercellese _____

L'affittuario _____

Ai sensi dell'art. 1341, comma 2, c.c., si approvano esplicitamente le seguenti clausole: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 14 e 16.

Per il Comune di Asigliano Vercellese _____

L'affittuario _____