COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Città metropolitana di GENOVA

Allegato n.2 all*'Avviso d'asta* - Schema contrattuale

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Art. 1571 e segg. Codice civile e art. 27 legge 392/1978

Il giorno ………………………………………………..…………………...… duemilaventiquattro (**…../…../2025**),

TRA

il **COMUNE DI SESTRI LEVANTE** (Città metropolitana di Genova), di seguito e per brevità denominato **Comune o Locatore**, con sede in Sestri Levante, piazza Matteotti, n. 3, - **C.F. 00787810100** -, ---

in persona de..... …………………...…………..., ………………………………..………..………………………………………,

domiciliato, per la carica, presso la sede del Comune e autorizzato alla stipula del presente atto (……..);

--**E---**--

… … … … … … … … … … … … … … … … … … , di seguito e per brevità denominato **Conduttore o Locatario**, con sede in **… … …** , **… … …** , n. ..., - **C.F. … … … … … …** - in persona de **… …... … …**;

---PREMESSO CHE --

- il Comune di Sestri Levante è proprietario di un immobile, con destinazione d'uso commerciale, sito in **… … … … … … … … … … … … … … …** , al N.C.F. del Comune di Sestri Levante individuato al Foglio ..., mappale ..., sub. …, zona cens. ..., cat. ..., classe ..., sup. catastale: … mq, rendita: ... €; ---

- con delibera n. 44 del 05/03/2025 sono stati resi espliciti gli indirizzi politico-amministrativi per la valorizzazione del predetto immobile;

- pertanto, a seguito della determinazione dirigenziale n. .... del ..... - della quale ha formato parte essenziale lo *schema di contratto* cui questo è conforme -, è stato pubblicato (nelle forme a tal fine disciplinate dall'apposito regolamento comunale) un avviso d'asta per la locazione sessennale dell'immobile di cui si tratta;

- con determinazione dirigenziale n. .... del ..... la …… è stata aggiudicata all'odierno sottoscrittore; ----------

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO - E FERMO CHE TALI PREMESSE COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE ATTO - SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:----------

ART. 1 – Oggetto. ----------

Il Locatore concede in locazione al Conduttore l'immobile sito in Sestri Levante, Corso Colombo n.58, individuato al N.C.F. del Comune di Sestri Levante al Foglio ..., mappale ..., sub. ..., zona cens. ..., cat. ..., classe ..., sup. catastale mq. ..., rendita € . … . ----------

L'immobile, la cui superficie risulta anche dall'unita planimetria che, firmata dai contraenti, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto (**ALLEGATO "A**"), **è <u>destinato esclusivamente a</u>… us**… .....

ll Locatore garantisce che tale immobile è idoneo a… us... di destinazione. ----------

ART. 2 – Durata. ----------

La durata del presente contratto è di **6 (sei) anni**, i quali decorrono **dal** ..... . ----------

<u>Il contratto si rinnova tacitamente una sola volta, alla prima scadenza e per altri sei anni</u>, salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore, via p.e.c. o a mezzo di lettera raccomandata, almeno 12 (dodici) mesi prima, la propria volontà di disdire il contratto nei casi di cui all'art. 29 legge 392/78. ----------

In ogni caso, **questo contratto cessa decorsi 12 (dodici) anni dall'inizio della locazione**, ovvero **il** ....., **senza possibilità di ulteriore/i rinnovo/i tacito/i**. ----------

A norma dell'art. 27 della legge 392/78, il Conduttore ha facoltà di recedere dal contratto, in qualsiasi momento e per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi al Locatore a mezzo lettera raccomandata a.r. o via pec, almeno 6 (sei) mesi prima. ----------

Le parti si danno reciprocamente atto che l'attività esercitata dal Conduttore, quale indicata all'art. 1 del presente contratto, comporta contatti diretti col pubblico degli utenti e dei consumatori, per cui al rapporto costituito col presente contratto si applica quanto previsto dagli artt. 34 e 35 della legge 392/78; la relativa indennità è quantificata nella misura base di 18 (diciotto) mensilità del canone. ----------

ART. 3 – Canone - Pagamento - Deposito cauzionale. ----------

Il **canone** (annuo) di locazione ammonta a € ..... (Euro ...../00), al netto dell'I.V.A., e deve essere corrisposto in ..... **ratei mensili**, ciascuno dei quali pari ad € ..... (...../00), oltre I.V.A., a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della Tesoreria comunale - codice IBAN … … ... - Banca … … … - **entro il** giorno **10** (dieci) **di ciascun mese**. ----------

Il canone è **aggiornato annualmente** nella misura pari al **75%** della variazione dell'indice **ISTAT** dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (**FOI**). La misura della variazione è determinata tenendo conto del **più recente indice mensile disponibile** rispetto alla *data di decorrenza* di questo contratto. ----------

Il **mancato pagamento** del canone di locazione costituisce in mora il Conduttore; in caso di **ritardato pagamento** del canone, il Conduttore è tenuto a corrispondere anche gli interessi di mora, calcolati con un saggio doppio di quello legale, fino al giorno dell'effettivo saldo. ----------

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti col presente contratto, il Conduttore ha costituito un **deposito cauzionale** d'importo pari ad € ..... (...../00), corrispondente a **tre mensilità** del canone, mediante

……..

(documentazione ….. in atti). ----------

Art. 4 - Stato dell'immobile e uso. ----------

Il Conduttore dichiara di averne valutato le caratteristiche e lo stato dell'immobile locato idonee all'uso ……..……..…… cui esso è destinato. ----------

Egli si impegna a riconsegnarlo al Locatore in buone condizioni, salvo il deterioramento dovuto al normale uso convenuto. ----------

Al Conduttore è fatto divieto: ----------

a. di mutare, anche solo parzialmente o temporaneamente, l'uso convenuto del bene locato; --

b. di sublocare l'immobile totalmente o parzialmente e, in ogni caso, di consentirne la detenzione o l'utilizzo, a qualsiasi titolo, da parte di soggetti diversi dal Conduttore o - per questo contratto - da questi aventi causa. ----------

ART. 5 - Manutenzione ordinaria e straordinaria. ----------

Il Conduttore deve provvedere a tutte le spese inerenti, conseguenti e/o connesse alla manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 1576 c.c., del bene locato, impegnandosi a conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia anche al fine di riconsegnarlo, al termine della locazione e a pena del risarcimento del danno, in buono stato; rimangono in ogni caso a carico del Conduttore le riparazioni cagionate dal cattivo uso o da negligenza o imperizia. --------

Il Conduttore non può, senza il consenso *scritto* del Comune, apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione al bene ottenuto in locazione. ----------

Quanto alle eventuali migliorie e/o addizioni che venissero comunque eseguite dal Conduttore nel silenzio e/o con la tolleranza del Locatore, quest'ultimo avrà *facoltà* di ritenerle *senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno*, rinunciandovi espressamente il Conduttore fin d'ora e salvo comunque il rispettivo obbligo - *per il caso diverso* - della rimessione in pristino, esclusivamente a spese proprie.

Le spese straordinarie sono a carico del Locatore. ----------

ART. 6 - Ulteriori obblighi del Locatario. **----------**

Il Conduttore si obbliga a mantenere il bene che forma oggetto del presente contratto in perfetta efficienza. ----------

Fermo quanto previsto in merito agli obblighi del Conduttore di cui al primo comma dell'art. 5, tutte le riparazioni di cui all'art. 1609 cod. civ. sono a carico del Conduttore, il quale deve provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del Comune di sostituirsi ad esso in caso di inadempienza e di conseguire il rimborso di tutte le spese sostenute nonché l'eventuale risarcimento del danno. ----------

In caso di evento/i dannoso/i in qualunque modo ascrivibile/i al Conduttore, le spese necessarie per la/e riparazione/i, e/o la/e indennità di altra natura e comunque denominata/e, sono ad esclusivo carico del Conduttore. ----------

È pure esclusivo obbligo del Conduttore il rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari in materia di operatività e sicurezza degli impianti ivi presenti, al pari dell'attuazione delle norme di sicurezza del personale da questi dipendente. ----------

ART. 7 - Responsabilità e diritto di accesso ai locali. **----------**

Il Conduttore esonera fin d'ora il Comune di Sestri Levante da ogni responsabilità per eventuali danni a persone, animali o cose derivanti da qualsiasi causa conseguente dall'utilizzazione del bene dato in locazione; è vietato al Conduttore compiere atti o tenere comportamenti che possano recare molestia agli abitanti degli immobili limitrofi. ----------

Il Conduttore è responsabile, verso il Locatore e/o verso terzi, di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile oggetto della presente locazione.----------

Il Conduttore si impegna a consentire al Locatore che ne abbia fatta richiesta l'accesso, tramite persona/e da quest'ultimo incaricata/e, all'immobile locato, per controllarne lo stato di manutenzione e conservazione. Tale verifica non può intralciare la regolare attività del

Conduttore. Quest'ultimo s'impegna altresì a concedere l'accesso all'immobile, secondo le stesse modalità, a potenziali Conduttori dei quali il Comune sia stato previamente informato. ---

ART. 8 - Spese. ----------

Le spese per l'imposta di *bollo* su questo contratto sono assunte *integralmente* dal Conduttore.

L'imposta di *registro* grava sui contraenti *in misura eguale*. ----------

ART. 9 - Clausola risolutiva espressa. ----------

Il presente contratto è automaticamente risolto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ., nei seguenti casi: ----------

a. mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e con le modalità stabilite per legge e/o per contratto, delle somme dovute; ----------

b. mancato rispetto degli obblighi di custodia; ----------

c. violazione reiterata di obblighi contrattuali; ----------

d. cessione del contratto o sublocazione o detenzione o mutamento di destinazione non autorizzato/i; ----------

e. modificazioni dell'immobile non preventivamente autorizzate dall'amministrazione comunale;

f. omessa manutenzione, degrado o uso improprio dei locali. ----------

Per tali casi la risoluzione opera di diritto, qualora il Comune comunichi al Conduttore per iscritto, con p.e.c. o raccomandata A.R., di volersi avvalere della clausola risolutiva ex art. 1456 del codice civile. Resta fermo l'obbligo del Conduttore di corrispondere il dovuto oltre al risarcimento del danno cagionato. ----------

ART. 10 - Rinvii. ----------

Per quanto non espressamente previsto dalla presente scrittura privata, le parti fanno riferimento alla legge 392/1978 e/o alle disposizioni del codice civile. ----------

Art. 11 - Foro competente. ----------

Le parti riconoscono che - una di queste essendo una pubblica amministrazione - ogni e qualsiasi controversia derivante dal presente contratto sarà deferita in via inderogabile al Foro di Genova. ----------

Art. 12 - Elezione di domicilio. ----------

Ai fini del presente contratto, anche processuali - di cognizione e di esecuzione -, le parti eleggono **domicilio** come segue: ----------

- il Locatore - Comune di Sestri Levante -: piazza Matteotti 3, 16039 Sestri Levante - protocollo@pec.comune.sestri-levante.ge.it -; ----------

- il Locatario - … … … -: .....

---------- **Letto, approvato e sottoscritto**. ----------

Sestri Levante, …. …. ... ----------

Per il Comune di Sestri Levante, Locatore: ----------

.....

Per ....., Conduttore: ----------

- .....

----------Approvazione specifica----------

In conformità con le disposizioni di cui al comma 2 dell'articolo 1341 del codice civile, le parti dichiarano di **approvare specificamente** le clausole contenute negli articoli: ----------

...) Durata del contratto; ----------

...) Canone - Pagamento - Deposito cauzionale; ----------

...) Stato dell'immobile e uso; ----------

...) Manutenzione ordinaria e straordinaria; ----------

...) Ulteriori obblighi del Conduttore;----------

...) Responsabilità e diritto di accesso ai locali;----------

...) Spese;----------

...) Clausola risolutiva espressa. ----------

Sestri Levante, ... ----------