

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra le parti:

Il giorno __ (_____) del mese di _____ dell'anno 20__ in Rimini (RN), tra

- **AZIENDA U.S.L. DELLA ROMAGNA** di seguito denominata **“locatore”** – Codice Fiscale e Partita IVA 02483810392, con sede in Ravenna (RA), Via De Gasperi n. 8, rappresentata, a questo scopo, dal Direttore di U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio, Arch. Enrico Sabatini, nato a Pesaro (PU) il 08.04.1965, che interviene nel presente atto nell'ambito delle funzioni a lui delegate, per dare esecuzione alla determinazione n. XXX del XX.XX.XXXX;
- La Società XXXXXXXXXXX di seguito denominata **“conduttore”** - Codice Fiscale e Partita IVA XXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX, in Via XXXXXXXX n. XX rappresentata, a questo scopo, dall'amministratore e legale rappresentante XXXXX XXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx, in nome e per conto di detta società;

si conviene e stipula quanto segue

Art. 1. Consenso e oggetto. L'Azienda U.S.L. della Romagna, come sopra rappresentata, concede in locazione alla Società XXXXXXXXXXX, che accetta, l'unità immobiliare adibita ad esercizio commerciale di bar ristorante e somministrazione alimenti e bevande, priva di arredi, sita in Rimini, Via Coriano n. 16, posta ai piani terra e interrato del fabbricato, denominato “Colosseo”, catastalmente censita al C.F. di Rimini, al foglio 98, part. 295, sub 20 parte, e precisamente la porzione immobiliare contraddistinta con il colore giallo nelle allegate planimetrie, della superficie di mq. 204 circa al piano terra (avente destinazione “bar e ristorante con annessi servizi”) e mq. 32 circa al piano interrato (avente

destinazione “cantina”). È esclusa dalla presente locazione la licenza per l'esercizio dell'attività, la quale deve intendersi ad esclusivo carico del conduttore.

Art. 2. Durata. La durata della presente locazione è stabilita in anni sei (6), a decorrere dal 1° giugno 2022. Alla scadenza la locazione si intenderà rinnovata automaticamente per un uguale periodo ed alle condizioni pattuite nel presente contratto, senza necessità di alcuna comunicazione, salva la facoltà del locatore di intimare disdetta nelle ipotesi previste dall'art. 29 della legge 392/1978.

Art. 3. Canone e oneri accessori. Il canone annuo della locazione è stabilito in Euro 25.360,00 (venticinquemilatrecentosessanta/00), da pagarsi in 4 rate trimestrali anticipate di eguale importo ciascuna. Trascorso un anno dalla data di sottoscrizione il locatore avrà diritto di richiedere, ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978, l'aggiornamento del canone nella misura del 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice F.O.I. A.

Il pagamento dovrà essere effettuato sul conto di tesoreria dell'Azienda U.S.L. della Romagna, previa emissione di nota addebito da parte della stessa.

Sono a carico della parte conduttrice tutte le spese relative al godimento dell'unità immobiliare locata (luce, acqua, gas, telefono), nonché le spese condominiali relative alla manutenzione delle parti comuni dell'intero fabbricato nella misura di 15,46 (quindici/46) millesimi.

Il pagamento di tali oneri accessori sarà eseguito dalla parte conduttrice unitamente alla rata di canone trimestrale e con le stesse modalità, nella misura che sarà liquidata in via provvisoria e forfettaria sulla base degli oneri sostenuti nell'anno precedente, salvo conguaglio al termine dell'anno in relazione ai costi effettivamente sostenuti.

Il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori suddetti, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione del presente contratto, ai sensi dell'art. 1455 c.c..

Art. 4. Consegna. La parte conduttrice verrà immessa nella detenzione dell'unità immobiliare locata in data 1° giugno 2022. La medesima dichiara di averla riscontrata in buono stato locativo ed idonea all'uso al quale è destinata.

(Periodo eventuale)

Ai fini della consegna dei locali il conduttore presenta quietanza di pagamento effettuata nei confronti del precedente conduttore che, avendo rinunciato all'esercizio del proprio diritto di prelazione, vanta diritto di indennizzo per la perdita dell'avviamento di cui all'art. 34 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, dell'importo corrispondente a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione, pari ad euro xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxx/00).

Il conduttore presenta inoltre quietanza di pagamento effettuata nei confronti del precedente conduttore a titolo di indennizzo per le opere di miglioria effettuate dallo stesso, pari ad euro 5.000 (cinquemila/00).

Art. 5. Obbligazioni del locatore. La parte locatrice è obbligata, ai sensi degli artt. 1575 n. 2 e 1576 c.c., a mantenere l'unità immobiliare locata in buono stato locativo, effettuando tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore.

Le parti rispettivamente danno atto e riconoscono che l'unità immobiliare locata è attualmente esente da vizi che ne diminuiscano l'idoneità all'uso pattuito.

Art. 6. Obbligazioni del conduttore. Il conduttore ha l'obbligo di custodire l'unità immobiliare locata con la diligenza ordinaria, mantenendo la destinazione stabilita di esercizio esclusivo di bar-ristorante e somministrazione alimenti e bevande; qualsiasi mutamento di destinazione dell'unità immobiliare urbana è vietato, ai sensi dell'art. 80 della Legge n. 392/1978 e comporta la risoluzione di diritto del presente contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Al termine della locazione il conduttore dovrà restituire l'unità locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità al presente contratto. In caso di ritardo nella riconsegna del bene, il conduttore

dovrà corrispondere il canone per tutto l'ulteriore periodo della sua detenzione, ma con l'applicazione di una penale in misura pari a Euro 150,00 per ogni giorno di ritardo nella riconsegna dell'immobile.

Al conduttore è vietato effettuare addizioni e modifiche sulla cosa locata. Si conviene, peraltro, che il conduttore, in considerazione delle esigenze dell'attività dallo stesso esercitata, potrà effettuare nei locali in oggetto le opere di adattamento, utili per la migliore sistemazione ed utilizzazione degli stessi; dette opere dovranno essere preventivamente sottoposte alla parte locatrice e soggette ad approvazione della stessa. Ferma restando tale approvazione, il conduttore è tenuto a rimuovere le addizioni apportate al termine della locazione, salva la facoltà per l'Azienda U.S.L. della Romagna di trattenerle, con esclusione di ogni indennizzo o rimborso per le spese sostenute, anche in deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c.

Il conduttore si obbliga ad osservare ed a fare osservare ogni disposizione in vigore per la sicurezza, la prevenzione danni per infortuni, incendi, l'igiene, la sanità e quant'altro attinente all'uso e al godimento dell'immobile, impegnandosi a mantenere sempre efficienti gli impianti relativi, esonerando la locatrice da ogni obbligo e responsabilità.

Il conduttore è tenuto a stipulare con primaria compagnia di assicurazioni idonea copertura assicurativa contro i danni da incendio, scoppio e per la responsabilità civile, fornendo al locatore la relativa documentazione.

Il conduttore si obbliga ad osservare un orario di apertura dell'esercizio coincidente con quello degli uffici dell'Azienda U.S.L. Romagna e precisamente: dal lunedì al venerdì dalle ore 7.00 alle ore 19.00. Sabato, domenica e festivi l'immobile resterà chiuso. Ogni apertura in fasce orarie diverse da quelle sopra indicate dovrà essere previamente autorizzata dalla locatrice. Sarà cura della conduttrice eseguire le necessarie comunicazioni all'Autorità competente, come previsto dal Regolamento Comunale vigente in materia di esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Art. 7. Garanzia fidejussoria. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali e del rispetto delle condizioni di riconsegna dei locali al termine della locazione, il conduttore presta a favore del locatore polizza fidejussoria assicurativa della compagnia xxxxxxxx n. xxxxxxxx rilasciata da Agenzia di xxxxxxxx in data xx/xx/xxxx, dell'importo di Euro 25.360,00 valida per l'intera durata della locazione, a prima semplice richiesta scritta della parte locatrice, senza alcuna possibilità di opporre eccezioni di sorta, con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. e al beneficio della decadenza dei termini di cui all'art. 1957 c.c. La suddetta garanzia tiene luogo anche del deposito cauzionale, non dovuto. La fidejussione sarà svincolata al termine della locazione. Nel caso di incameramento totale o parziale della fidejussione da parte del locatore, il conduttore è tenuto al reintegro della garanzia stessa entro trenta giorni

Art. 8. Sublocazione e cessione del contratto. Il conduttore non potrà sublocare l'unità immobiliare locata o cedere il contratto di locazione, senza il consenso del locatore, salva l'applicazione dell'art. 36 della Legge n. 392/1978.

In caso di cessione o di locazione dell'azienda commerciale, il cessionario dovrà presentare all'Azienda U.S.L. della Romagna, entro il termine di giorni dieci dall'intervenuta cessione, apposita dichiarazione sostitutiva attestante l'inesistenza di impedimenti a contrattare con la pubblica amministrazione, negli stessi termini di quella resa dal conduttore al momento della presentazione dell'offerta per la partecipazione al bando d'asta pubblica. La mancata presentazione della dichiarazione costituirà grave motivo di opposizione alla cessione da parte della locatrice.

Art. 9. Elezione di domicilio. Agli effetti di ogni comunicazione inerente il presente contratto, le parti eleggono domicilio presso i propri indirizzi PEC.

Art. 10. Spese. Le spese per bolli e imposta di registro del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura

Art. 10. Rinvio. Per quanto non espressamente convenuto con il presente atto le parti fanno espresso rinvio alle vigenti disposizioni della Legge 27 luglio 1978, n. 392 nonché, in quanto compatibili, le disposizioni degli artt. 1571 e ss. c.c.

Art. 11. Riservatezza. Con riferimento alle disposizioni previste dal Regolamento (UE) 2016/679 in materia di protezione di dati personali, le parti si danno atto reciprocamente che i dati forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con pubbliche amministrazioni e autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

Rimini, li. XX XXXXXX XXXX

Il Locatore

Il Conduttore

AZIENDA U.S.L.

ROMAGNA

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., il conduttore dichiara di approvare espressamente le clausole di cui agli artt. 3, 6, 7, 8

Il Conduttore
