



COMUNE DI FRANCAVILLA D'ETE

PROT. N.

SCHEMA DI CONTRATTO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI UN
IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA IN VIA UMBERTO I
N. 2 PER ATTIVITA' DI SERVIZIO COMMERCIALE USO BAR.

L'anno duemilaventidue, addì _____ del mese di
_____ in Francavilla d'Ete, nella sede comunale di
Piazza Vittorio Emanuele II n, 34, C.F.: 81001090448 e P.I.:
00427400445,

TRA

COMUNE DI FRANCAVILLA D'ETE, sede in Piazza Vittorio Emanuele
II n. 34 rappresentato da Dott.ssa Marta Liberini nella qualità
di Responsabile dell'Area Economico Finanziaria, Tributi e

	personale in base al decreto sindacale n. ____ del	
	_____, come "Locatore"	
	E	
	Il Sig./Sig.ra _____, nat* a	
	_____ (____) il _____	
	C.F.: _____, residente in via	
	_____ di _____, in qualità di ag-	
	giudicataria della selezione pubblica con Determinazione	
	dell'Area Economico-Finanziaria n. ____ del _____,	
	di seguito indicata come "Conduttore"	
	(di seguito denominate congiuntamente "Parti")	
	PREMESSO che	
	- l'Ente con deliberazione di Giunta Comunale n. 77 del	
	22/12/2021 ha definito linee di indirizzo per assegna-	
	zione in locazione dell'immobile di proprietà comunale	
	sito in Via Umberto I n. 2;	
	- l'Ente con Determinazione del Responsabile del Servizio	
	Economico-Finanziario n. 97 del 22/12/2021 ha disposto	
	la pubblicazione dell'avviso pubblico per l'assegnazione	

	in locazione dell'immobile comunale sito in Via Umberto	
	I n. 2 da adibire ad attività di bar;	
	- Con determinazione n. _____ del _____ è	
	stata aggiudicata l'assegnazione definitiva dell'immo-	
	bile in oggetto al Sig./Sig.ra _____;	
	ciò premesso quale parte integrante e sostanziale del presente	
	atto, tra le parti come sopra costituite,	
	si conviene e si stipula quanto segue	
	Art. 1 - OGGETTO	
	Il Comune di Francavilla d'Ete, come sopra rappresentato, con-	
	cede in locazione al Conduttore l'immobile, distinto al NCEU	
	al foglio n° 6 mappale n° 50 sub. 1-2, della superficie com-	
	merciale lorda di circa mq. 87, e destinato prioritariamente	
	ad esercizio commerciale (BAR). Trattasi di immobile costituito	
	da:	
	- Piano Terra, composto da ampio locale, accessibile da	
	Via Umberto I (intersezione con Piazza Marconi) di circa mq.	
	43;	
	- Piano Primo composto da n. 2 locali accessibili sia da	
	scala a chiocciola collegata con il piano terra sia da un	

	ingresso ubicato sulla scalinata della Torre dell'orologio di	
	Piazza Marconi, di circa mq. 44, di cui un locale adibito ai	
	servizi igienici di mq. 5,00.	
	ART. 2 - STATO DELL'IMMOBILE CONCESSO IN LOCAZIONE	
	L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in	
	cui si trova, sprovvisto di mobili e arredi. Il Conduttore	
	dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli	
	trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione	
	ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi	
	svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del	
	contratto nello stesso stato. L'immobile viene assegnato a	
	corpo e non a misura; pertanto non vi sarà luogo ad azione per	
	lesione, né aumento o diminuzione del canone per qualunque	
	errore nella descrizione del bene stesso e nella indicazione	
	delle superfici, dovendosi intendere come espressamente cono-	
	sciute ed accettate nel suo complesso dal Conduttore. Il Con-	
	duttore non potrà adibire l'immobile ad usi diversi da quelli	
	dichiarati nel presente contratto. Lo stato manutentivo	
	dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna	
	dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o ri-	
	serve.	

Interventi di manutenzione ordinaria o la realizzazione di nuovi arredi urbani come installazione di gazebo antistanti l'edificio, potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione Comunale sotto la diretta vigilanza dell'Ufficio Tecnico Comunale e con oneri a totale carico dell'aggiudicatario. Gli arredi urbani di nuova realizzazione, alla scadenza della concessione in locazione dovranno essere rimossi a cura e spese da parte della ditta aggiudicataria, senza alcun diritto di rimborso da parte del Comune di Francavilla d'Ete. Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo e lo svolgimento dell'attività nell'unità immobiliare, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione dell'immobile costituisca impegno al loro rilascio da parte del Comune o di altri enti pubblici.

ART. 4 - CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE - AGGIORNAMENTO ISTAT

Le parti espressamente convengono il canone annuale di locazione nella somma di € _____ diconsi Euro _____/00) oltre IVA ove dovuta. Il canone subirà adeguamento, dall'inizio del secondo anno di locazione, su richiesta del Locatore, in base agli indici Istat, nella misura del 75% dell'indice ISTAT riferito ai prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati e comunque secondo quanto disposto dall'art. 32 della Legge 27.07.78, n. 392, così come sostituito dall'art. 1, comma 9-sexies, della Legge 5.4.1985, n. 118. Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora dichiara di accollarsene, le spese di registrazione del contratto e tutte le spese inerenti al consumo di acqua, energia elettrica, gas metano, Tassa sui Rifiuti e relative spese di voltura delle utenze, nonché i lavori di ordinaria manutenzione dei locali.

ART. 5 - MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il canone annuale di locazione è pattuito a corpo e non a misura in Euro _____ (diconsi _____/00) oltre IVA ove dovuta, da pagarsi al Locatore in rate mensili anticipate scadenti entro il giorno 5

	di ogni mese per la durata della locazione, mediante bonifico	
	bancario presso la tesoreria comunale, Banca Intesa San Paolo	
	S.p.A., Filiale di Montegranaro IBAN: IT 57 Q 03069 69550	
	100000300006. Fermo restando, per quanto qui non disciplinato,	
	quanto previsto dal Decreto Legislativo 9 ottobre 2002, n. 231,	
	in caso di ritardo di pagamento del canone, il Conduttore,	
	previa apposita nota di preavviso del Locatore, dovrà ricono-	
	scere allo stesso un interesse di mora pari al saggio di inte-	
	resse del principale strumento di rifinanziamento della Banca	
	Centrale Europea applicato alla sua più recente operazione di	
	refinanziamento principale effettuata il primo giorno di ca-	
	lendario del semestre in questione, maggiorato di due punti	
	percentuali.	
	ART. 6 - DESTINAZIONE DEL BENE - SUBLOCAZIONE - CESSIONE	
	La locazione dell'immobile è ad uso esclusivo del Sig.	
	_____ che lo utilizzerà per l'esercizio di sommi-	
	nistrazione di alimenti e bevande - bar. Il conduttore dichiara	
	che tale attività comporta contatti diretti con il pubblico.	
	E' fatto espresso divieto al Conduttore di mutare anche in	
	parte la destinazione dell'immobile dichiarata in sede di pro-	
	cedura pubblica di locazione, di sublocare, in tutto o in	

parte, l'immobile locato, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto, pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c..

ART. 7 - ONERI ACCESSORI

Il Conduttore consegna in copia al Locatore, all'atto della stipula del presente contratto:

1. un deposito cauzionale pari a n. 3 mensilità (come risultante dalla offerta economica), in favore della tesoreria del Comune di Francavilla d'Ete da restituire al termine del contratto di locazione;
2. polizza assicurativa n. _____ per il rischio locativo (incendio, scoppio, danneggiamenti etc.);
3. polizza assicurativa n. _____ per Responsabilità Civile RCT/RCO - Responsabilità Civile verso Terzi, a garanzia di danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività per eventi, cose e persone, nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività.
4. polizza fidejussoria n. _____ dell'importo pari a dodici annualità del canone, a garanzia del mancato versamento del canone e dell'inadempimento a tutti gli altri

	obblighi derivanti dal contratto di locazione. Il pagamento	
	da parte dell'emittente dovrà avvenire a prima richiesta	
	del locatore senza preventiva necessità di escussione	
	dell'inquilino, rinunciata preventivamente qualunque ecce-	
	zione da parte del fideiussore.	
	ART. 8 - MODIFICHE, ADDIZIONI, INNOVAZIONI E MIGLIORIE DEL BENE	
	LOCATO	
	Nel corso della locazione, il Conduttore potrà apportare	
	all'immobile locato e agli impianti ivi esistenti modifiche,	
	addizioni, migliorie o innovazioni previo il preventivo con-	
	senso scritto del Locatore, secondo quanto riportato all'art.	
	2 della presente concessione.	
	ART. 9 - MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA E RICONDUZIONE	
	IN PRISTINO STATO	
	A norma degli articoli 1576 e 1609 del codice civile, sono a	
	carico del Conduttore tutti gli interventi di manutenzione	
	ordinaria e tutte le riparazioni di piccola manutenzione ed	
	espressamente, fra esse ed a titolo indicativo, quelle relative	
	agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature,	

	ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti, agli infissi, alla pavimentazione e al rivestimento delle pareti. Saranno, inoltre, a carico della parte conduttrice tutte le riparazioni straordinarie che si rendessero necessarie sulle opere e sugli impianti realizzati dalla parte conduttrice ai fini dello svolgimento della propria specifica attività dichiarata in sede di procedura pubblica di locazione, nonché tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività medesima. L'uso degli impianti di acqua, luce, gas/metano, resta a rischio e pericolo del Conduttore senza alcuna responsabilità per il Locatore. Impianti, attrezzature, migliorie ed innovazioni non asportate dal Conduttore, d'intesa con il Locatore, al momento del rilascio dell'immobile, si intendranno ritenuti dal Locatore, senza obbligo da parte di questi di corrispondere compenso alcuno.	
	Eventuali lavori, innovazioni o modificazioni, ove invece richiesto dal Locatore, verranno rimossi al termine della locazione, a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà del Locatore a titolo	

	gratuito. In conformità a quanto previsto dall'art 1576 codice	
	civile, sono a carico del Locatore le spese di manutenzione	
	straordinaria.	
	ART. 10 - DIRITTO DI VISITA DEL LOCATORE	
	La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far	
	visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di almeno	
	cinque giorni, l'immobile per motivata ragione. In caso di	
	messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna	
	e obbliga a consentire la visita dell'immobile. In caso di	
	necessità, per interventi di competenza del Locatore sull'im-	
	mobile oggetto di locazione, la parte conduttrice è obbligata	
	a consentire alla parte locatrice di operare all'interno	
	dell'immobile locato, a mezzo di imprese, in condizioni oppor-	
	tune per i lavori, ma con il minimo disagio per la parte	
	conduttrice	
	ART. 11 - OBBLIGHI, RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE ED ESONERI	
	DEL LOCATORE	
	Il Conduttore è costituito custode dell'unità immobiliare e ne	
	è responsabile. Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far	
	osservare dai propri collaboratori/dipendenti/utenti/clienti	
	le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. Si	

	obbliga, inoltre, a non tenere depositi di materiali perico-	
	losi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene,	
	alla sicurezza, alla tranquillità ed al decoro dell'edificio,	
	a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impe-	
	gnandosi a riconsegnare l'immobile, alla scadenza, libero da	
	persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte. Il	
	Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione	
	di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. Il Loca-	
	tore non assume, inoltre, alcuna responsabilità:	
	- per quanto concerne il possesso, da parte del Conduttore,	
	di tutti i requisiti di legge eventualmente previsti,	
	per l'esercizio della propria attività, anche sotto	
	l'aspetto sanitario, di igiene sul lavoro, fiscale e	
	previdenziale;	
	- per danni che possano derivare a/da qualsivoglia persona	
	nell'accedere all'immobile o porzione dell'immobile lo-	
	cato e/o nel permanere all'interno dello stesso.	
	Il Conduttore esonera espressamente in ogni caso il Locatore	
	per danni diretti o indiretti che potessero derivare da fatto	
	od omissione di dipendenti dello stesso o di terzi. Il Condut-	
	tore si impegna, inoltre, ad osservare e a far osservare ai	

	propri dipendenti le leggi ed i regolamenti in materia di	
	impiantistica, nonché di tutela della salute nei luoghi di	
	lavoro, le cui spese eventuali saranno integralmente a carico	
	della parte conduttrice stessa.	
	ART. 12 - RECESSO DEL CONDUTTORE	
	Il Conduttore può recedere in qualsiasi momento dal presente	
	contratto, dandone preavviso al Locatore mediante lettera rac-	
	comandata A/R o PEC da inviare almeno sei mesi prima della data	
	in cui il recesso deve avere esecuzione, secondo quanto previ-	
	sto dall'art. 27, c. 7, della legge 27 luglio 1978, n. 392,	
	senza possibilità alcuna di rivalsa da parte del Locatore e/o	
	di obbligo di indennizzo alcuno nei suoi confronti da parte	
	del Conduttore, ma fermo restando il pagamento del canone per	
	l'intero semestre di preavviso, ancorché il recesso abbia ese-	
	cuzione in anticipo rispetto alla data di scadenza del semestre	
	stesso.	
	ART. 13 - PENALI	
	Il conduttore, oltre al rispetto dei relativi obblighi, deve	
	uniformarsi a tutte le disposizioni normative vigenti e a	

quelle emanate dal Comune, salvo in ogni caso il diritto di incameramento della cauzione definitiva, il Locatore comminerà al conduttore il pagamento delle penali, di seguito dettagliate. L'applicazione delle penali dovrà essere preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza; il provvedimento è assunto dal Responsabile dell'Ufficio competente che ha accertato l'inadempienza e notificato in via amministrativa al conduttore, che - per ogni comunicazione al Comune - ha il proprio domicilio presso il bar di Via Umberto I n.2 e potrà presentare le proprie controdeduzioni entro 10 giorni, oltre i quali se non sarà pervenuta alcuna comunicazione si procederà ad applicare la penale prevista. Le penali previste sono le seguenti:

ART. 14 - PUBBLICITÀ

La parte conduttrice potrà esporre all'esterno dell'immobile scritte pubblicitarie, previo consenso scritto della parte locatrice, che dovrà specificare contenuto, forma delle scritte e salvo nulla osta delle competenti autorità, nonché nel rispetto delle vigenti disposizioni normative e regolamentari.

ART. 15 - OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI

Il Conduttore si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio delle attività per le quali è stato locato l'immobile. Per quanto non previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme speciali vigenti in materia di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo.

ART. 16 - SPESE LEGALI ED ONERI FISCALI

Il presente contratto è soggetto a registrazione e sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura pro-tempore vigente. Sono a carico del Conduttore le spese di stipula e di bollo per il contratto e le quietanze. La registrazione verrà effettuata a cura del Conduttore e la relativa spesa posta a

	carico delle Parti in misura uguale secondo quanto previsto	
	dall'art. 8 della Legge 27 luglio 1978, n. 392. In caso di	
	recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di regi-	
	stro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico.	
	Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte	
	inerenti all'attività da esso esercitata nell'immobile locato.	
	ART. 17 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO	
	Ove non diversamente specificato, la violazione delle clausole	
	del presente contratto comporterà la risoluzione del contratto	
	stesso ai sensi dell'art. 1453 c.c. e senza necessità di co-	
	stituzione in mora.	
	ART. 18 - FORO COMPETENTE	
	Resta convenuto tra le Parti che le eventuali vertenze giudi-	
	ziarie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno de-	
	ferite in via esclusiva alla competenza del Foro di Fermo.	
	ART. 19 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI	
	Ai sensi di quanto disposto dal D. Lgs 30.06.2003 n.196 e	
	successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice au-	
	torizza la parte locatrice a gestire e a fornire i propri dati	

a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

ART. 20 - MODIFICHE DEL CONTRATTO

Qualsiasi modifica al presente contratto dovrà essere approvata per iscritto, escluso qualsiasi altro mezzo di prova. Il silenzio della parte locatrice avrà valore esclusivamente di tolleranza e non produrrà effetto alcuno a favore del Conduttore, né potrà essere interpretato quale acquiescenza o accettazione tacita.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Comune di Francavilla d'Ete

Sig.

Dott.ssa Marta Liberini