

COMUNE DI

PROVINCIA DI

Modello 1

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO
COMMERCIALE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN**

.....

L'anno.....addì del mese di nell'ufficio/sala del
Municipio, viene redatta la presente scrittura privata con sottoscrizione autenticata

tra

- Il Sig. (locatore) nato a il ☐ n qualità di legale
rappresentante di con sede in Codice Fiscale n. ☐ e
P.I..... di seguito denominato per semplicità **"LOCATORE" o "PROPRIETARIO"**

e

- Il COMUNE DI (conduttore) con sede in Via n. C.F. e P. Iva
..... rappresentato dall'Arch./Ing./Dott..... nato/ail..... nella
sua qualità di ☐Dirigente ☐ del
Settore/Ufficio , domiciliato/a per la carica presso la sede
municipale, di seguito denominato per semplicità **"COMUNE" o "CONDUTTORE"**;

PREMESSO

- che con Delibera di Giunta n. 127 del 29/10/2024 il Comune di Sala Bolognese ha deliberato la
necessità di reperire un immobile sul mercato immobiliare nella frazione di Osteria Nuova da adibire ad
ambulatorio medico di medicina generale;

- che con Determina dirigenziale n. ... del/...../..... è stato approvato l'Avviso Pubblico per
individuare un soggetto privato che potesse locare un immobile da adibire ad ambulatorio medico nella
frazione di Osteria Nuova nonché la Bozza del "Contratto di locazione ad uso commerciale dell'immobile
..... sito in";

- che in data è stato pubblicato, con Avviso Pubblico, una manifestazione di interesse per il
reperimento sul mercato di un immobile da adibire ad ambulatorio di medicina generale nella frazione di
Osteria Nuova;

- che con Determina del Coordinatore dei servizi alla persona n. del/...../.....
esecutiva a termini di legge, prendendo atto delle risultanze della manifestazione di interesse, veniva
definitivamente approvata la locazione dell'immobile di proprietà ☐ della società
..... ☐ del Sig.;

- che il canone annuo iniziale pattuito corrisponde a, soggetto ad
adeguamento ISTAT per le successive annualità;

TUTTO CIÒ PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti come sopra intervenute e costituite,
dichiarano di voler stipulare quanto segue:

Art. 1 - Oggetto

Il Comune di Sala Bolognese, in persona del Responsabile dei servizi alla Persona riceve ☐ dalla Soc.....rappresentata dal sig....., ☐ dal Sig. la locazione dell'immobile di proprietà di..... - ubicato in iscritto al Catasto Fabbricati (NCEU) del Comune Censuario di Foglio map. sub. ed evidenziato nella planimetria All. sub. C);

Art. 2 - Consegna

L'immobile è consegnato al Conduttore, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti. Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato e tiene sollevato il proprietario da qualsiasi responsabilità per danni a cose e/o persone derivanti dal suo utilizzo, da incuria o cattiva sorveglianza.

Art. 3 - Durata

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di stipula del contratto di locazione. Alla scadenza, il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un ulteriore periodo di 6 (sei) anni, qualora una delle parti, ai sensi e nel rispetto degli artt. 28 e 29 della Legge 392/78 e s.m. ed i. non abbia comunicato disdetta all'altra, tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, almeno dodici mesi prima della scadenza.

Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente, ai sensi dell'art. 27, della Legge 392/78, dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, comma 8, della Legge n. 392/78 si dichiara che motivo di recesso anche nel primo anno di locazione potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività di ambulatorio di medicina generale alla quale il Conduttore intende adibire l'immobile locato.

Art. 4 - Canone

Il canone annuo è pari ad euro per la prima annualità, da adeguare per le successive annualità, secondo l'indice ISTAT di legge e da versare in numero 2 (due) rate semestrali anticipate entro il 31 gennaio e 31 luglio di ogni anno, senza interessi. La prima rata di canone relativa al periodo decorrente dalla data di stipula al 31 dicembre 2024, verrà versata entro un mese dal giorno della stipula del contratto di locazione.

Art. 5 - Riconsegna dell'immobile

Alla scadenza, ovvero in caso di risoluzione, l'immobile dovrà essere riconsegnato pulito e sgombero da persone e cose senza alcun obbligo di risarcimento o indennizzo. Dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti. Il locatore si riserva la facoltà di mantenere le opere eventualmente realizzate dal Conduttore ancorché autorizzate, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 del c.c.

Al termine del contratto, il conduttore dovrà garantire l'immediato sgombero e pristino dello stato originario dei locali e rimuovere a propria cura e spese attrezzature ed arredi. Tale obbligo, nel caso di riconsegna dell'immobile a seguito di risoluzione dovrà avvenire entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla cessazione anticipata del contratto.

Art. 6 - Manutenzione ed obblighi dell'affidatario

La manutenzione ordinaria dell'immobile è a carico del Conduttore che è obbligato a mantenerlo in ordine e in buono stato di manutenzione. Qualunque trasformazione, modifica, intervento edilizio anche di carattere provvisorio, ivi compresi impianti di ogni genere, compresi quelli pubblicitari, nonché l'eventuale installazione di servizi igienici o attrezzature particolari che comportano fissaggi ai muri o soffitti, dovranno essere preventivamente autorizzati per iscritto dal proprietario. Il Conduttore dovrà svolgere l'attività nel pieno e completo rispetto della vigente normativa urbanistica, edilizia, igienico sanitaria, ambientale e di prevenzione incendi. Il locatore si riserva la facoltà di controllo, a mezzo incaricato, sullo stato di manutenzione e conservazione dell'area locata, con diritto di accesso ed ispezione della stessa.

Il conduttore ha l'obbligo di acquisire a propria cura e spese presso gli enti competenti, le certificazioni, i titoli amministrativi, le autorizzazioni, compreso quelle sanitarie, le licenze commerciali, che siano necessarie per attivare e mantenere la gestione dei locali.

Il conduttore dovrà volturare e/o stipulare a proprio nome tutti contratti per le utenze.

Il conduttore dovrà sopportare tutte le spese inerenti la conduzione, compresi eventuali lavori di manutenzione ordinaria, durante il periodo di locazione, rispettare le disposizioni legislative e regolamentari per la sicurezza e l'igiene del lavoro, compreso quelle per gli eventuali dipendenti.

La manutenzione straordinaria dell'immobile è a carico del locatore. Eventuali lavori di manutenzione

straordinaria potranno essere eseguiti a cura del Conduttore previa l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni, incluse quelle di competenza comunale. L'onere di tali lavori dovrà essere preventivamente concordato tra il conduttore ed il locatore, che si riserva comunque la facoltà di eseguirli direttamente.

Art. 7 - Trasferimento del godimento del bene a terzi

E' ammessa la sublocazione o il trasferimento del contratto a terzi. Con la sottoscrizione del presente contratto, il locatore autorizza il conduttore a procedere alla sublocazione, anche parziale, dell'immobile e autorizza l'intestazione delle utenze all'eventuale sub-conduttore/ sub-concessionario.

Art. 8 - Cause di risoluzione del contratto

Ai sensi e per gli effetti del art. 1456 c.c. il presente contratto s'intenderà senz'altro risolto per fatto o colpa del Conduttore nel caso di:

- violazione della destinazione d'uso del presente contratto;
- mancato pagamento puntuale di due rate semestrali anticipate del canone di locazione prescritto dall'art. 4 del presente contratto;
- mancato rinnovo /aggiornamento delle polizze assicurative prescritte.

Art. 9 - Clausola risolutiva espressa

Il contratto verrà risolto automaticamente, senza diritto del locatore ad alcun rimborso a qualsiasi titolo, per mancata acquisizione nel termine di 90 (novanta) giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto, dei titoli amministrativi necessari alla gestione ed all'esercizio delle attività previste nel contratto.

Il contratto di locazione potrà essere risolto unilateralmente dal conduttore, prima della scadenza, oltre che per i motivi riconosciuti dalla legislazione nazionale in materia di locazione, per fallimento o liquidazione volontaria [nel caso di impresa individuale] o per decesso del locatore, in tale ipotesi gli eredi, se in possesso dei requisiti previsti dall'Avviso pubblico, potranno automaticamente subentrare nel contratto a semplice richiesta degli stessi da inoltrarsi al Comune.

Art. - 10 Controlli

Il locatore potrà ispezionare i locali concessi, dandone preavviso al conduttore a mezzo PEC, almeno 3 giorni prima della visita, ogni qual volta lo ritenga necessario.

Art. 11 - Cauzioni e Assicurazioni

Il Conduttore viene esonerato dal versamento della cauzione.

Il Conduttore si impegna a ricomprendere nella sua polizza assicurativa la copertura dei rischi derivanti da responsabilità civile connessa all'attività dal medesimo svolta presso l'area in locazione, per danni subiti da terzi o da beni di terzi.

Art. - 12 Spese di contratto

Le spese per la stipula del contratto sono divise in parti uguali tra il Comune e il locatore. Quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere, con separato versamento, le spese e le imposte dovute ai sensi di legge.

Art. 13 - Modificazioni al contratto

Le modifiche al presente contratto, all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le Parti, dovranno essere formulate, pena la loro nullità, in forma scritta.

Art. 14 - Foro competente

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente contratto è competente il Foro di Bologna.

Art. 15 - Rinvio

Per quanto non disciplinato dal presente contratto, si rimanda:

- a quanto previsto dal codice civile, dalla Legge 392/78 ed alle norme vigenti in materia di locazione commerciale e di immobili pubblici;
- a quanto previsto dall'Avviso pubblico che si intende qui integralmente richiamato;
- all'art. 192 del D.Lgs. 267/2000;
- al Piano triennale della trasparenza;
- al Piano triennale anticorruzione.

Art. 16 - Allegati

Fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto i seguenti allegati:

- a) Planimetria catastale dell'immobile
- b) Avviso di manifestazione di interesse.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Locatore	Il Conduttore
--------------------	----------------------