

Prot. gen. n.

SCRITTURA PRIVATA

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE
COMUNALE UBICATO IN MARSCIANO VIA F. SATOLLI N. 4
ADIBITO A BAR-RISTORO A SERVIZIO DELL'ISTITUTO
OMNICOMPRESIVO SALVATORELLI-MONETA -
CIG _____

Con la presente scrittura privata, redatta in
duplice originale, da valere a tutti gli effetti di
legge, tra:

1) il **Comune di Marsciano**, nella persona del Geom.
Marco Todini, nato a Perugia il giorno
_____, domiciliato ove appresso per la
carica, nella sua qualità di Responsabile dell'Area
Patrimonio - Cimiteri - Manutenzioni del Comune di
Marsciano, con sede in Marsciano, Largo Garibaldi
n. 1, C.F. e Partita IVA n. 00312450547, il quale
interviene e stipula in nome, per conto e
nell'interesse del Comune di Marsciano, in forza
del decreto del Sindaco del n. 27, del 30.09.2025 e
della Determina n. _____ del _____, di
seguito "**Locatore**"

e

2) _____, nato/a a _____
il __/__/____, residente a _____ in via
_____ n.____, il quale interviene ed agisce
nel presente atto in qualità di _____, con
sede a _____ in via _____, in forza di
_____, che nel prosieguo sarà chiamato
"**Conduttore**" e dichiara che il codice fiscale di
_____ è il seguente: _____.

Premesso che:

a) con Delibera di Giunta Comunale n. ____ del
_____ è stato disposto di assegnare in
locazione l'immobile di proprietà comunale sito in
Marsciano (PG) Via Francesco Satolli n. 4 , adibito
a BAR-Ristoro al servizio esclusivo dell'Istituto
Omnicomprendivo Salvatorelli-Moneta;

b) con determinazione del Responsabile dell'Area
Patrimonio Cimiteri Manutenzioni n. _____ del
_____ è stato pubblicato un Avviso Pubblico
per l'assegnazione in locazione del suddetto
immobile di proprietà comunale;

c) con determinazione prot. n. _____ del _____
il Responsabile dell'Area Patrimonio Cimiteri

Manutenzioni ha approvato il verbale di aggiudicazione definitiva dell'asta pubblica di cui trattasi da cui risulta aggiudicatario/a _____;

d) occorre quindi passare alla stipula del contratto.

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante del presente atto, si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1 - Oggetto del contratto

1 Il Locatore, come sopra rappresentato, in qualità di proprietario, concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile comunale appartenente al patrimonio disponibile del Comune di Marsciano, sito in Marsciano Via F. Satolli n. 4, costituito dal Locale BAR, n. 2 dispense, cucina, spogliatoio, anti wc e wc per la superficie catastale di mq. 164 e distinto al Catasto Fabbricati del comune di Marsciano al Foglio 151, particella 1158 sub. 3, - categoria C/1 - classe 6 - rendita catastale euro 3.841,51 (di seguito indicato "Immobile") e come meglio individuato nella planimetria allegata sub A) al presente atto.

2 La locazione è disciplinata dalle disposizioni di seguito riportate e dalle clausole contenute nell'Avviso pubblico, approvato con determinazione n. _____ del _____ ed allegato alla medesima, che il Conduttore dichiara di conoscere ed accettare integralmente.

3 Il Locatore garantisce che sull'Immobile non sussistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

Art. 2 - Destinazione

1 I locali si concedono per il solo uso di BAR e ristoro ad uso interno dell'I.O. Salvatorelli-Moneta di Marsciano con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione, pertanto l'immobile verrà utilizzato per attività che NON comporta contatti diretti con il pubblico essendo destinato ad una cerchia limitata o chiusa di fruitori, come appunto gli studenti, e non alla generalità dei consumatori.

2. Sottoscrivendo il presente contratto la conduttrice si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto a usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed

il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

3 In tale contratto non trova applicazione l'art. 34 della Legge n. 392/1978 e, pertanto, non sarà dovuta al locatario uscente alcuna indennità di avviamento ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della Legge 392/1978.

4 il Locatore garantisce che l'Immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare alla L. n. 10/1991, al D.M. 37/2008 e al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.

Art. 3 - Durata del contratto

1 La durata della locazione dell'Immobile è di anni 6 (sei) a partire dalla data della determina di aggiudicazione, ovvero dal ____ e termina il ____ .

2 Il Contratto si rinnoverà tacitamente di ulteriore 6 anni alla prima scadenza, salvo che una delle Parti non comunichi, a mezzo di lettera raccomandata, la propria volontà di disdire il Contratto almeno 12 mesi prima della scadenza, fatto salvo in ogni caso quanto stabilito al successivo comma 3 per il Locatore e Art. 4 per il Conduttore. In ogni caso, il contratto cesserà decorsi dodici anni dall'inizio della locazione, senza possibilità di ulteriori rinnovi taciti.

3 Alla prima scadenza contrattuale il Locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della legge 392/1978 .

4 In ottemperanza ai principi di libera concorrenza e trasparenza, alla scadenza del secondo sessennio del contratto di locazione l'immobile in esame sarà oggetto di nuova assegnazione mediante asta pubblica.

5. Per ogni caso di ritardato rilascio il Conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione, da pagarsi con periodicità bimestrale fino alla riconsegna dell'Immobile, aggiornato annualmente - su richiesta del Locatore - nella misura pari al 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati

Art. 4 - Recesso e Risoluzione

1 Trascorsi sei mesi dalla data di stipula, il Conduttore avrà facoltà di recedere in ogni tempo dal Contratto, dandone comunicazione al Locatore mediante lettera raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno sei mesi.

2 Il Comune potrà procedere alla risoluzione unilaterale del contratto prima della scadenza, previa diffida, nei seguenti casi: a) destinazione diversa da quella per cui l'unità immobiliare è stata locata; b) realizzazione di opere e di attività prive delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente; c) concessione in sub-locazione o in uso del locale a terzi; d) mancato pagamento del canone di locazione.

Art. 5 - Canone di locazione

1 Il canone globale annuo di locazione viene fissato in Euro _____,00 (_____/00).

Il canone è fuori campo IVA per mancanza del presupposto soggettivo ex art. 2 e 4 del D.P.R. n. 633/1972.

2 A partire da secondo anno, e così successivamente, il canone sarà aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai. L'aggiornamento del canone è automatico senza necessità che il Locatore ne faccia richiesta con raccomandata a/r o PEC.

3. Il canone sarà corrisposto in n. 2 rate semestrali, ovvero entro il 31 Maggio ed il 30 Novembre di ogni anno, senza necessità di preventivo avviso o richiesta da parte del Locatore, tranne la prima e l'ultima porzione di annualità che saranno commisurate al periodo di effettivo utilizzo.

4 I canoni saranno pagati a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Locatore. A tal fine, il Locatore si impegna a comunicare, con preavviso di almeno 30 giorni rispetto alla scadenza del pagamento, un'unica domiciliazione di pagamento, da qualificarsi espressamente come tale nella comunicazione, indicando chiaramente le coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento (ABI, CAB, CIN e numero del Conto Corrente).

5 Il Conduttore non potrà, per nessun motivo, ritardare il pagamento di quanto dovuto e non potrà

far valere alcuna eccezione od azione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute, anche in caso di giudizio pendente.

6 Il mancato, parziale o ritardato pagamento, alle scadenze stabilite, delle somme dovute, costituisce sempre, automaticamente, qualunque ne sia la causa, il Conduttore in mora; da tali date saranno, pertanto, dovuti sugli importi non corrisposti gli interessi legali, senza che questo comporti per il Locatore la rinuncia all'esercizio di ogni altra azione per la verificata o persistente inadempienza, qualora il ritardo di pagamento ecceda i 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della fattura.

7 Contestualmente alla sottoscrizione di questo contratto di locazione, il conduttore versa al locatore, la somma di euro _____ (_____/__) pari a 3 (tre) mensilità del canone, a titolo di deposito cauzionale infruttifero a garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il presente atto. La somma depositata dal conduttore come cauzione sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere mai imputata in conto canoni.

**Art. 6 - Condizioni dei locali, consegna,
riconsegna**

1 Il Conduttore dichiara di ben conoscere l'Immobile e che lo stesso viene accettato nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova e di prenderlo in consegna con la sottoscrizione del presente contratto e del relativo verbale.

2 Gli arredi e le attrezzature presenti all'interno dell'immobile sono di proprietà di altro operatore economico. Il Conduttore, qualora interessato al loro utilizzo, dovrà accordarsi economicamente con il proprietario degli stessi, o acquistarne di nuovi.

3 Il Conduttore rinuncia espressamente alle facoltà previste dall'art. 1578 cod. civ. riguardanti i vizi della cosa. In caso di vizi o difetti tali da rendere impossibile il godimento dell'Immobile, il presente contratto si intenderà risolto senza che comunque il Conduttore possa avanzare alcuna pretesa nei confronti del Locatore.

4 Il Conduttore è costituito custode dell'Immobile ed espressamente si impegna a curare lo stesso in modo da verificarne e/o conservarne costantemente

l'efficienza e l'integrità, anche con riferimento agli impianti, a prestare ogni più opportuna diligenza nell'uso dello stesso e nell'evitare guasti e deterioramenti. Il Conduttore si impegna comunque a porre in essere tutti i comportamenti necessari ad evitare emissioni o immissioni moleste nei confronti delle proprietà confinanti e/o delle aree e strade pubbliche e, conseguentemente, a manlevare e tenere indenne il Locatore da ogni eventuale pretesa o lamentela dei terzi al riguardo.

5 Il Conduttore, ai sensi dell'art. 1590 cod. civ., si impegna a restituire alla scadenza contrattuale, l'Immobile libero da persone e cose di proprietà del medesimo, in buono stato manutentivo e di pulizia, con tutti gli adeguamenti e manutenzioni resisi necessarie nel tempo.

6 Inoltre il Conduttore s'impegna a rimuovere, entro la data di fine locazione, dall'Immobile, qualsiasi insegna o altro simile oggetto contenente indicazioni relative al proprio nome e attività.

7 Il Conduttore non potrà, in ogni caso, manomettere gli impianti relativi alle utenze e saranno a carico dello stesso l'eventuale chiusura delle utenze e la risoluzione dei relativi contratti.

8 Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti. Il Conduttore è comunque esentato dalla remissione in pristino dei locali.

9 È fatta salva la facoltà del Locatore di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'Immobile.

Art. 7 - Attestato di prestazione energetica.

1 Il Locatore consegna al Conduttore, contestualmente alla firma del presente contratto, l'attestato di prestazione energetica datato _____ dal quale si evince che l'unità immobiliare è in classe "___".

Art. 8 - Oneri Accessori

1 Al Conduttore spetta l'onere di conseguire ogni autorizzazione, licenza o atto comunque denominato, necessario alla destinazione del bene locato all'attività da svolgere, tenendo indenne la parte locatrice da qualsiasi pretesa al riguardo. Il conduttore non può: sub locare, in tutto o in

parte, l'unità immobiliare oggetto del presente avviso; destinarla ad un uso diverso da quello pattuito; consentire a terzi l'utilizzo totale o parziale, oneroso o gratuito, della stessa; apportare modifiche o realizzare interventi edili, anche a carattere provvisorio, nell'immobile.

2 Il Conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'Immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze. Sono altresì a carico del Conduttore le tasse ed i tributi (compresa la TARI) inerenti all'attività esercitata nell'Immobile e tutte le spese di gestione.

3 Il Locatore dichiara di aver preso visione e di accettare la sottoscrizione del Protocollo d'Intesa (allegato sub. B) che regola i propri rapporti con il Comune di Marsciano e con l'Istituzione Scolastica, in merito alla gestione del Servizio in favore della popolazione scolastica.

Art. 9 - Modifiche, migliorie, addizioni, insegne.

1 Al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione dell'Immobile finalizzate ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi (quali, a titolo esemplificativo, inferriate, reti, sistemi di allarme).

2 Resta peraltro inteso che il Conduttore dovrà sottoporre all'approvazione preventiva del Locatore il progetto relativo ai lavori indicati nel precedente paragrafo suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dell'Immobile.

3 Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto al precedente comma 2, resteranno acquisite dal Locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'Immobile nello status quo ante ai sensi di quanto previsto al precedente articolo 6.7.

4 Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore a presentare istanze e domande alle competenti

Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati.

Articolo 10 - Manutenzione

1 Tutta la manutenzione ordinaria dell'Immobile e gli adeguamenti alle normative applicabili allo stesso necessari per il suo utilizzo da parte del Conduttore, saranno ad esclusivo carico e spese del Conduttore che dovrà per tutta la durata del contratto garantire la perfetta efficienza, il rigoroso rispetto di tutte le disposizioni legislative, amministrative e regolamentari, ed il massimo decoro dell'Immobile e degli impianti che lo compongono senza poter pretendere alcun indennizzo a tale titolo.

2 Tutti gli interventi di adeguamento a nuove normative dovranno essere previamente autorizzati per iscritto dal Locatore.

3 Senza pregiudizio per altri rimedi che siano previsti dal presente contratto o dalla legge, nel caso in cui il Conduttore ometta di porre in essere atti di manutenzione ordinaria o interventi di adeguamento, il Locatore potrà provvedervi direttamente ove questi non siano stati eseguiti nel termine indicato dal Locatore per iscritto al Conduttore, termine che comunque non potrà essere inferiore a 30 (trenta) giorni, salvi i casi di urgenza nei quali il Locatore potrà intervenire immediatamente. In caso di esecuzione dei predetti interventi il Locatore avrà diritto ad essere integralmente rimborsato dei costi affrontati, anche escutendo la cauzione definitiva.

4 Nel caso di mancata esecuzione della manutenzione ordinaria che comporta un intervento di manutenzione straordinaria, le relative spese sono a carico del conduttore.

5 Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'Immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore.

6 Sono altresì a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'Immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

7 Ove emerga necessità di interventi di manutenzione straordinaria di competenza del

Locatore, il Conduttore deve darne comunicazione senza ritardo al Locatore per iscritto. In qualunque caso di lavori per manutenzione straordinaria il Conduttore consentirà l'accesso al Locatore e ai suoi professionisti e alle imprese prescelte nell'Immobile. In ogni caso, anche in deroga all'art. 1584, 1° comma, c.c. il Conduttore non ha diritto ad alcun indennizzo o riduzione del canone.

Art. 11 - Assicurazioni

1 Il Conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del Conduttore, per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti negli edifici, con il massimale di € 1.500.000,00 (Euro unmilioneecinquacentomila/00) per il locale oggetto di locazione, in adempimento dell'obbligo specifico all'uopo assunto.

2 Per quanto altre tipologie di danno (atti vandalici, eventi atmosferici ecc.) il Comune, nella polizza All Risk, prevede già la copertura assicurativa per i beni e le pertinenze di proprietà. Resta inteso che all'eventuale verificarsi del sinistro il conduttore dovrà fare immediatamente quanto gli è possibile per evitare o diminuire il danno e darne tempestiva conoscenza all'Ente che provvederà alla denuncia agli organi competenti ed a darne immediato avviso scritto al Broker.

L'inadempimento di uno di tali obblighi può comportare la perdita totale o parziale del diritto all'indennizzo ai sensi dell'art. 1915 C.C.

Art. 12 - Forma delle comunicazioni

1. Tutte le comunicazioni tra le parti inerenti al presente contratto od al rapporto locativo dovranno essere fatte mediante lettera raccomandata a.r. oppure a mezzo PEC.

Art. 13 - Obblighi delle parti ai sensi del Codice di Comportamento di cui al D.P.R. 16 aprile 2013,

**n. 62 e s.m.i. e del Codice di Comportamento del
Comune di Marsciano**

1 Le Parti si impegnano espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comm a3, del D.P.R. n. 62 del 16/04/2013 "Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165" come modificato dal D.P.R. n. 81 del 13/06/2023, al rispetto degli obblighi di condotta previsti dal citato Codice di Comportamento nonché dal "Codice di comportamento del Comune di Marsciano" approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 64 del 28/02/2023, esecutiva ai sensi legge.

2 Il Codice di comportamento, ancorché non allegato fisicamente al presente contratto è consultabile sul sito istituzionale dell'Ente, all'interno della sezione Amministrazione Trasparente, sotto-sezione Disposizioni generali. Il presente contratto si intenderà risolto di diritto in caso di violazione da parte dei contraenti degli obblighi derivanti dalla citata normativa.

Art. 14 - Clausola anti-pantouflage

1 Il Locatore con la sottoscrizione del presente contratto dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 16-ter, del D. Lgs. N. 165/2001 e s.m.i., di non avere concluso contratti o conferito incarichi a dipendenti dell'Amministrazione Contraente il cui rapporto di lavoro è terminato da meno di tre anni e che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali nei confronti del Conduttore stesso per conto della Contraente medesima. I contratti eventualmente conclusi e gli incarichi conferiti in violazione di tali prescrizioni sono nulli ed è fatto divieto ai soggetti privati che li hanno conclusi o conferiti di contrarre con le Pubbliche Amministrazioni per i successivi tre anni, con obbligo di restituzione dei compensi eventualmente percepiti e accertati ad essi riferiti.

Art. 15 - Trattamento dei dati personali

1 Le Parti si danno reciprocamente atto che tutti i dati relativi al presente contratto saranno trattati, anche in forma elettronica, nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 - General Data Protection Regulation (GDPR) e con le modalità dallo stesso previste. Inoltre, ai sensi del

citato Regolamento, le Parti si autorizzano reciprocamente al trattamento dei propri dati, compresa la comunicazione a terzi, per le finalità e scopi annessi, connessi e conseguenti esclusivamente all'esecuzione del rapporto disciplinato dal presente contratto.

Art. 16 - Registrazione

1 Le spese di registrazione del presente contratto di locazione saranno suddivise al 50% tra le parti, come per legge.

2 Saranno, invece, a carico del Locatario le spese di bollo.

Art. 17 - Foro competente

1 Ai sensi dell'art. 447Bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del Foro di Spoleto.

Art. 18 - Norme finali

1 Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti fanno espresso riferimento alle norme del Codice Civile, alle vigenti norme di legge che regolano la materia, che qui si intendono integralmente richiamate.

Letto, approvato e sottoscrittore

Luogo e data

Il Locatore Comune di Marsciano Geom. Marco Todini

Il Conduttore _____

Ai sensi dell'art. 1341 C.C. il Conduttore approva specificamente per iscritto i seguenti articoli: 2, 3, 4, 5.3, 5.7, 8.1, 9, 10, 11, 17 e 18.

Il Locatore _____

Il Conduttore _____

Allegati:

- a) planimetria
- b) Protocollo di intesa
- d) Protocollo di legalità