



CITTA' DI ATRIPALDA

PROVINCIA DI AVELLINO

ESTRATTO DETERMINAZIONE DEL II SETTORE - SERVIZIO MANUTENZIONE

N. 9 del 13-10-2016

OGGETTO

APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL LOCALE EX MERCATINO
ALLA VIA MADRE TERESA DI CALCUTTA.

Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria

MANDATO	N.	DEL
---------	----	-----

Dal Municipio, li

Il Responsabile del Servizio Finanziario
F.to Dott. De Giuseppe Paolo (*)

Il Responsabile del II Settore
Servizio II-Manutenzione-Patrimonio

Premesso:

- che con determinazione del II Settore n° 92 del 30/06/2016 si è provveduto, all'esito di procedura di gara, all'assegnazione definitiva in favore dell' Associazione Sportiva Dilettantistica Accademia del Taekwondo dell'unità immobiliare di proprietà comunale ex mercatino ubicata alla via Madre Teresa di Calcutta;
- che si rende necessaria la sottoscrizione del contratto di locazione che regoli e disciplini la gestione del bene locato;

Visto lo schema di contratto di locazione, predisposto dal competente ufficio Patrimonio;

Ritenuto doverlo approvare;

Attesa la propria competenza ai sensi del Decreto Sindacale n° 10 del 09/08/2016;

DETERMINA

Di approvare l'allegato schema di contratto, predisposto dall' ufficio Patrimonio, che disciplina il rapporto locativo tra il Comune di Atripalda e l' associazione Sportiva Dilettantistica Accademia del Taekwondo;

Di trasmettere il presente atto al competente Ufficio Finanziario.

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE PER LA LOCAZIONE DI UN LOCALE ADIBITO A PALESTRA ED UBICATO ALLA VIA MADRE TERESA DI CALCUTTA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI ATRIPALDA-DURATA ANNI SEI

L'anno duemilasedici il giorno _____ del mese di _____; nella sede Municipale- Ufficio Tecnico Comunale di Atripalda, tra:

1) geom. Alfredo Berardino, nato ad Atripalda il 18/08/1955 e residente in Manocalzati (AV): Responsabile del II Settore-Servizio II Manutenzione-Patrimonio del Comune di Atripalda il quale interviene, agisce e stipula esclusivamente nel nome, per conto e nell'interesse del Comune medesimo, in esecuzione dell'art.51, comma 3, lett. C) della legge 142 dell'8/6/1990, giusto Decreto n.10 del 09/08/2016 di seguito denominato locatore.

2) signora Careri Rosa nata a Lauria (PZ) il 29/03/1957 e residente in Avellino alla Via Contrada Valle Santa Caterina 11/F nella qualità di presidente dell' Associazione Sportiva Dilettantistica Accademia del Taekwondo di seguito denominato denominato conduttore.

Premesso:

- che il Comune di Atripalda è proprietario alla Via Madre Teresa di Calcutta (ex c.da Alvanite) di un locale commerciale;

- che l'art.18 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale (ulteriori destinazioni d'uso delle zone B) consente la variazione a destinazione d'uso a: sale per spettacoli, circoli culturali e ricreativi, bar e ristoranti, impianti per lo sport e tempo libero;

-che a seguito di esperimento di gara, il Comune di Atripalda con Determina del II Settore n° 92 del 30/06/2016 ha provveduto all' assegnazione definitiva del locale medesimo ubicato alla Via Madre Teresa di Calcutta ex Alvanite, censito al Catasto Urbano al foglio 7, particella 885, subalterno 1, in favore dell' Associazione Sportiva Dilettantistica Accademia del Taekwondo.

Con il presente atto il locatore ed il conduttore intendono regolare i propri rapporti connessi e/o derivanti dalla locazione,dando atto che il contenuto della presente scrittura privata è conforme allo schema di locazione approvato con determina n° _____ del _____.

Tutto ciò premesso e ritenuto tra le parti si stipula e si conviene quanto appresso:

Art.1-Oggetto della locazione

Il Comune di Atripalda concede in locazione all' Associazione Sportiva Dilettantistica Accademia del Taekwondo il locale composto da un unico vano, oltre al locale servizi igienici riportato in catasto urbano al foglio 7, particella 885, subalterno 1, categoria C1 classe 3 di mq.239 di superficie lorda complessiva.

I locali vengono locati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e nello stato di manutenzione come indicati nel verbale di consegna contestualmente finalizzato alla assegnazione in locazione di detto immobile, sottoscritto dalle

parti, rimanendo a carico del conduttore la richiesta e le procedure finalizzate all'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per consentire l'utilizzo, secondo quanto previsto dall' art.18 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale (ulteriori destinazioni d'uso delle zone B) e pertanto finalizzati a destinare il suddetto locale anche come: sale per spettacoli, circoli culturali e ricreativi, bar e ristoranti, impianti per lo sport e tempo libero, previa acquisizione di idoneo provvedimento autorizzativi.

I locali risultano liberi da persone e da cose.

Art.2- Durata e recesso del conduttore.

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, soggetto ai disposti della legge n.392/78 e ss.mm.ii., rinnovabile nei termini di legge.

Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il conduttore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art.29 della citata legge, con le modalità ed i termini ivi previsti.

Art.3-Canone della Locazione

Il canone della locazione viene pattuito in € 6.060,00 annui (€ 505,00 mensili), da corrispondere con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi 5 giorni del mese di riferimento, mediante versamento sul c.c.p. 11212834, intestato a Comune di Atripalda- Servizio Tesoreria.

Art.4-Aggiornamento del Canone

Ai sensi dell'art.32 della Legge 392/78, così come modificato dall'art.1 della Legge 118/1985, per gli anni successivi al primo, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell' indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Il conduttore pertanto, rinuncia all'invio della raccomandata richiesta, le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

Le parti convengono, altresì, che qualunque modifica legislativa relativa alla determinazione dell'ammontare, nonché all'aggiornamento dello stesso intervenuta nel corso d'esecuzione del presente contratto, modificherà, nel senso indicato dalla legge, il contenuto del presente contratto, senza che alcuna delle parti debba espletare alcuna formalità, salvo che questa sia espressamente richiesta dalla legge.

Art.5-Destinazione ed uso della cosa locata

I locali sono dati ed accettati in locazione per essere adibiti allo svolgimento di attività per lo sport e tempo libero.

Ne è vietato ogni altro e diverso uso, anche parziale e temporaneo, a pena di risoluzione immediata del contratto, con danni e spese a norma dell'art.1459 Codice Civile.

Il conduttore, previa comunicazione sulle ragioni, dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore nonché ad altri dallo stesso incaricati. La

violazione della presente clausola determinerà *ipso jure* la risoluzione del contratto.

Art.6-Sublocazione-Cessione del contratto di locazione

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, il contratto sia a titolo

oneroso che gratuito, pena la risoluzione *ipso jure* del contratto stesso per fatto o colpa del conduttore, ai sensi degli articoli 1456 e 1457 codice civile. E' fatto altresì divieto di sub- cedere i locali senza autorizzazione del locatore.

Art.7-Manutenzione e riparazione.

Il conduttore si impegna ad eseguire direttamente, a proprie cure e spese, ma sotto la sorveglianza e direzione dell' Ufficio Tecnico Comunale eventuali

lavori di ristrutturazione necessari all'adeguamento della struttura. *Le spese sostenute potranno essere scomutate sul canone di locazione sulla base di un piano finanziario da concordarsi ed approvarsi tra le parti fermo restando l'acquisizione preventiva delle prescritte autorizzazioni.*

Il conduttore si impegna, altresì, a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere, per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria ed inoltre tutti gli eventuali adeguamenti, aggiunte od innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

Art.8-Stato dell'immobile-migliorie ed innovazioni.

Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali oggetto della locazione e di averli trovati conformi alle caratteristiche ed alle condizioni indicate ed idoneo al proprio uso impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto in buon stato locativo, fatto salvo il normale logorio d'uso. Inoltre dichiara che i locali sono esenti da vizi che possono pregiudicare la salute di coloro che svolgono attività negli stessi. Ogni intervento che la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo del bene dovrà essere preventivamente autorizzato dalla proprietà e rimarrà per patto a beneficio della parte locatrice. Quand'anche non autorizzato, il conduttore provvederà

direttamente a sostenere oneri e procedure, senza per questo pretendere indennità e miglioramenti o addizioni apportate.

Art.9-Spese, oneri, accessori,utenze e tassa sui rifiuti.

Sono a carico del conduttore le spese relative alla tassa sui rifiuti solidi urbani, che sarà intestata direttamente al conduttore.

Il conduttore, all'atto della consegna del bene, deve intestare a proprio nome, conservandone l'uso esclusivo, i contratti di fornitura acqua, gas, energia elettrica e telefono .I consumi così segnati sono a carico del conduttore medesimo.

Art.10-Autorizzazioni.

Il conduttore dovrà a propria cura e spese chiedere ed ottenere dalle competenti autorità tutti i permessi necessari per lo svolgimento delle attività svolte nei locali.

Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo dei locali dovranno essere richieste ed ottenute a cure e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti.

L'eventualità che, nel corso della locazione, venga dichiarata l'inabilità o l'inidoneità all'uso di tutti o parte dei locali, produrrà esclusivamente la consensuale risoluzione del presente contratto, decorsi 180 (centottanta) giorni dalla comunicazione del locatore al conduttore; in questo Caso il conduttore rinuncia fin da ora a qualsiasi diritto, pretesa ed azione, anche a titolo di risarcimento del danno, nei confronti del locatore.

Art.11-Ispezione da parte del locatore.

Il locatore si riserva il diritto di ispezionare l'immobile, tramite persona di sua fiducia e con congruo preavviso, per motivata ragione.

In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna ed obbliga a consentire la visita dei locali agli incaricati del Comune ed a terzi interessati, in giorni ed orari da concordarsi per non meno di due ore per ciascuno accesso.

Art.12-Impianti

Il conduttore si impegna a consegnare al locatore copia delle dichiarazioni di conformità e dei relativi allegati così come prescritti dalla legge 146/90 e ss.mm.ii. sulla sicurezza degli impianti,ovvero di conformità alle vigenti normative, ivi compresi anche gli impianti antincendio laddove presenti.

Art.13- Esonero di responsabilità

Il conduttore, costituito custode dell'immobile locato, esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che possano provenirgli da fatto doloso o colposo od omissione di terzi in genere, nonché per interruzioni colpevoli dei servizi.

Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa derivanti da spandimento di acque ecc.ecc.e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Art.14-Restituzione del Bene

Al termine della locazione i locali dovranno essere riconsegnati, liberi e vacui da persone e cose, in stato locativo normale, fatto salvo il deperimento d'uso. In caso di consegna irregolare o di deperimento non giustificato da un normale uso, il conduttore è ritenuto responsabile dei danni.

Art.15-Garanzia degli obblighi contrattuali.

Il conduttore, a garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, consegna al locatore il deposito cauzionale, a mezzo _____ del complessivo importo di € 1.010,00 pari a due mensilità;

Il locatore è autorizzato a rivalersi a prima domanda sul deposito cauzionale in caso di danni riscontrati nei locali e di ogni suo eventuale credito, fatto salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto. Le spese di fideiussione sono a carico del conduttore.

Detta cauzione verrà restituita al termine della locazione, semprechè siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per uso normale della cosa.

Il conduttore, a copertura di eventuali danni subiti dall'Amministrazione appaltante a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, permanenti e temporanei verificatesi nel corso dell'esecuzione del servizio sarà tenuto alla stipulazione di una polizza assicurativa con un massimale pari all'importo contrattuale maggiorato dell'IVA e con un limite di risarcimento per sinistro pari al predetto massimale.

La polizza, infine, deve assicurare la responsabilità civile per danni causati a persone e a cose nel corso dell'esecuzione dell'attività con massimale, pari ad € 500.000,00 e con un limite di risarcimento per sinistro pari al predetto massimale.

Art.16- Oneri contrattuali e disciplina della locazione.

Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le spese di registrazione dello stesso che si assume l'obbligo della registrazione.

Art.17- Fallimento

Nel caso di fallimento del conduttore che esercitò l'attività nei locali locati, il contratto si intende ipso jure automaticamente risolto e quindi i locali dovranno essere immediatamente consegnati.

Art.18-Modifiche del contratto

Le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale. Qualunque modifica al presente atto deve apparire in forma scritta. Pure per iscritto deve essere fatta ogni comunicazione riguardante il contratto e la cosa locata.

Art.19-Risoluzione del Contratto.

Il contratto si risolverà automaticamente prima della scadenza prevista, senza alcun onere a carico dell'Amministrazione Comunale di Atripalda, qualora si verifichi una delle condizioni di risoluzione indicate nel disciplinare, nonché:

- ◆ per mancato pagamento di un trimestre del canone di locazione;
- ◆ intervento di fallimento o altra procedura a carico del gestore o del titolare;
- ◆ venissero a mancare le licenze o autorizzazioni allo svolgimento delle attività;
- ◆ la cessione o qualsiasi forma di sub contratto totale o parziale del servizio;
- ◆ in caso di interdittiva antimafia rilasciata dalla competente procura.

Art.20-Elezione di domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, il conduttore elegge domicilio presso la sede del Comune di Atripalda alla piazza Municipio,1-

Il conduttore presso la propria sede legale ubicata nel Comune di Avellino alla Via Contrada Valle Santa Caterina 11/F.

Competente è il foro di Avellino.

Art.21-Rinvio a disposizione di legge.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti richiamano le disposizioni del codice civile, la vigente normativa in materia di locazione degli immobili urbani ad uso commerciale ed in particolare la legge 392/78.

Art.22-Tutela della riservatezza.

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs 196/2003 " Codice in materia di protezione dei dati personali " i dati personali vengono trattati in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione. I medesimi sono conservati

sia su strumenti cartacei che informatici, nel rispetto dei principi e delle regole concernenti le misure minime di sicurezza, per evitare rischi di perdita, distruzione o accesso non autorizzato.

I dati personali possono essere oggetto di comunicazione, per le finalità sopra indicate nei limiti consentiti dalla normativa, al personale dell'Amministrazione provinciale e dell' A.G.I.S., nonché a soggetti pubblici e privati incaricati dall' Ente per scopi amministrativi e fiscali.

Il conduttore è titolare dei diritti di cui all'art.7 del codice Privacy.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Responsabile del II Settore
Servizio II Manutenzione-Patrimonio
(geom. Alfredo Berardino)

Il Presidente A.S.D. Taekwondo
(Signora Careri Rosa)

Letto, approvato e sottoscritto

Il Responsabile del II SETTORE - SERVIZIO
MANUTENZIONE
F.to Geom. Berardino Alfredo (*)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certificasi del sottoscritto Responsabile che, giusta relazione dell'Istruttore addetto alle pubblicazioni, copia della presente determinazione è stata affissa all'Albo Pretorio, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.lgs. n.267 del 18/08/2000, per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi.

Dal Municipio, li 20-10-2016

Il Responsabile del II SETTORE - SERVIZIO
MANUTENZIONE
F.to Geom. Berardino Alfredo (*)

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Dal Municipio, li 20-10-2016

Il Responsabile del II SETTORE - SERVIZIO
MANUTENZIONE
Geom. Berardino Alfredo

(*) firma autografa sostituita a mezzo stampa, ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.Lgs 39/1993