

Allegato E

SCHEMA DI CONTRATTO – SCRITTURA PRIVATA - AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DEL CAPANNONE ARTIGIANALE IN LOCALITA' FONTICELLE E DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE AL FOGLIO 14 PART. 666 SUB 2

COMUNE DI COLLEDIMACINE (Provincia di CHIETI)

L'anno duemilaventisei, il giorno _____ del mese di _____, in Colledimacine e nella residenza comunale.

Tra le parti:

Il **Comune di Colledimacine** con sede in Via Orientale, n. 29 – 66010 Colledimacine (CH), Cod Fisc. n. 00268080694, in persona del Dott. Geom. Graziano ZACCHIGNA, Responsabile del Settore Urbanistica e Manutenzioni dell'Unione dei 27/11/2025, nato a Pescara il 18/12/1958, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, a questo atto autorizzata ai sensi dell'art. 107, comma 3, D. Lgs 267/2000, di seguito denominato anche "**locatore**";

e il Sig....., nato a..... il....., residente in....., Via....., n. C.F., Legale Rappresentante della Ditta..... con sede in, partita I.V.A n., di seguito nel presente atto denominato semplicemente "**conduttore**";

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 Oggetto

Locazione di capannone artigianale con relative pertinenze in Località Fonticelle del Comune di Colledimacine (CH) e distinto al Catasto fabbricati al Foglio 14 part. 666 sub. 2 Piano T, Categoria D/1, Rendita Euro 2.640,00.

Art. 2 Durata

1. La durata della locazione è di anni sei con decorrenza dalla sottoscrizione del presente contratto.
2. È facoltà dell'amministrazione comunale revocare la presente locazione anche anteriormente alla suddetta scadenza, qualora area e strutture occorranza, per ragioni di pubblica utilità, senza che per tale fatto il conduttore possa pretendere alcun compenso. La revoca dovrà essere esercitata con un preavviso di tre mesi.

Art. 3 Destinazione d'uso delle strutture

1. Gli immobili concessi in locazione, devono essere destinati esclusivamente ad attività artigianali o rimessa mezzi. Ogni diversa destinazione è vietata, pena la risoluzione di diritto del contratto.
2. Il conduttore, avendo preso visione dei beni da concedere in locazione, come risulta da dichiarazione allegata alla domanda di ammissione alla gara, dichiara che l'immobile e le strutture locate sono adatte all'uso convenuto e di accettarle nello stato di fatto in cui si trovano, impegnandosi a riconsegnarle alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso.

Art. 4 Canone

1. Il canone di locazione annuale è stato stabilito nella misura di € _____.
2. Il canone annuo dovrà pagarsi in due rate semestrali anticipate, presso la Tesoreria del Comune. Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora il conduttore avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone.

Art. 5 Obblighi del conduttore

1. Il conduttore si obbliga a:
 - assicurare la manutenzione ordinaria dell'immobile;

- installare, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia, le strutture e le attrezzature eventualmente necessarie per lo svolgimento delle attività cui l'immobile è destinato;
 - sostenere a proprio carico le spese per le utenze e l'allaccio/voltura dei contatori ENEL, gas ed acqua necessari;
 - segnalare all'Amministrazione comunale ogni disfunzione e /o anomalie delle strutture (impianti), non presenti al momento del contratto;
 - a porre in essere tutti gli atti necessari allo svolgimento delle attività oggetto della gestione previste nella disciplina vigente in materia, con spese a proprio carico, pena la risoluzione del contratto. In caso di verifica della mancanza dei necessari requisiti per l'esercizio dell'attività, il conduttore decadrà automaticamente dalla locazione.
2. Il conduttore è tenuto ad osservare tutte le norme vigenti attinenti l'attività svolta, in particolare quelle stabilite dai contratti collettivi nei confronti dei propri dipendenti e quelle in materia di sicurezza ed antincendio.

Art. 6 Manutenzioni dell'immobile

1. Sono a carico del conduttore tutti gli interventi di pulizia e di manutenzione ordinaria dell'immobile necessarie per lo svolgimento delle attività cui lo stesso è destinato.
2. Sono a carico del locatore tutti gli interventi di straordinaria manutenzione che si rendessero necessari nel corso della locazione.

Art. 7 Migliorie sull'immobile

1. È vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione dei beni in locazione senza il preventivo consenso scritto del locatore.
2. Qualora il conduttore ravvisasse la necessità di apportare modifiche o miglioramenti ai beni in locazione è tenuto a presentare al conduttore richiesta di approvazione e di autorizzazione all'esecuzione delle opere previa valutazione da parte dei competenti Uffici comunali e con riserva unilaterale del locatore di mantenerle e rimborsarle a scadenza della locazione, sulla base del valore che verrà al momento determinato.
3. La messa in opera di attrezzature e strutture che il conduttore riterrà necessari per lo svolgimento dell'attività sono a proprio totale carico.
4. Fermo restando quanto previsto dai precedenti commi, le migliorie che il conduttore realizzerà a sua cura e spese potranno essere compensate con il canone di locazione annuo per un importo massimo di € 1.500,00 (millecinquecento/00).

Art. 8 Obbligo di custodia

Il conduttore è tenuto a custodire e a conservare i beni in locazione con ogni cura e diligenza.

Art. 9 Diritti del locatore

Il locatore si riserva il diritto di effettuare sopralluoghi in ogni tempo e per tutta la durata del contratto per verificare il rispetto delle condizioni del contratto.

Art. 10 Riconsegna dell'immobile

1. Alla scadenza del termine convenuto o anche prima in caso di recesso anticipato o di risoluzione del contratto, il conduttore restituisce gli immobili oggetto di locazione in buono stato di conservazione, salvo il normale deperimento d'uso, libero da attrezzature e/o materiali.
2. Nulla è dovuto al conduttore uscente per la gestione avviata e, nessun rimborso o compenso, potrà essere richiesto al locatore che rientrerà nella piena disponibilità degli immobili dati in locazione.

Art. 11 Recesso del conduttore

Al conduttore è consentito recedere dal contratto in qualsiasi momento per gravi motivi dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 12 Risoluzione del contratto

1. Costituiscono causa di risoluzione del contratto ai sensi all'art. 1456 del Codice Civile:
 - a) la morosità nel pagamento delle rate del canone che si protragga per oltre sei mesi;
 - b) la destinazione dei beni ad un uso diverso da quello di cui all'art. 3;
 - c) la cessione del contratto senza il consenso scritto del locatore;
 - d) l'esercitare la gestione con condotte che, sebbene non penalmente rilevanti, siano indecorose e tali da recare danno all'immagine del locatore.
2. Nei casi sopra elencati, il conduttore deve rilasciare immediatamente i beni in locazione senza che al medesimo possa essere riconosciuto alcunché a titolo di indennizzo.

Art. 13 Cessione di contratto

È fatto espresso divieto di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto senza il consenso scritto del locatore, pena la risoluzione di diritto del contratto stesso ai sensi del precedente art. 12.

Art. 14 Cauzione

1. Il conduttore dovrà versare un deposito cauzionale di € _____ (_____/00) pari a **due mensilità** presso la tesoreria comunale prima della sottoscrizione del contratto.
2. La cauzione resterà vincolata fino a quando, scaduto il contratto, non siano state definite tutte le eventuali controversie che siano in corso tra le parti. Lo svincolo della cauzione viene effettuato a domanda da parte del conduttore, previa dichiarazione che lo stesso non ha altro a pretendere dal locatore in dipendenza del contratto.
3. In caso di inosservanza delle condizioni contrattuali, il locatore potrà di diritto rivalersi, di propria autorità, sulla cauzione sopra costituita e il conduttore sarà tenuto a reintegrarla nel termine e con le modalità che saranno all'uopo stabiliti.

Art. 15 Responsabilità e garanzia assicurative

1. Il conduttore è unico e solo responsabile della gestione dell'area e delle strutture (impianti) presenti o eventualmente realizzate e del loro funzionamento, nonché dei rapporti con gli utenti/clienti, con il proprio personale e con i terzi.
2. In relazione a quanto previsto nel precedente comma, il conduttore solleva il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità conseguente a tali rapporti. Il conduttore è inoltre responsabile di ogni danno o inconveniente che possa derivare per qualsiasi causa alle persone o alle cose a seguito dell'uso dell'area e delle strutture (impianti) presenti e da realizzare.

Art. 16 Domicilio

Il conduttore elegge domicilio in _____

Art. 17 Trattamento dati

I dati personali del conduttore saranno trattati per tutti gli adempimenti conseguenti la stipulazione del presente atto con l'utilizzo di procedure anche informatizzate. Gli stessi saranno altresì comunicati ad enti pubblici e soggetti privati secondo le norme vigenti. Il conduttore potrà in ogni momento esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del D.lgs. n. 196/2003.

Art. 18 Controversie

Tutte le controversie riguardanti la corretta esecuzione degli adempimenti di cui al presente contratto, che non sia possibile risolvere in via amministrativa, sono devolute all'autorità giudiziaria ordinaria. Foro competente è quello di Lanciano (CH).

Art. 19 Spese

L'imposta di bollo e ogni altra spesa sono a carico del conduttore. In caso di recesso anticipato del conduttore, ogni eventuale imposta sarà a suo carico.

Il conduttore

Il locatore

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, in particolare delle clausole di cui agli artt. 3, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 18 del presente contratto, che approvano espressamente e specificatamente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Il conduttore**Il locatore**