

COMUNE DI PICINISCO

Provincia di Frosinone

Via Giustino Ferri n. 8
Codice fiscale 82000690600

Rep. 139 del 11.09.2015

Contratto di locazione dell'immobile comunale destinato alla "panificazione a legna" via Largario Montano

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

L'anno duemilaquindici il giorno 11 del mese di settembre nella residenza Comunale, sita in Picinisco (FR) Via G. Ferri, 8

TRA

L'ing. Fabio Iacobone, nato a Picinisco (FR) il 14.10.1964, Responsabile del Servizio Urbanistico del Comune, domiciliato per la sua funzione presso gli uffici comunali, il quale agisce, ai sensi dell'art. 107, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, esclusivamente in rappresentanza e per conto del Comune di Picinisco - c.f. 82000690600, in prosieguo denominato "locatore"

E

Il sig. Berardino D'Amelio nato a Roma (RM) il 24.01.1948 e residente in Picinisco FR in piazza Fucina n° 9, c.f.: DML BRD 48A24 H501G in qualità di amministratore unico della società "Dai Monti s.r.l.s." con sede in Picinisco in via Ortala n° 1 c.f. e p.iva 02889720609, n. REA FR-184947 in prosieguo denominato "conduttore";

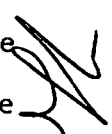
premessi che:

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 18.10.2014 è stato approvato il piano delle alienazioni e valorizzazione degli immobili comunali, ai sensi dell'art. 58 D.L. 112/2008 come convertito in legge 133/2008, comprendente la locazione a privati dell'immobile destinato alla "panificazione a legna" in località Largario Montano distinto in catasto al foglio n° 15 mappale n° 53 sub 2, della superficie lorda complessiva di mq. 320 circa, limitatamente all'area di mq. 240 circa di superficie utile individuata con tratteggio lineare nella planimetria allegata al presente contratto.

Le parti prendono atto e precisano che è espressamente esclusa dalla presente locazione l'area individuata con tratteggio a quadri in planimetria ed attualmente utilizzata come rimessa dal locatore.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 17 in data 24.04.2015, è stato disposto l'av-

Dai Monti s.r.l.s.
Via Ortala n° 1 - 03040 Picinisco (FR)
P. Iva: 02889720609
E-mail: daimontisrls@pec.it



COMUNE DI PICINISCO*Provincia di Frosinone*Via Giustino Ferri n. 8
Codice fiscale 82000690600**Rep. 139 del 11.09.2015**

Contratto di locazione dell'immobile comunale destinato alla "panificazione a legna" via Largario Montano

vio della procedura di affidamento a terzi dell'immobile.

Con determinazione del responsabile del Servizio Urbanistico n. 58 del 29.04.2015 è stata indetta la procedura di locazione dell'immobile sopracitato, previa pubblicazione di avviso per l'acquisizione di manifestazione d'interesse;

Con determinazione del responsabile del Servizio Urbanistico n. 94 del 17.07.2015 la locazione in oggetto è stata aggiudicata alla società "Dai Monti srls" ed è stato approvato il presente schema di contratto.

Ai fini dell'accertamento dell'inesistenza a proprio carico di procedimenti che comportano divieto di contrattare con la pubblica amministrazione e di procedimenti di cui all'art. 10 della legge 31.05.1965, n. 575 e s.m.i., la Ditta, come previsto dall'art. 15 della Legge n.183/2011, ha presentato dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445/2002, acquisita al protocollo del Comune di Picinisco in data 29.06.2015 n° 2286.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE.

Art. 1) Il locatore concede in locazione al conduttore che accetta, l'immobile destinato alla "panificazione a legna" in località Largario Montano distinto in catasto al foglio n° 15 mappale n° 53 sub 2 (parte) di superficie utile pari a mq. 240 circa, individuata con tratteggio lineare nella planimetria allegata al presente contratto ed è espressamente esclusa dalla presente locazione l'area individuata con tratteggio a quadri in planimetria utilizzata come rimessa dal locatore. E' compreso l'uso dell'area pertinenziale circostante il locale, attraverso la quale si accede all'unità produttiva e alla porta di approvvigionamento della legna, nonché di parte dello spazio coperto ad esso sottostante, per una superficie di circa 50 mq., da utilizzare per lo stoccaggio delle riserve di legna e la sosta del mezzo di trasporto.

Art. 2) Il conduttore utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per la "panificazione a legna" e attività affini. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dal locatore. L'immobile viene locato nello stato di fatto e di

Dai Monti
Via Ortaia, 1 - 03040 Picinisco (FR)
daimontisrls@pec.it

diritto in cui esso si trova; all'atto della consegna verrà redatto, in contraddittorio, tra il conduttore ed il personale del servizio urbanistico del comune di Picinisco, il verbale di consegna inteso alla verifica dell'effettivo stato dell'immobile stesso e della sua immediata fruibilità. Qualora l'immobile risultasse non immediatamente fruibile, se ne darà conto nel verbale stesso e verranno concordate i termini per l'adeguamento. In ogni caso il differimento della consegna non potrà avere durata di trenta giorni.

Art. 3) Il conduttore non potrà sub-locare a terzi l'immobile oggetto della presente locazione o parte di questo, né cedere il contratto, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 della L. 392/78 e s.m.i. (L. 431/1998). La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 4) La locazione, ai sensi degli art. 27 e 28 della legge 392/78 e s.m.i., ha la durata di 6 anni, con inizio dalla data di stipula del presente contratto e con termine in data 30 settembre 2021 e si intenderà tacitamente prorogato alla scadenza per ulteriori 6 anni, salvo comunicazione di disdetta mediante raccomandata A/R almeno 6 mesi prima della scadenza (art. 28 L. 392/78 e s.m.i.). Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente per gravi motivi, con preavviso da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione; in tal caso al conduttore non potrà essere riconosciuto alcun rimborso di spese o risarcimento di danni. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati in buono stato di conservazione, tenendo conto delle risultanze del verbale di consegna di cui al precedente art. 2.

Art. 5) Nel caso di mancata o ritardata riconsegna degli immobili alla scadenza della locazione, la parte conduttrice - oltre a quanto previsto nel successivo art. 16 (sedici) - dovrà pagare al COMUNE una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone

mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

Art. 6) Il canone di locazione è stabilito in complessivi € 7.320,00 (settemilatrecentventi/00) annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 610,00 (seicentodieci/00) entro il giorno 15 di ciascun mese, presso la Tesoreria comunale o a mezzo bonifico bancario.

Come da disposizioni della D.G. n° 17 del 24.04.2015 per il primo anno di canone sarà ridotto del 50%.

Il pagamento della prima mensilità da versare nella misura di € 305,00 (trecentocinque/00), dovrà avvenire alla data di effettivo inizio dell'attività e comunque entro e non oltre novanta giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna.

Art. 7) Ai sensi dell'art. 32 della legge 27/07/1978 n° 392, così come sostituito dall'art. 1 c. 9 sexies della legge 5/05/1985 n° 118, il canone sarà aggiornato annualmente.

Il canone così corrisposto sarà automaticamente, e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima consentita dalla legge. Successivamente, il canone sarà aggiornato annualmente, in relazione alla variazione ISTAT intervenuta nell'anno precedente. Sono a carico della parte conduttrice che sin d'ora dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese le autorizzazioni presso lo sportello SUAP, telefono, energia elettrica, gas, nonché le spese relative a tutte le utenze e somministrazioni di servizi che sono riconducibili all'attività svolta. L'inadempienza del conduttore darà diritto al locatore di dichiarare la rescissione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto, colpa ed in danno del locatore, con le conseguenze previste al successivo art. 16;

COMUNE DI PICINISCO*Provincia di Frosinone*Via Giustino Ferri n. 8
Codice fiscale 82000690600**Rep. 139 del 11.09.2015**

Contratto di locazione dell'immobile comunale destinato alla "panificazione a legna" via Largario Montano

Art. 8) Il pagamento del canone di locazione non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

Art. 9) Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente in mora il conduttore; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso il locatore a dichiarare la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 10) A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni di cui al presente contratto, il conduttore costituisce deposito cauzionale pari a n° 3 mensilità del canone (art. 11 L. 392/78 e s.m.i.) per un importo pari a € 1.830,00 (milleottocentotrenta/00), mediante bonifico bancario da effettuare entro la data di sottoscrizione del verbale di consegna dell'immobile. La somma di € 1.220,00 (milleduecentoventi/00) sarà restituita al conduttore al termine della locazione, previa verifica dell'adempimento delle obbligazioni discendenti dal contratto, mentre la somma di € 610,00 costituirà canone di locazione.

Art. 11) Il conduttore si obbliga, ai sensi degli art. 1576 e 1609 cod. civ., ad eseguire, a sue cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie, nonché tutte le opere di restauro e manutenzione ordinaria, che si rendessero necessarie. Sono altresì a carico del conduttore le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze. Il conduttore dovrà consentire al locatore od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare in oggetto. Nei casi previsti dall'art. 1583 cod. civ. il conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per interventi di manutenzione straordinaria necessari ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento dell'immobile in locazione. Restano a carico del locatore le spese relative alle opere di manutenzione straordinaria fatta eccezione per quelle di cui al successivo art. 11.

dai Monti
dai Monti s.r.l.s. - daimontis@pec.it
via Ettrala, 1 - 03040 Picinisco (FR)
tel. 07850720599

COMUNE DI PICINISCO*Provincia di Frosinone*Via Giustino Ferri n. 8
Codice fiscale 82000690600**Rep. 139 del 11.09.2015**

Contratto di locazione dell'immobile comunale destinato alla "panificazione a legna" via Largario Montano

Art. 12) Il locatore garantisce l'idoneità dei locali all'uso del presente contratto e ne assicura l'agibilità, certificata dall'Ufficio Tecnico del Comune in data 02/12/2003, n. 57. Si dà atto che il locale è dotato di n. 2 servizi igienici efficienti, ferma restando la facoltà del conduttore di integrarli e/o incrementarli per intervenute esigenze gestionali.

Il conduttore dichiara di aver preso visione dell'immobile oggetto della locazione, di essere pienamente edotto dello stato di fatto, di diritto e manutentivo in cui lo stesso si trova e delle attrezzature ivi presenti e di ritenerle idoneo all'uso stabilito, fermo restando quanto convenuto agli artt. 2, 9 e 11 del presente contratto. Il locatore resta in ogni caso esonerato da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dall'immobile locato ed anche per il mancato uso contrattuale. Nel caso di difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dall'immobile locato, il presente contratto potrà essere annullato con effetto immediato, su comunicazione formulata dal conduttore mediante lettera raccomandata.

Art. 13) Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sugli immobili e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, qualora inamovibili, resteranno alla cessazione della presente locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisito all'immobile locato, a beneficio del locatore, senza che il conduttore o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti dell'immobile oggetto della presente locazione.

Qualsiasi opera eventualmente eseguita senza il consenso del locatore dovrà essere rimossa, a richiesta del locatore, con oneri a carico del conduttore.

B&L Monti s.r.l.s. - daimontisrls@pec.it
Via Ortale, 1 - 03040 Picinisco (FR)



Art. 14) Il conduttore è costituito custode della cosa locata. Il locatore, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'area concessa per accertarne lo stato ed il buon uso (art. 79 L. 392/78 e s.m.i.).

Art. 15) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità derivante dall'uso dell'immobile locato, dalla attività svolta nello stesso, nonché per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che possano derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere. A tal fine il conduttore si impegna a stipulare apposita polizza assicurativa che dovrà essere trasmessa al locatore prima dell'effettivo inizio dell'attività, sotto comminatoria di risoluzione di diritto del presente contratto. Restano esclusivamente a carico del conduttore gli oneri relativi all'acquisizione di tutte le autorizzazioni occorrenti per l'esercizio dell'attività.

Art. 16) Il locatore si riserva la facoltà di porre in vendita l'immobile anche in corso di durata del presente contratto, riconoscendo al conduttore il diritto di prelazione. In tal caso il conduttore dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

Art. 17) Nel caso di fallimento del conduttore, il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto - salvo ogni altro diritto - il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

Art. 18) Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto o colpa del conduttore, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questo perderà a titolo di penale parziale pattuita ogni diritto o pretesa che esso potrà avere nei confronti del locatario in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta, in ogni caso, salvo il diritto del locatore al risarcimento di tutti i maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale del conduttore. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, mag-

COMUNE DI PICINISCO

Provincia di Frosinone

Via Giustino Ferri n. 8
Codice fiscale 82000690600

Rep. 139 del 11.09.2015

Contratto di locazione dell'immobile comunale destinato alla "panificazione a legna" via Largario Montano

giorato di 3 punti e, comunque sempre non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n. 108 del 07.03.1996.

Art. 19) Si conviene espressamente che, in caso di ritardo nel versamento dei canoni di locazione, i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese eventualmente sostenute dall'ente, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

Art. 20) A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore elegge domicilio nell'immobile oggetto della presente locazione, e, per il caso che essa in seguito più non lo detenga, elegge domicilio presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile stesso.

Art. 21) L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico del conduttore.

Art. 22) Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

Art. 23) Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere apportata solo mediante atto scritto.

Art. 24) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello ove è ubicato l'immobile in locazione.

Art. 25) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dal Codice Civile e dalla l. 392/78 e s.m.i.. Per quanto attiene all'uso dell'immobile,

dai Monti

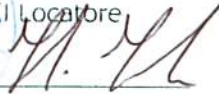
Dai Monti s.r.l.s. - dalmontisrls@pec.it
Via Orazio, 1 - 03040 Picinisco (FR)
P.IVA: 02869720609 - REA: FR-184947

vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

Art. 26) Ai sensi di quanto disposto dall'art. 10 della legge 31.12.1996 n. 675 e successive modifiche ed integrazioni, il conduttore dichiara di essere stato informato circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa il conduttore conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

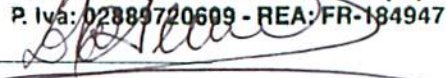
Redatto, confermato e sottoscritto in Picinisco il 11.09.2015

Il Locatore




dai Monti

Dai Monti s.r.l.s. - daimontisrls@pec.it
Via Ortala, 1 - 03040 Picinisco (FR)
P. Iva: 02889720609 - REA: FR-184947



Il conduttore, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 3 (clausola risolutiva espressa per i casi di sub-locazione e cessione del contratto); 4 (indennità giornaliera da ritardata restituzione); 5 e 7 (clausola aggiornamento di indice più favorevole; clausola risolutiva espressa per mancato e ritardato pagamento); 11 (obblighi di riparazione, conservazione e manutenzione); 12, 14 e 15 (obblighi ed esonero da responsabilità del locatore); 17 (clausola risolutiva espressa in caso di fallimento); 18 (penale ed interessi di mora); 19 (imputazione nei pagamenti); 20 (elezione di domicilio); 24 (foro competente).

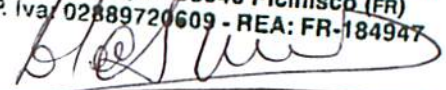
Il Locatore



Il Conduttore

dai Monti

Dai Monti s.r.l.s. - daimontisrls@pec.it
Via Ortala, 1 - 03040 Picinisco (FR)
P. Iva: 02889720609 - REA: FR-184947



COMUNE DI PICINISCO

Provincia di Frosinone

Via Giustino Ferri n. 8
Codice fiscale 82000690600

Rep. 139 del 11.09.2015

Contratto di locazione dell'immobile comunale de-
stinato alla "panificazione a legna" via Largario
Montano

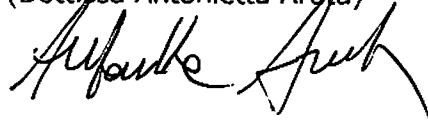
Autenticazione delle sottoscrizioni

Attesto che vere ed autentiche sono le firme che precedono le quali sono state apposte alla mia presenza dai signori : Fabio Iacobone e Berardino D'Amelio identificati mediante conoscenza personale.

Picinisco 11.09.2015

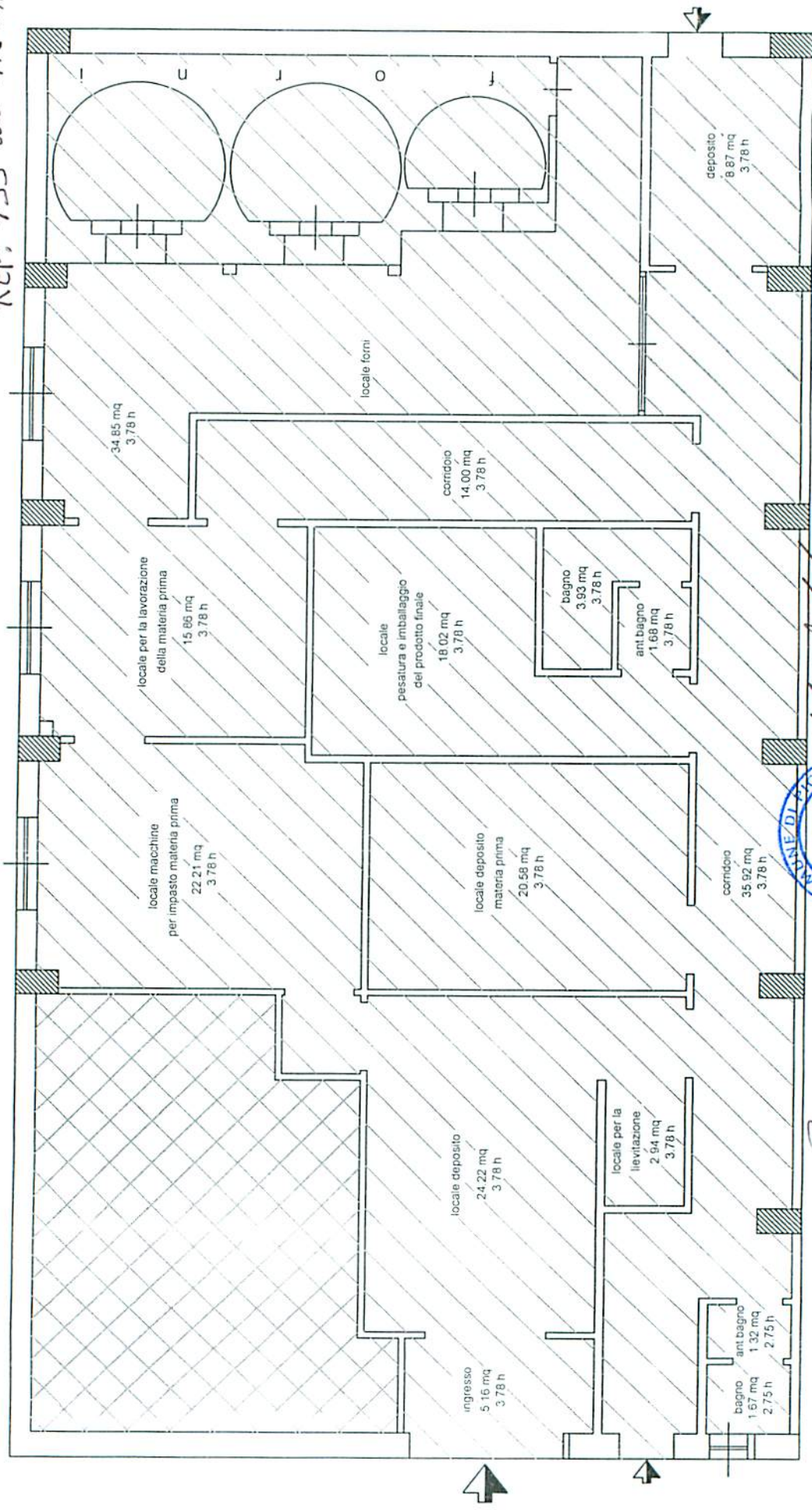
Il Segretario Comunale

(Dott.ssa Antonietta Aruta)



PICINISCO, foglio 15, mappale n. 53 sub 2 - PLANIMETRIA SC. 1:100

Allegato a Contratto
REP. 138 del 11-09-2015



dai Monti

dai Monti s.r.l.s. - daimontisris@pec.it
via Ortoria 1 - 03040 Picinisco (FR) - ITALY
Tel. +39 07859720609 - FAX +39 07859720609



AREA ESCLUSA DALLA LOCAZIONE

AREA OGGETTO DELLA LOCAZIONE