



COMUNE DI GORLA MAGGIORE

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI COMPENDIO IMMOBILIARE DESTINATO AD  
AREA POLIFUNZIONALE, COSIDDETTO “AREA FESTE” DI VIA SABOTINO IN  
GORLA MAGGIORE (VA).**

**SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE  
COMMERCIALE**

Il Comune di Gorla Maggiore (Cod. Fisc. e P. I.V.A. 00341490126 – , indirizzo pec: protocollo@comune.gorlamaggiore.legalmail.it, con sede legale in Gorla Maggiore, Piazza Martiri della Libertà n.28 – 21050 Gorla Maggiore (VA) , in persona di..... del Comune di Gorla Maggiore, autorizzato alla sottoscrizione della presente scrittura in forza di .....

in qualità di **Locatore**

**concede in locazione**

- a ..... (Cod. Fisc e P.Iva.... ) nato a .. il .... – in qualità di titolare della impresa individuale .. (P.Iva) con sede legale in...., Via ..... n.....

Oppure

- a .... (Cod. Fisc e P.Iva...) – in persona del legale rappresentante pro tempore Sig. ....Sig. ....(Cod. Fisc.....), nato a ....il .....e residente in .... , Via n....- con sede legale in .. Via .. n.... -

in qualità di **Conduttore**,

che accetta, per sé e suoi aventi causa ai seguenti patti e condizioni

## **ARTICOLO 1 – OGGETTO DEL CONTRATTO**

Il contratto ha per oggetto la locazione del compendio immobiliare sito in Gorla Maggiore, via Sabotino identificate al N.C.E.U. del Comune di Gorla Maggiore:

- ✓ fg 32 mapp 5016 sub 1
- ✓ fg 32 mapp 5016 sub 2
- ✓ fg 32 mapp 5016 sub 501
- ✓ fg 32 mapp 5016 sub 4

Trattasi di edificio coperto di circa 600 mq sviluppato in due piani comprensivo del centro cottura attrezzato. Nell’edificio vi è una predisposizione di utilizzo promiscuo per attività ludico ricreative e sportive.

- ✓ Un palco esterno coperto per spettacoli di circa 140 mq con una pista da ballo di circa mq 400
- ✓ Una zona riservata a giochi per bambini, adiacente al palco, di circa mq 140.
- ✓ Campo da bocce, spogliatoi, magazzino per il deposito degli attrezzi, servizi igienici.
- ✓ Campo da calcio a 5 e relativi spogliatoi

Il restante spazio caratterizzato da cespugli, piante da alto fusto, prato a verde e percorsi per camminamento.

La destinazione dell’immobile è di tipo commerciale ed ammette le attività compatibili con le seguenti categorie catastali:

- ✓ D/8 fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
- ✓ D/6 fabbricati e locali per uso sportivo con fini di lucro;
- ✓ D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili, con fini di

lucro);

Per l'esercizio dell'attività dovrà essere presentata una SCIA di somministrazione di alimenti e bevande per la durata del contratto.

Si precisa che nei locali oggetto di locazione saranno vietati l'installazione e l'uso di apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del TULPS.

La locazione è a corpo e non a misura.

Classe energetica: C per l'area adibita a bar ristorante e F relativamente all'area adibita a bocciodromo.

L'effettuazione degli interventi straordinari necessari e/o opportuni sull'immobile e sugli impianti, previa autorizzazione espressa con atto formale dal Comune di Gorla Maggiore, avverrà a spese del Conduttore, che non potrà avanzare pretese verso l'Amministrazione.

Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, tutte le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate dal Conduttore all'immobile e agli impianti su autorizzazione del Locatore e, qualora necessario, resteranno acquisite dal Locatore senza che debba pagare al conduttore rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'immobile nello status quo ante. Il Conduttore non potrà compensare con il valore di detti miglioramenti o addizioni gli eventuali danni causati alla cosa locata o altri eventuali danni cagionati al locatore e/o l'eventuale mancato pagamento di canoni e oneri accessori.

Il Conduttore non avrà diritto ad alcuna riduzione o sospensione del canone di locazione e degli oneri accessori od alcun risarcimento in relazione al mancato o ridotto svolgimento dell'attività nei periodi di tempo in cui effettuerà

nell'immobile i lavori necessari per lo svolgimento dell'attività o per eventuali migliorie, addizioni, riparazioni ecc., previamente autorizzati dal Comune locatore, che intenderà effettuare e tantomeno in relazione ai periodi di tempo necessari per ottenere le autorizzazioni scritte del Locatore all'effettuazione di tali lavori.

Alla fine della locazione il Conduttore dovrà restituire i locali, liberi da cose e persone, nello stato originario, fatto salvo il normale deperimento legato all'uso e fatto salvo quanto sopra indicato in relazione all'acquisizione da parte del Locatore delle eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate dal Conduttore all'immobile e agli impianti su autorizzazione del Locatore.

A carico del Locatore saranno i soli oneri di manutenzione straordinaria necessaria a garantire e conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso previsto.

## **ARTICOLO 2 – CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione annuale è di Euro XXXX (XXX//00) oltre iva 22%, pari ad € XXXXXXX= (in lettere) mensili, IVA inclusa.

Inoltre:

- a. il canone di locazione sarà da pagare per ciascuna annualità in rate mensili, entro il giorno 15 del mese successivo, comprensive di IVA, tramite PagoPa o bonifico bancario, a cui seguirà invio di regolare fattura;
- b. il canone di locazione, come sopra articolato, sarà automaticamente aggiornato ogni anno nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati;
- c. le utenze andranno intestate direttamente al Conduttore (energia elettrica, gas, acqua, ecc.);

d. Il conduttore dovrà inoltre stipulare una fideiussione bancaria, rilasciata da un primario Istituto bancario, per un importo pari ad xxxx mensilità- del canone di locazione, ovvero pari al numero di mensilità offerto in sede di gara.

### **ARTICOLO 3 - DURATA DELLA LOCAZIONE**

La locazione avrà la durata di 6 (sei) anni a decorrere dalla sottoscrizione del contratto, rinnovabile solo di ulteriori 6 (sei) anni previa verifica della permanenza dei requisiti di aggiudicazione e salvo che non sopraggiunga disdetta, da una parte rivolta all'altra, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R. o Pec almeno 12 mesi prima della scadenza come per Legge n. 392/1978 artt. 27, 28 e 29.

Il rinnovo, trattandosi di contratto con pubblica amministrazione, dovrà essere espresso attraverso la ristipula del contratto allo scadere dei primi sei anni.

In considerazione della proprietà pubblica dell'immobile e in ottemperanza ai principi di libera concorrenza e trasparenza, dopo 12 anni, alla scadenza del secondo seennio, l'immobile oggetto del presente contratto sarà oggetto di nuovo affidamento in locazione mediante asta pubblica e in occasione di tale scadenza non si applica quanto previsto dall'art. 34 della Legge n. 392/1978 e pertanto nulla sarà dovuto al Conduttore uscente a titolo di avviamento e simili.

In nessun caso è ammesso il rinnovo tacito del contratto di locazione.

### **ARTICOLO 4 - ULTERIORI PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLA LOCAZIONE**

Le ulteriori principali condizioni contrattuali della locazione sono le seguenti:

- a) consegna dell'immobile solo alla stipula del contratto;
- b) obbligo per il Conduttore di costituzione e mantenimento di un deposito cauzionale infruttifero a garanzia del risarcimento dei danni all'immobile e di ogni danno del locatore;

- c) obbligo per il Conduttore di costituzione e mantenimento di fideiussione bancaria a prima richiesta a garanzia del pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori didurata pari all'intera durata della locazione;
  - d) obbligo per il Conduttore di stipula, adeguamento e mantenimento di adeguate polizze assicurative R.C.T., R.C.O. e Rischio Locativo;
  - e) obbligo per il Conduttore di rispetto del contenuto del bando di gara;
  - f) obbligo per il Conduttore di corresponsione degli interessi ex D.Lgs. n. 231/2002 per ritardato pagamento alle scadenze;
  - g) inopponibilità da parte del Conduttore di ogni tipo di eccezione avente il fine di evitare o ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori (solve et repete) e in particolare dell'eccezione di compensazione;
- 
- h) divieto per il Conduttore di:
    - mutamento della destinazione d'uso dell'immobile;
    - esercizio di attività commerciali diverse da quelle compatibili con le attività attinenti alle categorie catastali D/8, D/6; D/3;
    - sublocazione, comodato, anche parziale del bene, cessione del contratto eccetto quanto previsto dall'art. 36 della L. 392/78; nel caso in cui il Conduttore ceda l'azienda e il contratto senza opposizione del Locatore, il Conduttore cedente non liberato dal Locatore e il cessionario saranno tenuti in solido al pagamento del canone e degli oneri accessori, sia maturati anteriormente alla cessione sia che matureranno successivamente alla cessione;
  - i) obbligo per il Conduttore di utilizzo dell'immobile secondo l'uso convenuto, con ogni rischio, profitto e responsabilità relativi all'attività svolta;
  - j) sono a carico del Conduttore tutte le spese delle riparazioni rientranti nella manutenzione ordinaria nonché le spese di manutenzione, riparazione,

ammodernamento e trasformazione di natura straordinaria che intendesse eseguire per adeguare l'immobile e gli impianti alle sue specifiche esigenze, purché autorizzate per iscritto dal Locatore e, qualora necessario, senza che il Conduttore possa avanzare preteseverso l'Amministrazione;

k) i miglioramenti e le addizioni, anche se autorizzati, resteranno al termine del contratto di proprietà dell'Amministrazione comunale, senza alcun compenso o risarcimento per il Conduttore e ciò in deroga agli artt. 1576, 1577, 1592 e 1593 c.c.;  
l) al cessare del rapporto per qualsiasi causa, obbligo per il Conduttore di riconsegna dell'immobile nello stato originario e libero da cose e persone, fatto salvo il normale deperimento legato all'uso e fatte salve le migliorie e addizioni che saranno acquisite gratuitamente dal locatore;

m) risoluzione di diritto ex art. 1456 c.c. (clausola risolutiva espressa) del contratto, per:

- mancato pagamento di una sola rata di canone decorsi 20 giorni dalla scadenza;
- cambio di destinazione d'uso dell'immobile o esercizio di attività commerciali diverse da quella consentita dal presente Bando;
- sublocazione, comodato, anche parziale dell'immobile, cessione del contratto, fattosalvo quanto previsto dall'art.36 Legge n. 392/78;
- inadempimento all'obbligo di adeguamento o mantenimento in vigore delle polizze assicurative R.C.T., R.C.O. e Rischio Locativo ;
- inadempimento all'obbligo di ricostituzione del deposito cauzionale a garanzia delrisarcimento dei danni all'immobile e di ogni danno del Locatore;
- inadempimento all'obbligo di mantenimento o ricostituzione della fideiussione

- bancaria a prima richiesta a garanzia del pagamento dei canoni;
- perdita da parte del Conduttore e dell'eventuale altra persona preposta all'attività  
dei requisiti morali e professionali previsti dal bando di gara;
- n) risoluzione del contratto previa diffida ad adempiere ex art.1454 c.c. nel caso di inattività del Conduttore o di svolgimento dell'attività non conforme all'offerta tecnica presentata in sede di gara o in violazione delle normativa relativa alla somministrazione di alimenti e bevande e agli aspetti igienico-sanitari;
- o) il Conduttore è responsabile in caso di danni, manomissioni, incidenti (es. spandimento di acqua, fughe di gas, ecc.) e di ogni altro abuso o negligenza nell'uso dell'unità immobiliare, anche nei confronti di terzi, ed esonera l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità per fatto, danno, omissione, colpa di terzi, rinunciando alla garanzia dell'art. 1585 c.c.
- p) in caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile obbligo per il Conduttore di corresponsione dell'indennità di occupazione proporzionata rispetto al canone di locazione e di una ulteriore indennità giornaliera a titolo di penale pari al 25 % del canone di locazione debitamente riproporzionato rispetto alla durata del canone stesso;
- q) necessità di mutuo consenso delle parti reso in forma scritta per le modifiche e integrazione del contratto;
- r) spese di bollo e 50% spese di registrazione del contratto a carico del Conduttore;
- s) esclusiva competenza del Foro di Busto Arsizio per le controversie sull'interpretazione e l'esecuzione del contratto.

#### **ARTICOLO 5 – CLAUSOLE DERIVANTI DALLA PROPOSTA GESTIONALE**

Da compilare conclusa la gara in base all'offerta tecnica

#### **ARTICOLO 6 - ULTERIORI OBBLIGHI E CONDIZIONI**

Il Conduttore è tenuto ad eseguire le attività oggetto del bando con la massima diligenza e ad assicurare gli standard di sicurezza previsti dalle vigenti norme in tema di prevenzione dei rischi e degli infortuni.

Il Conduttore è tenuto a sollevare l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità derivante da eventuali infortuni e da ogni e qualsivoglia danno, diretto ed indiretto, eventualmente occorso a utenti del servizio, a operatori, a terzi, a cose e beni mobili ed immobili di proprietà del Comune o di terzi in conseguenza di eventi verificatisi in relazione all'attività svolta. Il Comune sarà così esentato da ogni azione, sia in via giudiziale che stragiudiziale, da chiunque instaurata.

Il Conduttore risponde interamente per ogni difetto sopravvenuto delle attrezzature e dei beni, anche di proprietà del Comune, impiegati per lo svolgimento dell'attività, nonché degli eventuali danni a persone o cose che dagli stessi possano derivare. E' inoltre a carico del Conduttore l'adozione, nell'esecuzione dell'attività, dei procedimenti e delle cautele necessarie per garantire l'incolumità di tutto il personale, degli utenti e dei terzi (nel novero dei terzi è incluso il Comune di Gorla Maggiore e i suoi dipendenti).

t) Il Conduttore è altresì tenuto a garantire il rispetto dei limiti acustici disciplinati da leggi e regolamenti locali, per ogni attività svolta, con particolare riferimento alle ordinanze sindacali per lo svolgimento di spettacoli o intrattenimenti nei pubblici esercizi all'aperto notoriamente emesse per il periodo estivo.

## **ARTICOLO 7 - PRIVACY**

Ai sensi del D.lgs. n. 196/2003 e del Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR), si informa che:

- a) il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui al presente bando;
- b) il trattamento dei dati personali avverrà presso gli uffici dell'Ente, con l'utilizzo

- di sistemi informatici, nei modi e nei limiti necessari per conseguire la finalità predetta, e sarà improntato a liceità, correttezza e trasparenza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti della loro riservatezza;
- c) il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale mancato conferimento dei dati necessari ai fini dell'assegnazione in locazione comporterà l'esclusione dalla procedura di affidamento;
  - d) i dati conferiti possono essere diffusi nell'ambito degli uffici dell'Ente e comunicati ad altri enti pubblici per i quali la comunicazione sia obbligatoria per legge (es. Organismi di Vigilanza, Autorità Giudiziarie, Prefettura, Procura della Repubblica);
  - e) agli interessati sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 15 GDPR e, ove applicabili, i diritti di cui agli art. 16-21 GDPR;
  - f) il titolare del trattamento è il Comune di Gorla Maggiore con sede legale in Piazza Martiri della Libertà n.19 – 21050 Gorla Maggiore (Varese) - CF e P.IVA 00341490126;
  - g) il Responsabile della Protezione dei Dati è raggiungibile ai seguenti contatti:
    - e-mail istituzionale:
    - recapito postale: Piazza Martiri della Libertà n.19 Gorla Maggiore (VA).

## **ARTICOLO 8 – REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO**

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti saranno a carico del Conduttore. L'imposta annuale di registro per il presente contratto sarà a carico del Locatore e del Conduttore in uguale misura. Il Locatore provvederà al pagamento dell'imposta di registro richiedendo il 50% dell'imposta pagata al Conduttore, il quale si impegna ad effettuare il rimborso entro 30 giorni dalla richiesta.

## **ARTICOLO 9 – FORO COMPETENTE**

Per qualunque contestazione che possa sorgere nell'interpretazione e nell'esecuzione del presente contratto Foro competente in via esclusiva è quello di Busto Arsizio (Varese).

#### **ARTICOLO 9 – NORME DI RINVIO**

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto di locazione, si rinvia alle specifiche disposizioni di legge vigenti in materia e alle norme del Codice Civile, in quanto applicabili.

Per tutti gli effetti del presente contratto le Parti eleggono domicilio in:

- ✓ il Locatore in Gorla Maggiore, Piazza Visconti n. 23 –  
PEC:protocollo@comune.gorlamaggiore.legalmail.it
- ✓ il Conduttore in .. pec ....

Letto, approvato e  
sottoscritto. Gorla Maggiore,  
lì .....

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

---

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. si approvano specificatamente i seguenti articoli del presente contratto, sui quali viene richiamata la nostra attenzione ed il cui contenuto si dichiara di ben conoscere ed accettare e, in particolare, gli articoli 2, 3, 4,5 e 6.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE