



SCHEMA di CONTRATTO di LOCAZIONE IMMOBILE ad USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura, redatta in triplice copia e per ogni effetto di legge

tra

L'ASL CN2 ALBA – BRA – sede legale in Via Vida n. 10 ALBA - nella Persona del Direttore Generale, Legale Rappresentante pro tempore - Dott. Massimo VEGLIO, nato a TORINO il 18/07/1959 e domiciliato per la propria carica presso la sede dell'ASL CN2 in Via Vida n. 10, C.F./P.IVA 02419170044, nominato con deliberazione della Giunta Regionale n. 14-6933 del 29 maggio 2018 - di seguito per brevità detto **locatore**

e

La Ditta _____ con sede a _____ in Via _____ n.____, iscritta al registro delle imprese di _____ al numero _____ ed al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di _____ al numero _____, P. IVA _____, nella persona del legale rappresentante pro tempore Signor _____, (nato a ____ il _____ e domiciliato presso la sede della Società) in qualità di Amministratore unico, di seguito detto **conduttore**;

premesso che

- con deliberazione n. _____ del _____ Direttore Generale dell'ASL CN2 ALBA-BRA è stata affidata la concessione in locazione di spazi commerciali ad uso bar e somministrazione alimenti e bevande in un locale di proprietà dell'ASL presso il Nuovo Ospedale di VERDUNO(CN) nei confronti dell'aggiudicatario Sig./ditta _____
- il locatore è proprietario di detti locali siti a VERDUNO (CN) presso l'Ospedale "Michele e Pietro Ferrero Industriali" in Strada del Tanaro n. 7 - della superficie complessiva calpestabile di mq 83 circa, al piano 4°, Catasto Fabbricati Foglio 4 – Particella 251 – Sub. 3;
- il conduttore intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per esercitarvi la propria attività di bar – caffetteria e servizi affini;

- il conduttore dovrà adibire l'immobile all'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, facendosi carico di tutte le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative allo svolgimento dell'attività, ivi inclusi gli eventuali adeguamenti od innovazioni imposte dalla vigente normativa per tale svolgimento;
- l'inizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande è subordinato alla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).
- a partire dal momento della consegna dei locali e previa autorizzazione d'inizio attività da parte del Responsabile della sicurezza del Nuovo Ospedale di Verduno, l'affidatario potrà iniziare i lavori e le attività di installazione di arredi e attrezzature, conformemente al progetto esecutivo e alle prescrizioni del bando di gara.

le parti convengono quanto segue:

1) Premessa

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

2) Oggetto del contratto

Il locatore cede in locazione al conduttore l'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo commerciale dello stesso (nella fattispecie attività di bar e somministrazione di alimenti e bevande). Il conduttore a tale titolo accetta l'immobile sito a VERDUNO (CN) - in Strada del Tanaro n. 7 della superficie di circa mq. 83; contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il locatore fissa la data di consegna dei locali in oggetto nei confronti del conduttore che avverrà con apposito Verbale di consegna locali.

3) Durata del contratto

Il contratto avrà durata di sei anni a partire dalla data di consegna locali e precisamente dal _____. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 e s.m.i. alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte del conduttore, con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata o pec.

4) Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro _____ (_____/00) da pagarsi in rate trimestrali anticipate di Euro _____ (_____/00) a partire dal mese di _____. Il conduttore si impegna a versare detti canoni tramite bonifico bancario presso UBI BANCA Filiale di Alba – Viale Vico 5 – Ufficio Tesoreria Enti – codice IBAN IT280 0311122501000000033116 entro e non oltre i primi dieci giorni di ogni trimestre. Decorso tale periodo il locatore si riserva di agire a tutela dei propri diritti.

5) Aggiornamento periodico del canone di locazione

Il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura della variazione ISTAT dell'anno precedente, senza necessità di richiesta scritta, con decorrenza dal secondo anno di validità del contratto e per ogni anno successivo.

6) Destinazione dei locali oggetto del contratto

Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

7) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione

E' onere del conduttore provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne il pieno utilizzo e conseguentemente per tali interventi il conduttore si impegna ad assumersi le relative spese.

8) Sublocazione

E' consentita la sublocazione dell'immobile locato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1594 del Codice Civile.

9) Migliorie e addizioni

Il Conduttore dovrà adibire l'immobile all'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, facendosi carico di tutte le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative allo svolgimento dell'attività, ivi inclusi gli eventuali adeguamenti od innovazioni imposte dalla vigente normativa per tale svolgimento, secondo il progetto esecutivo impiantistico e degli allestimenti consegnato in sede di aggiudicazione.

L'inizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande è subordinato alla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).

A partire dal momento della consegna dei locali e previa autorizzazione d'inizio attività da parte del Responsabile della sicurezza del Nuovo Ospedale di Verduno, l'affidatario potrà iniziare i lavori e le attività di installazione di arredi e attrezzature, conformemente al progetto esecutivo e alle prescrizioni del bando.

A tal fine si precisa che il conduttore non potrà pretendere nulla per eventuali migliorie od addizioni che resteranno acquisite alla proprietà senza obbligo da parte di questa di corrispondere alcunchè a titolo di compenso, rimborso od indennizzo.

10) Assicurazioni a carico del conduttore

Il conduttore è obbligato a stipulare, presso una compagnia di primaria importanza, oltre alla copertura assicurativa obbligatoria stabilita da disposizioni di legge in favore del proprio personale, una polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro (RCO), da intendersi, questi ultimi, come tutti coloro che partecipano all'attività descritta in polizza, qualsiasi sia il rapporto di lavoro con il contraente, in dipendenza dell'esecuzione della propria attività.

Tale assicurazione dovrà tenere sollevata ed indenne l'A.S.L. da ogni e qualsiasi esborso per danni di ogni genere subiti da terzi, persone e cose, per fatti connessi alla gestione della struttura. La gestione del servizio si intende esercitata a completo rischio del Locatario e sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità.

Il contratto assicurativo dovrà prevedere:

- condizioni aggiuntive per i rischi derivanti dall'esercizio dell'attività e da tutte le attrezzature necessarie e presenti nella struttura in gestione, compresa la responsabilità civile;
- l'inclusione della responsabilità civile "personale" dei prestatori di lavoro del gestore, compresi gli addetti appartenenti a tutte le figure professionali previste, ai sensi delle vigenti norme che regolano il mercato del lavoro.
- Il massimale della RCT non potrà essere inferiore a Euro 2.000.000,00 per sinistro, a Euro 1.500.000,00 per danni ad ogni persona e a Euro 500.000,00 per danni a cose e/o animali.
- Il testo da adottare dovrà comprendere il "danno biologico", senza alcuna franchigia. La garanzia dovrà comprendere anche l'estensione alle malattie professionali. L'esistenza di tale polizza non libera la ditta dalle proprie responsabilità, avendo essa solo lo scopo di ulteriore garanzia.

Il Conduttore deve altresì provvedere con propria polizza assicurativa alla copertura dei:

- a) danni da incendio, garanzie complementari e accessorie, eventi speciali e altri danni alle strutture e alle cose mobili;
- b) danni da furto e rapina per le attrezzature di qualsiasi genere e tutte le cose mobili presenti nei locali in affitto.

Nella polizza "incendio e altri eventi" deve essere inclusa la clausola di "rinuncia" da parte dell'assicuratore alla rivalsa nei confronti dell'A.S.L..

E' fatto obbligo al Conduttore di consegnare ogni anno, entro il mese di gennaio, la quietanza di pagamento dei premi relativi alle polizze sopra descritte, debitamente timbrate e firmate dalla società di assicurazione.

11) Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa

Il conduttore ha facoltà di recesso, purchè ne dia avviso con lettera raccomandata o pec inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978 e s.m.i , debba essere esplicitamente adottata dal conduttore (ad esempio per motivi imprenditoriali). Nel caso si verificasse tale ipotesi non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

12) Deposito cauzionale

A titolo di garanzia definitiva del presente contratto, come specificato nel bando di gara, il conduttore si impegna a versare la somma di euro _____ , pari al canone dovuto per un trimestre, quale deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita al conduttore all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni. Tale somma potrà essere trattenuta dal locatore a titolo di rimborso per eventuali danni subiti in corso della locazione.

13) Polizza fideiussoria

Il conduttore è altresì obbligato a stipulare polizza fideiussoria con principale Istituto bancario o Società assicurativa per un importo pari a sei mensilità del canone a garanzia del pagamento dello stesso, valida sino alla conclusione del presente contratto con garanzia di escussione a prima richiesta.

14) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali.

Il conduttore dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente la parte conduttrice esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

Il conduttore si impegna, su preventiva richiesta, a consentire al locatore, tramite suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del conduttore, salvo eventuali esigenze di forza maggiore.

15) Spese di registrazione del contratto

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo - oneri di registrazione - spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%, secondo le disposizioni vigenti in materia.

16) Modifiche alle clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte sarà qualificata come semplice atto di tolleranza e come tale non idonea ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

17) Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui ai punti precedenti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

– il locatore, presso la sede Legale dell'ASL CN2 in Via Vida n.10, ALBA (CN) - indirizzo PEC: aslcn2@legalmail.it;

– il conduttore presso la sede legale sita in Via _____ al n. _____, _____.- indirizzo PEC: _____-;

18) Foro competente

Ai sensi dell'articolo 447/bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente il Tribunale del foro di ASTI.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 3) Durata del contratto; 5) Aggiornamento del canone di locazione; 7) Riparazioni ed interventi di ordinaria amministrazione; 9) Migliorie ed addizioni 12) Deposito cauzionale; 13) Polizza fideiussoria; 14) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 15) Spese di registrazione del contratto; 16) Modifiche alle clausole contrattuali; 18) Foro competente.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data _____

Per Il Locatore

IL DIRETTORE GENERALE

ASL CN2 ALBA BRA

Dott. Massimo VEGLIO

Per il Conduttore
