

Reg. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**COMUNITA' MONTANA "COLLINA MATERANA"**

**Via Alcide De Gasperi, n. 39 – 75018 Stigliano (MT)**

**SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE**

L' Anno DUEMILAVENTITRE il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ nella sede della Comunità Montana "Collina Materana" - Via Alcide De Gasperi, n. 39 – 75018 Stigliano (MT)

**Tra**

La Comunità Montana "Collina Materana" con sede in Stigliano (MT) alla Via Alcide De Gasperi, n.39 attualmente rappresentata dal Commissario liquidatore Avv. Orlando Lucio nato a Marsicovetere (PZ) il 01.08.1981 giusta nomina con Delibera di Giunta Regionale della Basilicata n. 396 del 29 giugno 2023 di seguito denominato "Locatore" e

Il \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_, partita Iva \_\_\_\_\_, di seguito denominato "Conduttore"

**Premesso Che**

con Decreto del Commissario liquidatore n. 7 del 02 novembre 2023 sono stati approvati gli atti relativi alla procedura di gara per la locazione di un immobile sito nel Comune di Stigliano (MT), alla Località Acinello, censito al N.C.E.U del Comune di Stigliano (MT) al foglio 83, particelle n. 514 e 516 dalla superficie di 3026 di proprietà della Comunità Montana "Collina Materana" e che successivamente con Decreto del Commissario liquidatore

n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ si è proceduto all'aggiudicazione del suddetto

immobile a \_\_\_\_\_

Tanto premesso

Le Parti, contrattano, pattuiscono e stipulano quanto appresso:

### **Art. 1. Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

### **Art. 2. Oggetto**

1. La Comunità Montana "Collina Materana" nella piena disponibilità del bene concede al conduttore \_\_\_\_\_, il locale ubicato in Stigliano (MT) alla Località Acinello, ricompreso nel più ampio complesso immobiliare censito al N.C.E.U del Comune di Stigliano al foglio 83 particella n. 514 e 516, dalla superficie di 3026 mq.

L'immobile è costituito da:

**Locale BAR con retrostante pesa pubblica, piazzale adibito a parcheggi e vasca imhoff;**

### **Art. 3. Destinazione dell'immobile**

1. Il locale oggetto del presente contratto di locazione è destinato ad uso commerciale BAR E PESA PUBBLICA in loc. Acinello in agro di Stigliano (MT).

2. E' fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile senza preventiva autorizzazione scritta del locatore.

### **Art. 3. Durata, rinnovazione e diritto di recesso**

1. Il contratto di locazione ha la durata di anni 6 (sei) rinnovabili. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni

qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza con lettera Raccomandata AR. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 della Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

2. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con preavviso di 6 (sei) mesi. In tal caso rimarranno a carico del conduttore tutte le spese sino a quel momento sostenute per gli interventi senza alcun onere o indennità di sorta.

#### **Art. 4. Canone**

1. Il conduttore verserà alla Comunità Montana "Collina Materana" un canone di € (\_\_\_\_) mensile pari ad € (\_\_\_\_) annui oltre IVA se dovuta.

Il canone di locazione oltre oneri accessori e spese dovrà essere pagato in rate mensili anticipate da versare entro il giorno 5 di ogni mese, mediante bonifico bancario Banca Popolare dell'Emilia-Romagna o BPER Banca SPA Filiale di Stigliano IBAN IT94N0538780460000009351674. Il mancato pagamento anche di una sola rata costituisce motivo di decadenza e dà luogo all'automatica costituzione in mora del conduttore con obbligo di pagamento degli interessi legali con riferimento al periodo di ritardo, senza necessità di diffida salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni. Il pagamento non può essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale in base a pretese od eccezioni di sorta.

2. A decorrere dalla seconda annualità, detto canone sarà aggiornato nella misura del 75% della variazione aumento dell'indice ISTAT dei prezzi

al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati pubblicato annualmente dalla Gazzetta Ufficiale.

3. In caso di revoca o decadenza dal contratto di locazione la Comunità Montana "Collina Materana" tratterà per intero il canone relativo al mese in corso.

#### **Art. 5 Obblighi dell'affittuario**

1. L'affittuario si obbliga a richiedere le prescritte autorizzazioni amministrative e sanitarie prima dell'avvio ad esercizio dell'attività.

2. Qualora motivi o cause non dipendenti dalla volontà dell'affittuario dovessero ritardare il conseguimento delle autorizzazioni all'esercizio dell'attività, la decorrenza del termine di due mesi è sospesa previa comunicazione dell'affittuario al locatore, da inoltrarsi almeno un mese prima della scadenza. Il locatore potrà accordare una proroga del termine dopo aver valutato le motivazioni addotte dall'affittuario.

3. L'affittuario effettua gli allacci o le volture necessarie per il funzionamento della struttura (acqua, metano e telefono) ed installa gli estintori, la segnaletica di sicurezza e gli avvisi di comportamento necessari.

4. L'affittuario osserva tutte le norme vigenti attinenti all'attività svolta, in particolare quelle stabilite dai contratti collettivi nei confronti dei propri dipendenti e quelle in materia di sicurezza.

#### **Art. 6. Consegna**

1. L'immobile è consegnato al conduttore nello stato di fatto di diritto in cui si trova contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

2. Il conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei

all'uso convenuto.

3. All'atto della sottoscrizione del presente contratto è redatto apposito verbale di consistenza, ivi allegato, compilato in contraddittorio tra le parti ed approvato specificamente da entrambe le parti nel quale è descritto puntualmente lo stato di fatto in cui si trovano l'immobile, gli impianti e gli arredi.

4. La Comunità Montana "Collina Materana" non è tenuta ad alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicarne in tutto o in parte l'utilizzo.

#### **Art. 6 Riconsegna dell'immobile**

Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso. Al termine del contratto nessun rimborso o compenso potrà essere richiesto al locatore che rientrerà nella piena disponibilità dell'immobile.

#### **Art. 6. Manutenzioni ordinarie e straordinarie**

1. Sono a carico del conduttore tutte le spese necessarie per il funzionamento della struttura nonché tutte le spese relative agli allacci ed ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti i cui contratti devono essere direttamente intestati.

2. Compete al conduttore la manutenzione ordinaria dei locali, degli arredi e degli impianti del presente contratto secondo quanto stabilito in termini generali dalla normativa e tali da assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura del tempo. A titolo esemplificativo, si indicano i seguenti interventi manutentivi: riparazione e/o sostituzione della rubinetteria e dei sanitari in genere; riparazione e/o

	sostituzione degli arredi e delle attrezzature in dotazione in tutti i locali;	
	riparazione e pulizia degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari, dei	
	pozzetti di ispezione e relative opere murarie; riparazione ed eventualmente	
	sostituzione di elementi meccanici ed elettrici dell'impianto di	
	approvvigionamento idrico; manutenzione e sostituzione di elementi del	
	quadro elettrico e degli apparecchi di illuminazione; pulizia annuale della	
	caldaia; sostituzione vetri; riparazione e/o sostituzione di infissi interni ed	
	esterni; tinteggiatura interna ed esterna delle pareti; mantenimento in buono	
	stato d'uso le vasche imhoff;	
	3. In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi	
	precedenti la Comunità Montana "Collina Materana" potrà esigere la	
	restituzione immediata dei locali, impregiudicato il risarcimento degli	
	eventuali danni conseguenti all'inadempimento;	
	4. Al locatore competono gli interventi manutenzione straordinaria	
	dell'edificio e dei relativi impianti tecnologici;	
	5. Ogni intervento tecnico sui locali (esclusa la manutenzione	
	ordinaria) deve essere preventivamente autorizzato dalla Comunità Montana	
	"Collina Materana";	
	<b>Art. 7 Migliorie sull'immobile</b>	
	1. Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali	
	lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta.	
	Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti	
	lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi	
	alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se	
	autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun	

rimborso a favore del conduttore.

2. In caso di opere o lavori resi necessari da imposizioni normative sopravvenute inerenti all'attività di cui all'art. 3, il locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo, l'esecuzione

#### **Art. 8. Oneri accessori**

1. Saranno a carico del conduttore tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, oltre alla tassa raccolta rifiuti i cui contratti dovranno essere direttamente intestati allo stesso nonché tutte le altre spese ripetibili relative all'uso dei servizi e spazi comuni.

2. L'eventuale inadempimento sarà motivo di risoluzione del contratto di locazione.

#### **Art. 9 Divieto di cessione del contratto e sublocazione**

1. E' vietata ogni forma di locazione o sub locazione a terzi dell'immobile o porzioni del medesimo. La violazione del divieto comporta la decadenza dal contratto di locazione.

#### **10. Diligenza del conduttore e ispezione dei locali**

1. Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia.

2. Il locatore, previo preavviso, potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

#### **11. Deposito cauzionale**

1. A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di € \_\_\_\_\_ (in lettere \_\_\_\_\_) pari a tre mensilità, a titolo di deposito

cauzionale non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al termine di ogni anno locativo.

2. Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

### **Art. 12. Responsabilità**

1. Il conduttore è sin dalla sottoscrizione del presente contratto costituito custode della cosa in locazione. ed esonera espressamente la Comunità Montana "Collina Materana" da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero provenire da fatti od omissioni, dolosi o colposi di terzi.

2. Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore.

2. Il conduttore risponde personalmente nei confronti della Comunità Montana "Collina Materana" e dei terzi, dei danni causati dai propri familiari dipendenti e da tutte le persone che egli ha immesso nei locali.

3. Ai fini della copertura dei rischi di cui al presente contratto, il conduttore ha sottoscritto una (o più) polizze assicurative, di cui rilascia copia, valevoli per tutta la durata del contratto con i seguenti massimali

\_\_\_\_\_

### **Art.13 Risoluzione espressa**

1. Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 3 (divieto del cambio di destinazione), 4 (puntuale pagamento dei canoni), 5 (obblighi del conduttore), 7 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso



scritto), 9 (divieto di cessione e sublocazione), comporterà la risoluzione

#### **Art. 14 Spese di registrazione**

1. Le spese di registrazione e di bolli per il contratto di locazione saranno a carico del conduttore. Il conduttore dovrà provvedere al pagamento dell'imposta di registro dovuta annualmente per la registrazione del contratto.

#### **Art. 15 Domicilio**

1. La Comunità Montana elegge domicilio presso la propria sede in Stigliano (MT) alla Via Alcide De Gaspari, 39.

2. Il conduttore elegge domicilio presso la struttura da gestire, sita in località Acinello di Stigliano.

#### **Art. 16 Modificazioni alla locazione**

1. Ogni modifica al contratto di locazione (all'infuori di quelle di imposte per legge ad una o ad entrambe le parti) dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta.

#### **Art. 17 Trattamento dati personali**

1. Le parti prestano il consenso al trattamento dei dati personali forniti.

2. I dati saranno trattati ai sensi di quanto disposto dal D.Lgs. n. 196 del 2003 e del GDPR (Regolamento UE n. 679/2016); tra gli altri, anche al fine di adempiere agli obblighi previsti in ambito fiscale e contabile potranno essere trattati sia a mezzo di archivi cartacei che informatici.

3. Gli stessi saranno altresì comunicati ad enti pubblici e soggetti privati secondo le norme vigenti.

4. Gli interessati possono avvalersi dei diritti di cui al GDPR ovvero art. 15 (diritto di accesso). art. 16 (diritto alla cancellazione o diritto all'oblio).

art. 20 (diritto alla portabilità dei dati). art. 21 (diritto di opposizione). art. 22 (diritto a non essere sottoposto a decisioni automatizzate) nonché revocare il consenso in qualsiasi momento.

**Art. 18 Norme di rinvio**

1. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto e in quanto compatibili, le parti richiamano le disposizioni del codice civile, legge, norme e regolamenti disciplinanti in materia, nonché gli usi consentiti.

**Art. 19 Foro Competente**

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, è competente l'autorità giudiziaria di Matera.

**Art. 24 Comunicazioni**

Tutte le comunicazioni da effettuarsi in dipendenza del presente contratto di locazione, se non diversamente specificato, dovranno avvenire per iscritto e si riterranno correttamente eseguite se inoltrate agli indirizzi delle parti di seguito indicati o a quelli che verranno successivamente comunicati dalle stesse.

• Al locatore: Comunità Montana "Collina Materana" - Via Alcide De Gasperi, n.39 - 75018 Stigliano (MT).

Pec: [protocollo@pec.cmcollinamaterana.it](mailto:protocollo@pec.cmcollinamaterana.it)

• Al \_\_\_\_\_ conduttore:

a norma degli artt. 1341-1342 c.c. il conduttore dichiara di aver letto e accettare tutte singole le clausole e condizioni di cui al presente contratto di locazione, in particolare gli artt. 3 -4 - 5 - 11- 13 -14 - 17 - 20.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE