

COMUNE DI ALCAMO

Libero Consorzio Comunale di Trapani

Rep. n° _____

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA'

COMUNALE DENOMINATO "CAFFE' LETTERARIO" SITO ALL'INTERNO

DEL COMPLESSO MUSEALE DEL COLLEGIO DEI GESUITI (EX

BIBLIOTECA CIVICA COMUNALE) DA DESTINARE ALL'ATTIVITA' DI

PUBBLICO ESERCIZIO CON SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E

BEVANDE E CON L'ORGANIZZAZIONE ANCHE DI ATTIVITÀ CULTURALI

ED EVENTI ARTISTICI.

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 ALCAMO (C.F. 80002630814) di seguito denominato

semplicemente "locatore", rappresentato dal Dr. Giuseppe

Regina, nato ad Alcamo il 02/9/1955, Responsabile del 2°

servizio nel Settore urbanistica giusta Determinazione del

Commissario Straordinario n. 69 del 28/7/2015, esecutiva ai

sensi di legge, e il /laSig./ra _____

nato/a _____ il _____ di seguito

denominata semplicemente "conduttore", in qualità di titola-

re 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 Alcamo, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione alla Ditta _____, che accetta, la locazione dell'immobile di proprietà comunale denominato "caffè letterario" sito in Alcamo all'interno del Collegio dei Gesuiti (ex Biblioteca civica comunale). E' inoltre previsto che si potrà usufruire dell'area di corte dell'immobile, nonché del terrazzo ubicato sopra i portici del complesso monumentale Collegio dei Gesuiti catastalmente identificato al Foglio 127 mappale 261, sub 11 e 13, con accessi: dall'atrio santi Ignazio di Layola e Francesco Saverio (del complesso monumentale Collegio dei Gesuiti), nonché dal cancello della via grillo n. 6, mentre si potrà accedere nel terrazzo ubicato sopra i portici del complesso monumentale e museale Collegio dei Gesuiti solo esclusivamente dalla scala in ferro esterna, sempre all'interno del complesso monumentale Collegio dei Gesuiti e prospiciente la Piazza Ciullo.

ART. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà la durata di anni 6, con decorrenza dalla data di stipula del contratto, rinnovabile in forma scritta

per un altro sessennio previo formale atto autorizzativo

dell'Ente proprietario, in assenza del quale lo stesso si

intenderà disdetto. Resta escluso il tacito rinnovo.

E' data facoltà al contraente di recedere il presente con-

tratto anticipatamente con preavviso non inferiore a mesi

sei. In caso di minore o mancato preavviso il contraente sa-

rà tenuto a pagare una penale pari al canone di locazione

mensile per i mesi di mancato preavviso. Parimente il Comune,

per intervenuti e comprovati motivi di interesse pubblico po-

trà recedere anticipatamente il contratto, previo avviso non

inferiore a mesi sei.

ART. 3 - CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di €

_____ annuali, da pagarsi in rate semestrale uguali e an-

ticipate di € _____ mediante versamento diretto al Teso-

riere Comunale o tramite bonifico bancario.

ART. 4 - AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978, così come mo-

dificato 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 nella misu-

ra del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al

consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi

nell'anno precedente. Il conduttore pertanto rinunci

all'invio della raccomandata di richiesta, le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

ART. 5 DESTINAZIONE -

L'immobile che si concede in locazione attraverso la procedura per l'affidamento in concessione in locazione dell'immobile di proprietà comunale denominato "Caffè Letterario", ubicato all'interno del complesso monumentale e museale Collegio dei Gesuiti (ex biblioteca civica comunale), da destinare all'attività di pubblico esercizio, con somministrazione di alimenti e bevande e con l'organizzazione anche di attività culturali ed eventi artistici. Qualunque altra destinazione è espressamente inibita.

ART. 6 - 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. 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. 7 - MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

Il conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato in perfette 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. Eventuali interventi di manutenzione straordinaria, a carico dell'Ente proprietario, non daranno luogo a ragione di rivalsa e/o di risarcimento danni a qualsiasi titolo ove comportino la necessaria riparazione e/o chiusura temporanea dell'attività nell'immobile locato. Ove l'opera necessaria per gli interventi di manutenzione straordinaria risultasse superiore all'ammontare complessivo del canone di locazione per tutta la durata contrattuale (anni 6), è facoltà dell'Ente proprietario senza preavviso la rescissione anticipata del contratto per sopravvenuto impedimento indipendente dalla sua volontà senza che ciò possa dare luogo ad alcuna ragione di risarcimento danno, solo la restituzione del canone anticipato per il periodo non utilizzato.

ART. 8 - MIGLIORIE E INNOVAZIONI

I locali sono ceduti nello stato di fatto in cui si trovano; ogni intervento che la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo del bene, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente proprietario, e rimarrà per patto a beneficio della parte locatrice; quando anche autorizzato,

il conduttore 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, TV, ecc., i consumi così segnati sono a carico del conduttore medesimo.

ART. 10 - VISITA AI LOCALI -

Il locatore ha facoltà di accedere all'area di corte dei locali, previo avviso, durante la locazione, per l'esecuzione di eventuali lavori.

ART. 11 - RICONSEGNA DEI LOCALI

Alla data di cessazione del contratto, il conduttore consegnerà puntualmente al locatore tutti i locali in buono stato locativo, sotto pena del risarcimento dei danni.

ART. 12 - 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. 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. 13 - GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, il conduttore consegnerà al locatore, in sede di stipula del presente atto, fidejussione bancaria e/o assicurativa del complessivo importo di € _____, pari a n. 3 mensilità di affitto. Detta fidejussione verrà restituita al termine della locazione, sempreché siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso normale.

ART. 14 - 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 bolli e diritti di segreteria.

ART. 15 - 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. 16 - 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 Alcamo. 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 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.

p. il Comune

p. _____

(Dr. Giuseppe Regina)

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 (destinazione), n. 6 (sublocazione), n. 7 (manutenzione e riparazione), n. 8 (migliorie e innovazioni), n. 9 (utenze), n. 12 (manleva), n. 13 (garanzia degli obblighi contrattuali), n. 14 (imposte, tasse, spese di contratto) di-

chiarano espressamente di approvarle rigettando ogni ecce-
zione ed istanza.

