

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

tra

Parco Lombardo della Valle del Ticino (d'ora in poi anche "Parco" o "Ente Parco"), in persona del Direttore p.t. Claudio De Paola (C.F. _____), dom.to per la carica presso la sede legale dell'Ente in Magenta alla Via Isonzo n. 1 – fraz. Pontevecchio,

e

..... (d'ora innanzi anche "Conduttore")

Articolo 1 – Oggetto

Il Parco concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'unità immobiliare sita nel Comune di Lonate Pozzolo (VA) in Via Edmondo De Amicis, località Tornavento, al mapp. 3424 Foglio 17 subalterno 503 (d'ora innanzi "Immobile"), meglio descritto nell'Allegato 1 all'Avviso Pubblico; la planimetria facente parte dell'Allegato 1 individua con contorni in color rosso le unità immobiliari oggetto del presente avviso bando e ha il solo scopo di individuare gli spazi e non è vincolante relativamente alle misure:

- 1)** Superficie principale edificio: piano terra 109,77 mq, primo piano 112,54 mq lordi, area esterna ad utilizzo non esclusivo 132mq, un bagno esterno
- 2)** Classe Energetica C (Attestato di certificazione n. 1209000009225 del Energetica efficace fino al 1/4/2035)

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'edificio; copia dell'attestato di prestazione energetica è allegata al presente contratto.

Articolo 2 - Durata

La locazione ha durata di anni 6 (sei) dalla sottoscrizione del presente contratto, con possibilità di un solo rinnovo per ulteriori 6 (sei) anni previa verifica della permanenza in capo al Conduttore dei requisiti di cui all'articolo 6 dell'Avviso di asta pubblica e salvo che non sopraggiunga disdetta, da una parte rivolta all'altra, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R. o Pec almeno 12 mesi prima della scadenza come per Legge n. 392/1978 artt. 27, 28 e 29.

Tale rinnovo dovrà essere espresso attraverso una nuova stipula del contratto allo scadere dei sei anni.

In considerazione della proprietà pubblica dell'immobile e in ottemperanza ai principi di libera concorrenza e trasparenza, alla scadenza dell'eventuale rinnovo di 6 (sei) anni, l'immobile sarà oggetto di nuovo affidamento in locazione mediante gara pubblica e in occasione di tale scadenza

non si applicherà quanto previsto dall'art. 34 della Legge n. 392/1978 e pertanto nulla sarà dovuto al Conduttore uscente a titolo di avviamento e simili.

In nessun caso è ammesso il rinnovo tacito del contratto di locazione.

Articolo 3 - Condizioni

L'Immobile deve essere adibito esclusivamente ad uso commerciale ed i locali devono essere destinati allo svolgimento della sola attività di somministrazione di alimenti e bevande, con punto vendita dedicato a prodotti alimentari del territorio.

E' vietata ogni variazione d'uso dei locali oggetto del contratto di locazione se non espressamente autorizzata dal Parco. Lo stato manutentivo dell'immobile, degli arredi e degli ulteriori beni mobili ivi presenti sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di allestimento dei locali finalizzati a renderlo idoneo alla attività di cui sarà destinato potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte del Parco, con oneri a totale carico del Conduttore e senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte del Parco.

Il Conduttore rinuncia espressamente alle facoltà previste dall'art. 1578 cod. civ. riguardanti i vizi della cosa. In caso di vizi o difetti tali da rendere impossibile il godimento dell'immobile, il contratto si intenderà risolto senza che comunque il Conduttore possa avanzare alcuna pretesa nei confronti del Parco.

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'Immobile, di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, di averlo trovato adatto all'uso convenuto e così di prenderlo in consegna, momento a partire dal quale il Conduttore è considerato custode della cosa locata ed espressamente si impegna a curarla in modo da verificarne e/o conservarne costantemente l'efficienza e l'integrità, anche con riferimento agli impianti, agli arredi e agli altri beni mobili presenti nei locali, a prestare ogni più opportuna diligenza nell'uso della stessa e nell'evitare guasti e deterioramenti.

Il Conduttore si impegna comunque a porre in essere tutti i comportamenti necessari ad evitare emissioni o immissioni moleste nei confronti delle proprietà confinanti e/o delle aree e strade pubbliche e, conseguentemente, a manlevare e tenere indenne il Parco da ogni eventuale pretesa o lamentela dei terzi al riguardo.

Il Conduttore non potrà, in ogni caso, manomettere gli impianti relativi alle utenze.

E' onere del Conduttore procurarsi tutte le necessarie autorizzazioni amministrative avendo già verificato la piena idoneità dell'Immobile agli usi pattuiti. Pertanto, esonera il Locatore da qualsiasi responsabilità per il mancato rilascio delle stesse.

Considerata la particolare natura del bene, con attività commerciale di supporto e accessoria al servizio del Centro Parco, il Conduttore si impegna a mantenere la trasparenza sulla tracciabilità dei prodotti che verranno utilizzati, dando priorità ai prodotti del territorio e promuovendo ricette tradizionali, sostenibili e caratteristiche del territorio del Parco e dei territori contermini, come da carta degli impegni sottoscritta (allegato ___).

Il Conduttore dovrà eseguire le manutenzioni ordinarie degli impianti affidati secondo normativa e a fornire al Parco periodicamente attestazione dell'effettuazione regolare delle manutenzioni previste per legge. Non può essere imputata al Parco la necessità di manutenzioni straordinarie di impianti/strutture dovuta a negligenza nell'effettuazione di manutenzioni ordinarie.

Il Conduttore assicura di porre particolare cura nella manutenzione dei fabbricati e degli spazi esterni di loro pertinenza, con riguardo soprattutto alla sicurezza degli ospiti e alla gradevolezza degli ambienti in modo tale da minimizzare gli impatti ambientali e valorizzare le caratteristiche tipiche del territorio.

Articolo 4 – Canone e spese accessorie

Il canone della locazione è stabilito a corpo e non a misura ed è convenuto in euro, che il Conduttore si obbliga a corrispondere in n. 4 rate trimestrali anticipate, tramite PagoPa, a cui seguirà invio di regolare fattura da parte del Parco, da versarsi entro il _____ giorno del mese successivo alla scadenza del trimestre. E' dovuta la corresponsione dell'interesse legale per il ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata.

Dall'inizio del secondo anno di locazione, il suddetto canone verrà aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dall'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Tale aggiornamento sarà automatico senza bisogno di alcuna preventiva richiesta del Locatore.

Le utenze resteranno intestate al Parco e verranno richieste a rimborso al conduttore con cadenza trimestrale in riferimento alle bollette ricevute (energia elettrica, gas, acqua, ecc.). Il rimborso sarà calcolato sulla base dei consumi determinati tramite i parzializzatori posizionati sugli impianti e mediante applicazione dei prezzi determinati dai contratti in essere presso l'amministrazione pubblica in funzione delle Convenzioni Consip alle quali l'Ente Parco è tenuto ad aderire. La lettura dei contatori potrà essere condotta in contraddittorio laddove richiesto dal Conduttore, e sarà operata dal Parco tramite proprio personale o personale appositamente identificato.

Il Conduttore si obbliga, inoltre, a corrispondere un contributo pari ad € 2.000 a titolo di concorso spese per manutenzione e pulizia delle parti comuni, pulizia fossa biologica e linee comuni da corrispondersi, unitamente al canone di locazione, per ciascuna annualità, in n. 4 rate trimestrali anticipate tramite PagoPa.

Il pagamento del canone e di tutte le altre spese sopra specificate non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Articolo 5 - Risoluzione

E' fatto divieto assoluto al Conduttore di sublocare totalmente o parzialmente l'immobile, di cedere il presente contratto e di immettervi persone estranee o di cederlo o comunque mutarne la destinazione, pena la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c. (clausola risolutiva espressa).

Il Parco, inoltre, ha il diritto alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art.1456 c.c. oltre al risarcimento dei danni, in caso di:

- a) mancato pagamento di una sola rata di canone comprensiva del contributo a titolo di concorso spese decorsi 20 giorni dalla scadenza;
- b) mancato rimborso delle utenze anticipate dal Parco entro 20 giorni dalla richiesta di pagamento;
- c) cambio di destinazione d'uso dell'immobile o esercizio di attività commerciali diverse da quella consentita;
- d) sopravvenuta perdita da parte del Conduttore e/o dell'eventuale altra persona preposta all'attività di somministrazione, dei requisiti morali e professionali di partecipazione alla gara previsti dall'art. ____ dell'Avviso Pubblico ed in particolare per la sopravvenuta incapacità del Conduttore di contrattare con la P.A. nonché in caso di sopravvenuto fallimento del Conduttore. A tal fine il Conduttore si impegna a comunicare tempestivamente al Locatore ogni variazione intervenuta ed in particolare la sostituzione del titolare o del legale rappresentante o dell'eventuale altra persona preposta all'attività di somministrazione precedente alla stipula del contratto, affinché il Parco possa compiere le necessarie verifiche sulla persistenza dei requisiti morali e professionali di partecipazione alla gara previsti dall'art. ____ dell'Avviso Pubblico.
- e) inadempimento all'obbligo di adeguamento o mantenimento in vigore delle polizze assicurative R.C.T., R.C.O. e Rischio Locativo nonché della polizza assicurativa, a proprio favore, contro gli eventi catastrofali;
- f) inadempimento all'obbligo di ricostituzione del deposito cauzionale a garanzia del risarcimento dei danni all'immobile e di ogni danno del Locatore;

oppure

inadempimento all'obbligo di mantenimento o ricostituzione della fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta a garanzia del pagamento del canone e degli oneri accessori.

Il Parco, ha facoltà di risolvere il presente contratto previa diffida ad adempiere ex art.1454 c.c. nel caso di inattività del Conduttore o nel caso in cui il Conduttore svolga l'attività consentita in violazione degli impegni assunti con la sottoscrizione della carta degli impegni, punto 3.2 e 3.3, che costituiscono grave inadempimento o in violazione della normativa relativa alla somministrazione di alimenti e bevande e agli aspetti igienico-sanitari.

Articolo 6 – Riconsegna dell'immobile

Il Conduttore si impegna a riconsegnare l'Immobile nello stato in cui l'ha ricevuto salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Inoltre il Conduttore s'impegna a rimuovere, entro la data di fine locazione, dall'immobile, qualsiasi insegna o altro simile oggetto contenente indicazioni relative al proprio nome e attività.

Alla riconsegna verrà redatto un verbale in contraddittorio tra il Conduttore ed il Locatore.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna alla scadenza contrattuale, il Conduttore dovrà pagare al Parco fino alla riconsegna, senza necessità di messa in mora, l'indennità di occupazione precaria pari al canone di locazione aggiornato secondo l'indice ISTAT a quel momento dovuto in virtù del contratto sottoscritto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà del Parco di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Articolo 7 – Responsabilità civile

Il Locatore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile e rischio locativo (con clausola di ricorso terzi) a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del Conduttore

Articolo 8 - Garanzie

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il Conduttore versa al Locatore (che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza) una somma di euro pari a a titolo di deposito cauzionale infruttifero, non imputabile in conto canoni e oneri accessori. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Oppure

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il Conduttore consegna fideiussione a prima richiesta n. ____ rilasciata da _____ per un importo pari ad €a favore del Parco, di durata pari a 6 (sei) anni, da rinnovarsi in concomitanza con la eventuale rinnovazione del contratto di locazione alla scadenza dei primi 6 (sei) anni, e che prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 30 giorni, a semplice richiesta scritta del Parco.

Articolo 9 - Ispezioni

Il Parco, previo preavviso, potrà ispezionare o far ispezionare in qualsiasi momento l'Immobile.

Il Conduttore esonera espressamente il parco da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che dovessero derivare da fatto od omissione di propri collaboratori, dipendenti o comunque di altri terzi.

Il Parco è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Articolo 10 - Spese

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, saranno a carico del Conduttore. L'imposta annuale di registro per il presente contratto sarà a carico del Parco e del Conduttore in uguale misura. Il Parco provvederà al pagamento dell'imposta di registro richiedendo il 50% dell'imposta pagata al Conduttore, il quale si impegna ad effettuare il rimborso entro 30 giorni dalla richiesta

Articolo 11 - Rinvio

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Articolo 12 - Controversie

Per qualunque contestazione che possa sorgere nell'interpretazione e nell'esecuzione del presente contratto il Foro competente in via esclusiva è quello di Milano.