

Schema di Contratto di locazione di immobile sito in Loiano, via della Guarda n. 25/1

L'anno 2025 il giorno _____ del mese di _____, presso il Comune di Loiano,

TRA

la Dott.ssa Cinzia Rossetti, nata a il, Responsabile dell'Area Risorse ed Attività Produttive del **Comune di Loiano**, giusto decreto del Sindaco n. 21 del 26/09/2024, domiciliata per la carica presso il Comune di Loiano, in via Roma n. 55, C.F., che interviene a questo atto in nome e per conto del Comune di Loiano, autorizzata al presente atto dalla delibera di Giunta Comunale n. 93 del 29/09/2025, di seguito indicata quale "**Locatore**"

E

il/la Sig./Sig.ra....., nato/a a, il, residente a in via, C.F....., quale legale rappresentante della **Ditta** C.F/Partita IVA, con sede legale a in via, iscritta al n. del Registro delle imprese della Camera di Commercio di, di seguito denominato/a "**Conduttore**",

con la presente scrittura privata, redatta in due originali, si conviene quanto segue.

ART. 1 - Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, la seguente unità immobiliare sita in Loiano in Via Della Guarda n. 25/1, iscritta al NCEU al Foglio 7, mappale 597, subalterni 5 e 6, categoria C1 classe 4, in locali per una superficie complessiva di mq. 51,14 oltre a terrazzino di mq 27,72.

Il locatore, proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto, dichiara:

- la conformità degli impianti alle normative vigenti e la conformità dell'immobile alle norme edilizie ed urbanistiche;
- la certificazione di Abitabilità/Agibilità;
- con riguardo all'A.P.E., di consegnare al conduttore attestazione prestazione energetica rilasciata il

ART. 2 - Durata della locazione.

La locazione ha la durata di anni sei con inizio dal e termine il È escluso il tacito rinnovo.

ART. 3 - Canone di locazione

L'importo del canone annuo è convenuto in euro (euro/....), da pagarsi in rate semestrali anticipate di euro (euro/....), non oltre il 15 del mese di "1° Rata" e 15 del mese di "2° Rata".

Il canone di locazione non sarà oggetto di adeguamento Istat.

Per la prima annualità, in ottemperanza a quanto stabilito con Deliberazione della Giunta Comunale n. 93 del 29/09/2025, il canone di locazione viene stabilito in € (..../....) mensili.

ART. 4 - Oneri accessori e altri obblighi del Conduttore

Il Conduttore si impegna al pagamento degli oneri accessori relativi all'uso del locale.

Sono a carico del Conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art. 9 legge 392/1978. Sono a esclusivo carico del Conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse. Sono altresì a carico del Conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare locata, le spese relative al servizio di pulizia, riscaldamento, consumo di acqua potabile ed energia elettrica, tributo sui rifiuti, nonché tutti gli ulteriori oneri fiscali e tributari direttamente o indirettamente connessi e conseguenti all'utilizzo dell'immobile, con la sola esclusione di quelli che, per espressa disposizione di legge, gravano sulla proprietà, e qualsiasi altro adempimento ed onere necessario a mantenere l'immobile in condizioni di piena usabilità.

Il Conduttore dovrà inoltre:

- provvedere a proprio carico al conseguimento delle autorizzazioni commerciale e sanitaria previste dalla normativa vigente nazionale, regionale e comunale, imprescindibili per l'inizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- provvedere a proprio carico al conseguimento di ogni altra autorizzazione comunque connessa all'esercizio dell'attività;
- ove presenti, svolgere la propria attività applicando nei confronti dei lavoratori, dipendenti o soci, condizioni normative e retributive conformi ai contratti collettivi nazionali di lavoro di settore e agli accordi sindacali integrativi vigenti e nel rispetto delle norme di sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché di tutti gli adempimenti di legge previsti nei confronti dei lavoratori o soci.

ART. 5 - Divieto di cambio di destinazione

I locali si concedono esclusivamente per l'attività di pubblico esercizio - bar.

È fatto espresso divieto al Conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del Locatore.

ART. 6 - Dichiarazione di stato dell'immobile e riconsegna dei locali

Il Conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati di completo gradimento e idonei all'uso convenuto.

Il Conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso e alla vetusta dell'immobile.

ART. 7 - Arredi ed attrezzature

I locali sono forniti al Conduttore parzialmente attrezzati di dotazioni tecniche e materiali di arredo di proprietà del Locatore (elencati nella relazione tecnica sullo stato dell'immobile, redatta a cura dell'Area Territorio e Ambiente in data), che vengono assegnate al Conduttore per tutta la durata del presente contratto.

Il Conduttore, a propria cura e spese, dovrà dotare i locali di eventuali ulteriori attrezzature ed arredi necessari per lo svolgimento dell'attività.

Le attrezzature fornite dal Conduttore, al termine della locazione, rimangono nella disponibilità del Conduttore.

I locali devono essere dotati dal Conduttore di tutto quanto occorra all'esercizio del servizio (macchina caffè, stoviglie, tovagliato, ...) a cura e spese del medesimo, fatto salvo il rispetto delle normative vigenti relativamente ai materiali infiammabili e alle attrezzature tecnologiche e all'Ufficio di Igiene, rispettando le dotazioni impiantistiche già presenti nei locali.

ART. 8 - Manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie

alla proprietà

Il Conduttore assume l'obbligo (a propria cura e spese) della manutenzione ordinaria dell'immobile.

Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua.

Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione.

Il Conduttore si impegna a non apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Qualora il Locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il Conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del Conduttore.

ART. 9 - Cessione del contratto e sublocazione anche parziale

Il Conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, tutta o in parte, l'unità immobiliare in oggetto.

ART. 10 - Esonero di responsabilità del Locatore

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri o di terzi. Il Locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

ART. 11 - Diligenza del Conduttore e ispezione dei locali

Il Conduttore si obbliga a usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il Locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

ART. 12 - Deposito cauzionale

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il Conduttore versa al Locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di euro (euro/....), pari a tre mensilità, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al termine di ogni anno locativo. Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

ART. 13 - Risoluzione espressa

Il mancato adempimento dei patti stabiliti agli articoli 3) (puntuale pagamento dei canoni), 5) (divieto del cambio di destinazione), 8) (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 9) (cessione del contratto e sublocazione) comporterà la risoluzione immediata del contratto, senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

ART. 14 - Diritti di prelazione

Il Conduttore ha diritto di prelazione nella vendita da esercitarsi secondo le modalità di cui all'art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il Conduttore ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto da esercitarsi secondo le modalità di cui all'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

ART. 15 - Imposta di bollo e di registro

È a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto, nonché l'imposta di bollo

per le ricevute di pagamento (quietanze), se dovuta.

L'imposta di registro per la prima annualità e per gli anni successivi è a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali.

ART. 17 - Risoluzione delle controversie

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, che dovessero insorgere fra le Parti, queste si obbligano a ricorrere al procedimento di mediazione disciplinato dal regolamento della Camera di Commercio di iscritta nel Registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia.

ART. 18 - Tutela dei dati personali

Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal Regolamento (Ue) 2016/679.

IL LOCATORE _____

IL CONDUTTORE _____

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui agli articoli: **5 (Divieto di cambio di destinazione), 8 (Manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà), 9 (Cessione del contratto e sublocazione anche parziale), 10 (Esonero di responsabilità del Locatore), 13 (Risoluzione espressa), 16 (Risoluzione delle controversie), 17 (Tutela dei dati personali)** sopra riportati, le cui clausole – rilette e approvate – si intendono accettate a ogni conseguente effetto, e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c..

IL LOCATORE _____

IL CONDUTTORE _____