

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI VENEZIA

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE

SITO IN _____ AD USO MAGAZZINO.

Rep. n. _____ del _____

L'anno duemila ventitre addì __ del mese di _____, nella sede del Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali – Area Economia e Finanza, Calle Cavalli n. 4084, San Marco Venezia,

TRA

arch. Luca Barison, Dirigente del Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili, della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali, Area Economia e Finanza, domiciliato per la carica nel Palazzo Municipale di Venezia, giusto incarico pg. 577989 del 23/12/2020

E

la Sig.ra/il Sig. _____ nata/o a _____ il _____, residente a _____, in qualità di _____ dell'impresa individuale/Ditta _____ di seguito denominata/o *conduttore*, con sede in _____, P.I. _____,

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

1.1 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 _____, di cui all'allegata planimetria per costituirne parte integrante e sostanziale, destinato ad uso magazzino.

ART. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE

2.1. La locazione avrà durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal _____, data di stipula del contratto e scadrà il giorno _____, con possibilità di un solo rinnovo per altri sei anni, decorso i quali è escluso il tacito rinnovo.

2.2. Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego del rinnovo soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della Legge n. 392/1978 e con le modalità ed i termini ivi previsti.

2.3 Si riconosce al conduttore la facoltà di poter recedere anticipatamente, in qualsiasi momento, dal presente contratto qualora venisse a cessare il bisogno dei locali oggetto dello stesso. In ogni caso, il conduttore dovrà darne comunicazione al locatore almeno sei mesi prima della data di riconsegna dei locali medesimi, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o via posta elettronica certificata.

2.4 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.

2.5 Nel caso in cui 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

3.1 Il canone di locazione è quantificato nella misura di € _____ annuali da pagarsi in due rate semestrali uguali e anticipate di € _____ entro il giorno ____ dei mesi di _____, con le modalità di seguito comunicate.

(E' prevista la riduzione del 50% del canone di locazione nel caso in cui i locali assegnati richiedano ingenti interventi di manutenzione e i relativi lavori, a cura e spese del conduttore, siano di importo superiore al valore della riduzione, secondo procedure da definirsi con successiva determinazione dirigenziale a cura del Settore Conservazione e Valorizzazione Beni Immobili).

3.2 Qualora il conduttore si rendesse moroso anche di una sola rata del canone, a decorrere dal 21° giorno del mese di riferimento, l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata degli interessi di mora nella misura degli interessi legali.

ART. 4 - AGGIORNAMENTO DEL CANONE

4.1 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. Le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone, senza la necessità di preventiva richiesta del locatore.

ART. 5 - VERSAMENTI

5.1 I versamenti sono effettuati a mezzo bonifico bancario presso il Tesoriere Comunale: Intesa San Paolo, Codice IBAN: IT07Z0306902126100000046021, specificando nella causale la dicitura che verrà comunicata con apposita nota



contabile dal Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili.

5.2 In caso di omesso o ritardato pagamento del canone alla scadenza indicata, qualunque ne sia la causa, il Comune costituirà automaticamente in mora il concessionario, con facoltà di risolvere il presente contratto, a danno e spese del concessionario medesimo.

ART. 6 - DESTINAZIONE E OBBLIGHI

6.1 L'immobile che si concede in locazione è destinato ad uso magazzino. E' espressamente inibita qualsiasi altra destinazione.

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

- munirsi di ogni autorizzazione eventualmente necessaria per l'esercizio dell'attività;
- rispettare le normative vigenti per la gestione del locale ad uso magazzino;
- 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 dei relativi impianti;
- provvedere alla quotidiana pulizia, all'ordine e al decoro del bene immobile e rispondere a tutti i requisiti igienico - sanitari, nonché

occuparsi della costante pulizia e manutenzione dell'area pubblica esterna e 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;
- dare esecuzione al progetto presentato ed assentito in sede di Bando e dare conto all'Amministrazione Comunale delle attività svolte attraverso rendicontazione da presentarsi con cadenza annuale entro il 30 giugno di ogni anno.

ART. 7 - SUBLOCAZIONE

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

7.2 E' vietata qualsiasi variazione, anche parziale, della destinazione d'uso dell'unità immobiliare locata e delle modalità di svolgimento dell'attività contrattualmente prevista.

7.3 È vietata la sublocazione.

7.4 La cessione del contratto di locazione, nelle forme previste dall'art. 36 della legge 392/78, è ammessa, purché il cessionario possieda i medesimi requisiti di ordine generale e morale del cedente e rispetti il 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. 8 – MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

8.1 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.

ART. 9 – MIGLIORIE E INNOVAZIONI

9.1 I locali sono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, rimanendo in capo al locatario la richiesta e l'ottenimento di concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che la sottoscrizione del presente contratto costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Venezia e di altri enti pubblici.

9.2 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.

9.3 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 autorizzato, il conduttore provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure, senza per questo pretendere indennità per miglioramenti o addizioni apportate.

9.4 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.

9.5 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. 10 – UTENZE

10.1 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. 11 – VISITA AI LOCALI

11.1 Il locatore ha facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione, anche per l'esecuzione di lavori.

11.2 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.

11.3 E' fatto obbligo al conduttore di notificare con urgenza al Comune di Venezia eventuali carenze, guasti e inconvenienti di carattere straordinario.

ART. 12 – RICONSEGNA DEI LOCALI

12.1 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. 13 – MANLEVA

13.1 Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso.

13.2 Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti o da omissioni di altri comproprietari o inquilini dello stabile presso cui il locale è sito oppure di terzi.

13.3 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 e pulito in ogni sua parte.

ART. 14 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

14.1 L'Amministrazione Comunale provvede a disporre la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, nei seguenti casi:

- mancato avvio dell'attività entro 30 giorni dalla stipula del contratto di locazione, salvo proroghe dovute a giustificato motivo rilasciate dall'Amministrazione Comunale;
- mancato avvio dell'attività entro 180 giorni dalla stipula del contratto di locazione nel caso il bene necessiti di lavori di adeguamento/restauro/

manutenzione straordinaria, salvo proroghe dovute a giustificato motivo rilasciate dall'Amministrazione Comunale;

- mancato pagamento del canone di locazione;
- sublocazione del bene;
- la variazione, anche parziale, della destinazione d'uso dell'immobile;
- 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;
- a seguito di verifiche, si riscontri il venir meno dei requisiti per la partecipazione al Bando;
- il locatario non ponga in essere le attività come previste dal progetto presentato e assentito in sede di gara.

ART. 15 – GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

15.1 A garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, il conduttore consegna al locatore cauzione definitiva mediante _____.

15.2 Detta cauzione verrà restituita al termine della locazione, purché siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino in buono stato, salvo il deperimento per l'uso normale.

ART. 16 - APE

16.1 Il conduttore dà atto di aver provveduto ad ottenere il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica del bene.



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

ART. 17 – RESPONSABILITÀ'

17.1 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 locazione nonché a persone e/o a cose di terzi. Il conduttore altresì risponde per i danni tutti a norma delle disposizioni del Codice Civile.

17.2 Entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto dovrà essere consegnata al Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili copia delle polizze assicurative RC del personale che, per lo svolgimento delle attività ivi insediate, accede all'immobile.

ART. 18 – IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO

18.1 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.

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

18.3 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. 19 – MODIFICHE DEL CONTRATTO



19.1 Qualunque modifica del presente atto deve avere forma scritta e per iscritto deve essere fatta ogni comunicazione riguardante il contratto e l'immobile locato.

ART. 20 – COMPETENZA GIURIDICA

20.1 A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di eleggere domicilio in _____ e che l'indirizzo di posta elettronica a cui inviare eventuali comunicazioni è_____.

20.2 Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti rinviando a quanto previsto dal Codice Civile e dalle altre leggi vigenti in materia, che si intendono integralmente richiamate nel presente atto.

Art. 21 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

21.1 Le parti danno atto che è stata fornita l'informativa in materia di trattamento dei dati personali che avverrà, 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.

21.2 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, del-



la 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.

21.3 L'Amministrazione Comunale tratta i dati ad essa forniti per la gestione del contratto e per l'esecuzione economica ed amministrativa della stessa, per l'adempimento degli obblighi legali ad essa connessi. Con la sottoscrizione del presente contratto, il conduttore acconsente espressamente alla diffusione dei dati conferiti, tramite il sito internet *www.comune.venezia.it*.

ART. 22 - CONTROVERSIE

22.1 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.

Per il Comune di Venezia,

il Dirigente del Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili

arch. Luca Barison

Per _____, il/la titolare _____

Allegato: elaborato planimetrico

