

COMUNE DI SAN PELLEGRINO TERME

Provincia di Bergamo

OGGETTO: CONTRATTO DI AFFITTO

L'anno duemilaventi \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in S.

Pellegrino Terme, nella residenza municipale, tra i signori:

1) Bogumil Filipczuk, nato a Bialystok (Repubblica della Polonia) il 30 agosto 1959, responsabile del servizio Gestione del Territorio del Comune di San Pellegrino Terme, la quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse del Comune che rappresenta - codice fiscale 00306690165;

2) Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_, legale rappresentante della ditta \_\_\_\_\_.

1) con la presente scrittura privata si stipula e si conviene quanto segue:

2) Il concedente COMUNE DI SAN PELLEGRINO TERME, come sopra rappresentato, concede in affitto a migliorare e non a deteriorare all'affittuario al sig. \_\_\_\_\_, i locali e le aree pertinenziali, della Ex Stazione ferroviaria di Piazza Rosmini come da planimetria e piante allegate, siti in piazza Rosmini di San Pellegrino Terme, esclusivamente per uso pubblico con destinazione \_\_\_\_\_.

3) E' vietata qualsiasi modifica alla destinazione d'uso non autorizzata, pena la risoluzione del contratto.

4) La durata del contratto è di anni 10 (dieci) con inizio dalla sottoscrizione del presente atto.

Il contratto s'intenderà tacitamente rinnovato per un ulteriore periodo di anni 10 (dieci), qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata o mail pec spedita almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. Alla prima scadenza contrattuale il concedente può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della L. 392/78, con le modalità ed i termini ivi previsti. L'affittuario potrà recedere dal contratto prima della sua scadenza dandone preavviso di mesi 6 (sei) mediante invio di lettera raccomandata.

Alla scadenza dei 10+10 anni il contratto si intende fin d'ora concluso.

5) L'affittuario a garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, ha costituito la cauzione di € \_\_\_\_\_, mediante polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, in conformità alle disposizioni di cui al D.M. 31/2018.

Detta cauzione verrà restituita soltanto dopo la riconsegna della unità immobiliare, previa verifica dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali.

6) L'affittuario si impegna a mantenere stretti e costanti rapporti con l'Amministrazione Comunale per garantire la necessaria coerenza con le finalità di utilizzo previste nel bando di gara. Si impegna inoltre ad inserire nelle proprie pubblicazioni, distribuite su scala locale e nazionale, per via telematica e/o su carta stampata, non

solo le indicazioni relative alla struttura oggetto del bando (allo scopo di diffonderne la conoscenza e promuoverne l'utilizzo) ma anche a mantenere stabilmente materiali promozionali delle attività sul territorio.

7) La responsabilità per ciò che attiene i profili della sicurezza e quella relativa all'attività espletata nella struttura sarà in capo all'affittuario, il quale ha stipulato apposita polizza assicurativa RCT/O (Responsabilità Civile verso Terzi) con massimale minimo consentito di € 1.500.000,00, nonché polizza incendio sulla struttura e sul contenuto a primo rischio assoluto per un massimale di € 1.500.000,00. Polizza n. Società agenzia di.

8) È fatto assoluto divieto di installare apparecchiature di gioco che erogino vincite in denaro.

9) Sono interamente a carico dell'affittuario gli oneri accessori previsti dall'art. 9 della Legge 392/1978, dal Codice Civile e dagli usi locali. L'affittuario deve provvedere a gestire l'attività attraverso proprio personale e impegnare a proprie cure e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e dovrà provvedere a tutte le spese inerenti il funzionamento della struttura (riscaldamento – luce – acqua – rifiuti – telefono ecc.).

10) Le manutenzioni e le riparazioni ordinarie e straordinarie sono a carico dell'affittuario. Nel caso l'unità immobiliare dovesse aver bisogno di interventi edilizi riparazioni che non sono a carico dell'affittuario, quest'ultimo è tenuto ad effettuare tempestiva comunicazione scritta al concedente.

Qualora l'affittuario non provveda tempestivamente ad effettuare le manutenzioni e riparazioni di propria competenza, il concedente si sostituirà all'affittuario, e il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta riparazione; in caso contrario sarà prelevato dal deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente reintegrato dall'affittuario.

L'affittuario deve altresì provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde facenti parte dell'immobile oggetto di affitto commerciale e alla spalatura della neve. Nel caso in cui si dovessero verificare dei danni per incuria o cattivo uso alla struttura e agli impianti, questi saranno a carico dell'affittuario.

11) L'affittuario deve consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata al concedente o a incaricati.

12) L'affittuario è direttamente responsabile verso il concedente e verso tutti per qualsiasi danno causato da lui o dal suo personale o dai suoi clienti all'immobile locato o alle parti o cose comuni.

13) Il concedente è sollevato per qualsiasi danno arrecato da terzi all'affittuario, al suo personale, ai suoi clienti o alle loro cose esistenti nell'immobile.

14) Alla scadenza dell'affitto, l'immobile e le pertinenze dovranno essere restituiti in buono stato di manutenzione generale, dandosi atto che non potrà essere richiesto dall'affittuario alcun rimborso o compenso nemmeno a titolo di miglioria e/o a titolo di avviamento dell'attività.

Nessuna modifica potrà essere apportata dall'affittuario senza il

consenso scritto del concedente.

15) L'unità immobiliare viene consegnata in ottimo stato, e così dovrà essere restituita al termine del contratto.

16) Il canone annuo di affitto è accertato in € \_\_\_\_\_,00

( \_\_\_\_\_/00) per i primi tre anni e in € \_\_\_\_\_,00

( \_\_\_\_\_/00) per i successivi, da pagarsi in quattro rate

anticipatamente presso la tesoreria comunale, con cadenza trimestrale;

17) Gli importi del canone annuo di cui al paragrafo precedente saranno aggiornati annualmente ai sensi dell'art. 32 della stessa legge 392 **senza necessità di alcuna altra comunicazione**, nella misura del 75 per cento delle variazioni accertate dall'ISTAT, relative agli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

18) Il mancato pagamento, anche parziale, del canone annuo entro 20 giorni dalla scadenza, o delle quote per oneri accessori entro due mesi dalla richiesta, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'art. 1455 del Codice Civile, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della Legge 392/1978. Ove il concedente non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento della pigione darà luogo alla corresponsione di un interesse pari a quello legale vigente.

19) E' vietata la sublocazione dell'immobile e la cessione, anche parziale e/o gratuita, del contratto. E' vietato il mutamento della destinazione d'uso. La presente clausola è da ritenersi risolutiva ai

sensi dell'art. 1456 Codice Civile. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o subaffitto, che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore dell'affittuario.

20) Per quanto qui non riportato si fa riferimento alla legge 392/1978, al Codice Civile e agli usi locali.

21) Tutte le spese imposte e tasse afferenti il contratto di affitto saranno a totale carico dell'affittuario, il quale sarà pertanto tenuto a rimborsare immediatamente al locatore la somma che quest'ultimo, per tali titoli, dovesse anticipare.

22) Le parti, ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 30.06.2003 n. 196, tratteranno i dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle norme vigenti.

FATTO, LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

IL CONCEDENTE

L'AFFITTUARIO

.....

.....

Per quanto necessario, ai sensi dell'art. 1341 e 1342 del c.c., il conduttore e il locatore dichiarano di aver attentamente letto le clausole del presente contratto e di approvare specificatamente i seguenti paragrafi: 1 – 2 – 3 – 4 - 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 - 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 - 21.

IL CONCEDENTE

L'AFFITTUARIO

.....

.....