

COMUNE DI MARANELLO  
Provincia di Modena

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO A MARANELLO IN VIA ING. CARLO STRADI NC. 6**

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, nella Residenza Municipale, con la presente scrittura privata avente, per le parti, forza di legge a norma dell'art. 1372 del Codice Civile, tra

- il COMUNE DI MARANELLO (C.F.: ..... ) Piazza Libertà 33, di seguito denominato semplicemente "locatore", rappresentato dall'Arch. Elisa Tommasini, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Dirigente dell'Area Tecnica, ai sensi termini dell'art. ---- del vigente Statuto comunale ed in esecuzione della deliberazione di G.C. n. ----- del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge,

e

- il /la Sig./ra \_\_\_\_\_ nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ di seguito denominata semplicemente "conduttore", in qualità di titolare dell'impresa individuale o legale rappresentante della Società \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_

si conviene e si stipula quanto segue:

**ART. 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

In esecuzione della Determinazione di aggiudicazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva a termini di legge, il Comune di Maranello, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione alla società \_\_\_\_\_, che accetta, il locale sito in Maranello (MO) Via C. Stradi n. 6, catastalmente identificato al Foglio 8 - Mappale n. 72 - Subalterno n. 2, Categoria C/1 - Consistenza mq. 33, di cui all'allegata planimetria per costituirne parte integrante e sostanziale, destinato ad attività di \_\_\_\_\_. Ogni mutamento di destinazione dovrà essere autorizzata dall'amministrazione comunale.

**ART. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE**

La locazione avrà la durata di anni 6, con decorrenza dal \_\_\_\_\_, data di stipula del contratto, e scadrà il giorno \_\_\_\_\_ rinnovabile ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i. per un ulteriore periodo della stessa durata, salvo disdetta di una delle due parti da inviarsi almeno 12 mesi prima della scadenza come previsto dalla legge 392/1978, con lettera raccomandata/PEC.

Alla prima scadenza contrattuale, rispettivamente di sei anni, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della L. 398/78. Alla prima scadenza contrattuale l'amministrazione si riserva inoltre la facoltà di adeguare il canone di locazione alle condizioni economiche vigenti al momento.

**ART. 3 - CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di € \_\_\_\_\_ annuali, da pagarsi in due rate semestrali uguali e anticipate entro il 1° gennaio e 1° luglio di ogni anno pari ad € \_\_\_\_\_ mediante versamento diretto al Tesoriere Comunale o tramite bonifico bancario. Per il secondo anno, le scadenze sono così determinate: al \_\_\_\_\_ ed al \_\_\_\_\_. L'importo del canone mensile del 1° anno di locazione non è dovuto, fatto salvo quanto specificato all'art. 6, cioè al fine di agevolare il locatario nella necessaria sistemazione del locale.

Qualora il conduttore si rendesse moroso di una delle due rate di affitto, a decorrere dal 21° giorno del mese di riferimento, l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata degli

interessi di mora nella misura degli interessi legali. Il ritardo nel pagamento di una delle 2 rate semestrali per un periodo superiore ai 60 giorni comporterà la risoluzione del contratto.

#### **ART. 4 - AGGIORNAMENTO DEL CANONE**

Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978, così come modificato dall'art. 1 della Legge 118/1985, a decorrere dall'inizio del secondo anno, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente secondo la variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Il conduttore pertanto rinuncia all'invio della raccomandata di richiesta, le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

#### **ART. 5 - SUBLOCAZIONE**

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità locata senza il permesso scritto del locatore. Sono altresì vietati trasferimenti di attività tra privati e tra privati e società successivamente all'aggiudicazione del presente bando, se non preventivamente autorizzate dal Comune. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore all'eventuale mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o al subaffitto dei locali, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione ipso jure del contratto.

#### **ART. 6 - MANUTENZIONE, RIPARAZIONE E MIGLIORIE**

Il conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere, per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria, mentre le opere di manutenzione straordinaria saranno a carico della parte locatrice, eccezion fatta per le opere di ristrutturazione iniziale dei locali per il quale l'amministrazione parteciperà per un quota pari al valore di 12 mesi di canoni di locazione. Si precisa che con Delibera 128 del 10/09/2020 le manutenzioni straordinarie della palazzina in cui hanno sede i locali (ad eccezione dei lavori di ristrutturazione iniziale), così come la gestione condominiale della stessa è stata assegnata ad Acer Modena, ente pubblico economico che gestisce gran parte degli immobili comunali. Il conduttore dovrà pertanto rapportarsi direttamente con i referenti tecnici di Acer.

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria che servano a rendere il negozio pronto all'uso devono essere autorizzati dalla Giunta nell'ambito di un progetto redatto da un tecnico abilitato incaricato dal locatario che segua anche la direzione lavori, così come altro intervento di manutenzione straordinaria che il locatario volesse attuare negli anni di contratto. Le spese tecniche rimangono a carico del locatario, il quale dovrà individuare una ditta o più ditte per lo svolgimento dei lavori che rispettino quanto disposto dall'art. 80 del Dlgs 50/2016 e ssmii, così come da dichiarazioni rilasciate dalle ditte incaricate. Le ditte che effettueranno i lavori dovranno essere in regola ai fini contributivi e assicurativi e al termine dei lavori dovranno essere depositate c/o l'ufficio tecnico del Comune di Maranello le certificazioni degli impianti.

Le spese sostenute fino alla concorrenza di Euro\_\_\_\_,corrispondente a 12 mensilità, dovranno essere documentate a fine lavori mediante la consegna di fatture quietanzate dell'appaltatore/i nell'ambito del rilascio del certificato di regolare esecuzione (anch'esso da consegnarsi all'amministrazione unitamente alla contabilità di cantiere). Qualora le spese fossero di importo inferiore, la differenza di valore dovrà essere aggiunta nella prima quota semestrale del canone di locazione. Eventuali spese eccedenti l'importo delle prime 12

mensilità sono ad esclusivo carico del locatore, senza alcun diritto di rimborso o indennizzo da parte dell'amministrazione.

In caso di ulteriori migliorie ed addizioni cui il locatario volesse dar corso durante gli anni di locazione, egli vi provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure, senza per questo pretendere indennità per miglioramenti o addizioni apportate.

#### **ART. 9 - UTENZE**

Il conduttore, all'atto della consegna del bene, deve intestare a proprio nome, conservandone l'uso esclusivo, i contratti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica, telefono, tassa sui rifiuti solidi urbani ed ogni altra imposta prevista per legge; i consumi così segnati sono a carico del conduttore medesimo. Al termine del contratto il conduttore si impegna a non chiudere le utenze, ma a volturarle al Comune di Maranello.

#### **10 - ULTERIORI ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE**

E' onere del conduttore provvedere all'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative e sanitarie per lo svolgimento dell'attività ed i costi di gestione dell'attività stessa.

Il conduttore dovrà assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, a mezzo di idonea polizza assicurativa, sollevando il Comune di Maranello da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro, ai fini del Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81. A tal proposito il conduttore ha proceduto a stipulare polizza con la compagnia assicurativa \_\_\_\_\_ a garanzia dei danni all'immobile locato e ad attività attigue e confinanti. Tale polizza copre i danni da incendio ed eventi speciali prevedendo una partita di polizza per il rischio locativo pari ad Euro 100.000,00 ed un partita per danni da incendio pari ad Euro 1.000.000,00, nonché una partita per danni provocati a terzi durante l'espletamento dell'attività, danni al personale impiegato con massimale non inferiore a 500.000,00€ sia per la sezione RCt che per la sezione RCO.

#### **ART. 11 - VISITA AI LOCALI**

Il locatore ha facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione, anche per l'esecuzione di lavori.

#### **ART. 12 - RICONSEGNA DEI LOCALI**

Alla data di cessazione del contratto, il conduttore consegnerà puntualmente al locatore tutti i locali in buono stato locativo, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, sotto pena del risarcimento dei danni. I locali sono riconsegnati privi di persone o cose, compresi gli arredi installati dal conduttore. Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria effettuati dal conduttore relativi ad impianti fissi si considerano acquisiti in proprietà dell'amministrazione, mentre il locatario potrà smobilitare gli impianti mobili installati da lui stesso e strettamente funzionali alla propria attività. Non potrà rimuovere rivestimenti, pavimenti, porte, serrande ed eventuali infissi installati a seguito della ristrutturazione. La rimozione degli arredi non deve comportare il danneggiamento dei rivestimenti ed i locali devono essere consegnati in maniera tale consentirne il riutilizzo immediato. In caso contrario il Comune si rivarrà sulla cauzione versata, oltre a richiedere il risarcimento dei danni. Al termine del contratto il conduttore si impegna a non chiudere le utenze, ma a volturarle al Comune di Maranello.

#### **ART. 13 - MANLEVA**

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per

danni diretti ed indiretti che possono derivare a se o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

#### **ART. 14 - GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI**

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, il conduttore consegna al locatore, in sede di stipula del presente atto, un deposito cauzionale pari a 3 mensilità. Copia della ricevuta di versamento della cauzione è stata esibita in sede di stipula del presente atto. Il deposito cauzionale, non produttivo di interessi, viene acquisto dall'Amministrazione Comunale e viene restituito al termine della locazione in assenza di contestazione di qualsiasi genere a carico del locatore.

#### **ART. 15 - IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO**

Il presente contratto è sottoposto a registrazione in termine fisso, con applicazione dell'imposta proporzionale del 2% sull'importo del canone relativo a ciascun anno di durata del contratto, ai sensi di legge; le suddette spese di registrazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Sono a carico del conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto, ivi compresi i diritti di segreteria.

#### **ART. 16 - MODIFICHE DEL CONTRATTO**

Le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale. Qualunque modifica del presente atto deve apparire in forma scritta. Pure per iscritto deve essere fatta ogni comunicazione riguardante il contratto e la cosa locata.

#### **ART. 17 - COMPETENZA GIURIDICA**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di eleggere domicilio in Maranello.

Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e dalla Legge n. 118/85, del Dlgs 50/2016 e successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune di Maranello

Arch. Elisa Tommasini

Firma del conduttore

---

A norma degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo alla n. 3 (canone di locazione, interessi di

mora), n. 4 (aggiornamento del canone), n. 5 (sublocazione), n. 6 (manutenzione e riparazione), n. 9 (utenze), 10 (ULTERIORI ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE), ART. 11 – RICONSEGNA DEI LOCALI, n. 13 (manleva), n. 14 (garanzia degli obblighi contrattuali), n. 15 (imposte, tasse, spese di contratto) dichiarano espressamente di approvarle rigettando ogni eccezione ed istanza.

Per il Comune di Maranello

Arch. Elisa Tommasini

Firma del conduttore

---