

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**COMUNE DI VENEZIA**  
**SCHEMA CONTRATTO**

**DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN \_\_\_\_\_  
DESTINATO AD ATTIVITA' COMMERCIALE A PRIORITARIO SERVIZIO DELLA  
POPOLAZIONE RESIDENTE.**

**REP. N.**

L'anno \_\_\_\_ addì x (xxi) del mese di xxxxxxxx, avanti a \_\_\_\_\_ autorizzato a rogare,  
nell'interesse dell'Amministrazione Comunale, gli atti in forma pubblica amministrativa, sono  
comparsi i signori:

arch. Luca Barison, Dirigente del Settore Valorizzazione Beni Demaniali, Patrimoniali e Stime,  
della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali, domiciliato per la carica nel Palazzo  
Municipale di Venezia, giusto incarico del 31 ottobre 2017, PG 2017/0527140

**E**

il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ Via  
\_\_\_\_\_, n.\_\_\_\_\_, di seguito denominato semplicemente "conduttore",  
in qualità di titolare dell'impresa individuale o legale rappresentante della società  
\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ C.F/ P.I  
\_\_\_\_\_.

si conviene e si stipula quanto segue:

**ART. 1 OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

In esecuzione della determinazione di aggiudicazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva  
ai termini di legge, il Comune di Venezia, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione  
alla Ditta \_\_\_\_\_, che accetta, il locale sito \_\_\_\_\_ identificato al  
Catasto Fabbricati del Comune di Venezia al foglio \_\_\_ particella \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_, di cui  
all'allegata planimetria per costituirne parte integrante e sostanziale, destinato ad attività di  
commercio a prioritario servizio della popolazione residente.

**ART. 2 DURATA DELLA LOCAZIONE**

La locazione avrà durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal \_\_\_\_\_, data di stipula  
del contratto e scadrà il giorno \_\_\_\_\_, rinnovabile ai sensi della Legge n.  
392/1978 e s.m.i.. Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore 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.

La locazione avrà la durata sopra convenuta con possibilità di rinnovo per ulteriore uguale  
periodo.

Si riconosce al conduttore la facoltà di poter recedere anticipatamente, in qualsiasi momento  
dal presente contratto nel caso che venisse a cessare il bisogno dei locali. In ogni caso il  
conduttore dovrà darne comunicazione al locatore almeno sei mesi prima della data di  
riconsegna dei locali con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.



Il conduttore deve avviare l'attività entro 30 giorni dalla stipula del contratto di locazione, pena la decadenza dall'assegnazione, salvo proroghe dovute a giustificato motivo rilasciate dall'Amministrazione comunale. Nel caso il bene necessiti di lavori di adeguamento/restauro/manutenzione straordinaria il conduttore dovrà avviare l'attività entro e non oltre 180 giorni dalla stipula del contratto, salvo proroghe dovute a giustificato motivo non dipendente dal conduttore.

### **ART. 3 CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di € \_\_\_\_\_ annuali, da pagarsi in rate semestrali uguali e anticipate di € \_\_\_\_\_ entro il giorno 5 dei mesi di \_\_\_\_\_, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale o bonifico bancario.

La prima rata dovrà essere versata alla data di sottoscrizione del presente contratto, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale.

Qualora il conduttore si rendesse moroso anche di una sola rata di affitto, a decorrere dal 21<sup>o</sup> giorno del mese di riferimento, l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata degli interessi di mora nella misura degli interessi legali.

(Eventuale riduzione modulare).

Il versamento va effettuato al Tesoriere Intesa San Paolo:

- IBAN dall'Italia: IT-07-Z-03069-02126-100000046021
- FROM ABROAD BIC: BCITITMM-IT-07-Z-03069-02126-100000046021

### **ART. 4 AGGIORNAMENTO DEL CANONE**

Ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/1978, così come modificato dall'art.1 della Legge 118/1985, a decorrere dall'inizio del secondo anno, le parti convengono che il contratto di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Il conduttore pertanto rinuncia all'invio della raccomandata richiesta, le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

### **ART. 5 DESTINAZIONE E OBBLIGHI**

L'immobile che si concede in locazione è destinato ad uso attività di commercio \_\_\_\_\_ . Qualsiasi altra destinazione è espressamente inibita.

Il locatario è tenuto ad adempiere ai seguenti obblighi, prestazioni e servizi:

- munirsi di ogni autorizzazione necessaria per l'esercizio dell'attività commerciale o artigianale;
- al rispetto delle normative vigenti per la gestione dell'esercizio pubblico;
- versare in via anticipata, il canone di locazione, che verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% dell'indice ISTAT a partire dal secondo anno;
- corrispondere tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti i cui contratti devono essere direttamente intestati al conduttore;
- provvedere alla manutenzione ordinaria dell'immobile e relativi impianti;



- provvedere alla quotidiana pulizia, l'ordine e il decoro del bene immobile, al fine di rendere i locali sempre accoglienti ai cittadini e rispondere a tutti i requisiti igienico – sanitari, nonché la costante pulizia e manutenzione dell'area pubblica esterna adiacente all'attività esercitata;
- non installare gli apparecchi (i cc.dd. videogiochi) di cui all'art. 110, commi 6 e 7, del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza, approvato con il R.D. 18 giugno 1931, n. 773.

#### **ART. 6 SUBLOCAZIONE**

Il bene immobile è soggetto a vincolo di destinazione e al divieto di sublocazione.

E' vietata qualsiasi variazione, anche parziale, della destinazione d'uso dell'unità immobiliare locata e delle modalità di svolgimento dell'attività contrattualmente prevista, la cui violazione di tale divieto, così come il mancato uso dell'immobile, comporta la risoluzione di diritto del contratto.

La cessione del contratto di locazione, nelle forme previste dall'art. 36 della legge 392/78, potrà avvenire, fermo restando il possesso da parte del cessionario, dei medesimi requisiti di ordine generale e morale del locatario, nonché il rispetto del progetto assentito in sede di gara. In caso di affitto d'azienda, l'affittante dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale l'intero canone di locazione con decadenza immediata del sistema modulare di calcolo eventualmente riconosciuto.

#### **ART. 7 – MANUTENZIONE E RIPARAZIONE**

Il conduttore s'impegna 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, mentre le opere di manutenzione straordinaria saranno a carico della parte locatrice.

#### **ART. 8 – MIGLIORIE E INNOVAZIONI**

I locali sono ceduti nello stato di fatto in cui si trovano. I locali bisognosi di interventi di manutenzione e di adeguamento impiantistico in base alle sole necessità commerciali e lavorative, ritenuti dal conduttore strumentali alla conduzione della propria attività, sono a carico del conduttore stesso, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale competente.

Ogni intervento che la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo del bene, deve essere preventivamente autorizzato dalla proprietà, e rimarrà per patto a beneficio della parte locatrice; quando anche autorizzato, il conduttore provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure, senza per questo pretendere indennità per miglioramenti o addizioni apportate.

Il Conduttore è tenuto a vigilare affinché le imprese esecutrici degli interventi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia e ad esibire al Comune la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi.

Le opere eseguite con le modalità sopraindicate così come tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dal Conduttore, resteranno alla



cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del Locatore, senza che il Conduttore o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

#### **ART. 9 – UTENZE**

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

#### **ART. 10 – VISITA AI LOCALI**

Il locatore ha facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione, anche per l'esecuzione di lavori. Il Comune in qualità di proprietario dell'immobile potrà effettuare, in ogni tempo, ispezioni periodiche o saltuarie per accertare l'osservanza degli obblighi posti a carico del locatario. Si potrà prescrivere l'esecuzione di interventi e/o prestazioni che si ritengano necessarie per il buon funzionamento della locazione qualora si riscontrino manchevolezze. E' fatto obbligo al gestore di notificare con urgenza al Comune di Venezia eventuali carenze, guasti e inconvenienti di carattere straordinario.

#### **ART. 11 – RICONSEGNA DEI LOCALI**

Alla data di cessazione del contratto, il conduttore consegnerà puntualmente al locatore tutti i locali in buono stato locativo, sotto pena del risarcimento dei danni.

#### **ART. 12 – MANLEVA**

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a se o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte

#### **ART. 13 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Le parti hanno diritto di risolvere il presente contratto.

L'Amministrazione Comunale provvede a disporre la risoluzione del contratto, con preavviso di sei mesi, nei seguenti casi:

- mancato avvio dell'attività entro 30 giorni dalla stipula del contratto di locazione/provvedimento concessorio;
- mancato avvio dell'attività entro 180 giorni dalla stipula del contratto di locazione/provvedimento concessorio nel caso il bene necessiti di lavori di adeguamento/restauro/manutenzione straordinaria;



- il locatario non svolga continuativamente l'attività per la quale ha ottenuto in locazione il bene;
- il locatario abbia sottoscritto dichiarazioni o abbia prodotto documenti o effettuato comunicazioni all'Amministrazione comunale risultati non veritieri;
- il locatario non rispetti tutti gli obblighi previsti dal Bando.

L'Amministrazione comunale può altresì procedere alla risoluzione del contratto di locazione in tutti gli altri casi non contemplati dal Bando qualora venisse riscontrata una grave violazione della normativa comunale, regionale, nazionale e comunitaria.

In caso di cessazione a qualsiasi titolo dell'attività da parte del locatario, l'esercizio dell'attività tornerà nella disponibilità del Comune di Venezia e il contratto cesserà di diritto, rientrando l'azienda nella disponibilità del locatore.

#### **ART. 14 – GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI**

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, il conduttore consegna al locatore, in sede di stipula del presente atto, cauzione definitiva mediante fidejussione bancaria o deposito presso tesoreria del complessivo importo di € \_\_\_\_\_, pari a n. 3 mensilità di locazione.

Detta cauzione verrà restituita al termine della locazione, sempreché 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 l'uso normale.

#### **ART. 15 - APE**

Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica del bene.

Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica è agli atti del locatore.

#### **ART. 16 – RESPONSABILITA'**

Il conduttore solleva l'Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi danno che possa essere arrecato, per propria responsabilità e/o delle persone delle quali deve rispondere a norma di legge, all'immobile oggetto di concessione nonché a persone e/o a cose di terzi. La concessionaria altresì risponde per i danni tutti a norma delle disposizioni del Codice Civile.

Entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto dovrà essere consegnata al Settore Valorizzazione Beni Demaniali, Patrimoniali e Stime copia delle polizze assicurative RC del personale che, per lo svolgimento delle attività ivi insediate, accede all'immobile.

#### **ART. 17 – IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO**

Il presente contratto è sottoposto a registrazione in termine fisso, con applicazione dell'imposta proporzionale del 2% sull'importo del canone relativo a ciascun anno di durata del contratto, ai sensi di legge; le suddette spese di registrazione sono in carico a metà tra le parti.

Il locatore provvederà annualmente al pagamento dell'imposta di Registro ed il conduttore rimborserà al Comune di Venezia la parte di sua spettanza e seguito della comunicazione dell'avvenuta registrazione.



Sono a carico del conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto, ivi compresi i diritti di segreteria.

Il presente contratto non è soggetto all'imposta sul valore aggiunto.

#### **ART. 18 – MODIFICHE DEL CONTRATTO**

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

#### **ART. 19 – COMPETENZA GIURIDICA**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di eleggere domicilio in \_\_\_\_\_.

Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

#### **Art. 20 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Le parti danno atto che è stato provveduto a fornire l'informativa per i dati personali trattati nell'ambito del presente procedimento o in ulteriori documenti ad esso collegati, esclusivamente ai fini della conclusione del presente contratto e per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione dello stesso.

Le parti si impegnano a non comunicare i predetti dati personali a soggetti terzi, se non ai fini dell'esecuzione del contratto o nei casi espressamente previsti dalla legge, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali. In particolare il trattamento si svolgerà nel rispetto dei principi normati dall'art. 5 del regolamento Ue 2016/679 e dei diritti dell'interessato disciplinati nel Capo III dello stesso regolamento, garantendo, ai sensi dell'art. 32 del regolamento UE 2016/679, la loro sicurezza con adeguate misure di protezione al fine di ridurre i rischi di distruzione o perdita dei dati, della modifica, della divulgazione non autorizzata o dell'accesso accidentale o illegale. I trattamenti sono effettuati a cura delle persone fisiche autorizzate allo svolgimento delle relative procedure.

L'Amministrazione comunale tratta i dati ad essa forniti per la gestione della concessione e l'esecuzione economica ed amministrativa della stessa, per l'adempimento degli obblighi legali ad essa connessi. Con la sottoscrizione del presente contratto, il comodatario acconsente espressamente alla diffusione dei dati conferiti, tramite il sito internet [www.comune.venezia.it](http://www.comune.venezia.it).

#### **ART. 21 - CONTROVERSIE**

Qualsiasi controversia tra le parti è demandata alla competenza del Giudice Ordinario. A tal fine sarà competente, in via esclusiva il Foro di Venezia.

Letto, approvato e sottoscritto.

A norma degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo alla n. 3 (canone di locazione, interessi di mora), n. 4 (aggiornamento del canone), n. 5 (destinazione), n. 6

(sublocazione), n. 7 (manutenzione e riparazione), n. 8 (migliorie e innovazioni), n. 9 (utenze), n. 12 (manleva), n. 14 (garanzia degli obblighi contrattuali), n. 17 (imposte, tasse, spese di contratto), dichiarano espressamente di approvarle.

