

## SCHEMA DI CONTRATTO

COMUNITA' MONTANA DEL PINEROLESE  
Comune di Perosa Argentina  
(Provincia di Torino)

**OGGETTO: LOCAZIONE DI IMMOBILE COMMERCIALE DI PROPRIETÀ DELLA COMUNITÀ MONTANA DEL PINEROLESE, ATTUALMENTE ADIBITO A SEDE DELL'ESERCIZIO PUBBLICO DENOMINATO "BAR BONSAI".**

\* \* \* \* \*

### ARTICOLO 1

La Comunità Montana del Pinerolese, a mezzo del costituito rappresentante (nel prosieguo denominato locatore), concede in locazione a ....., sopradescritto (nel prosieguo denominato conduttore), l'unità immobiliare sita in Via ..... censita catastalmente al Fg. .... part. .... cat. ... di mq. .... e relativa area di pertinenza censita catastalmente al fg. .... mapp. .... di mq. ...., alle condizioni tutte di cui agli articoli che seguono.

### ARTICOLO 2

Il conduttore si obbliga ad adibire l'immobile all'esercizio di bar/ristoro per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative allo svolgimento di tale attività dovranno essere intestate al conduttore, il quale è tenuto ad espletare in proprio tutte le incombenze necessarie allo scopo, ivi inclusi gli eventuali adeguamenti od innovazioni che norme emanande dovessero imporre per l'esercizio commerciale.

### ARTICOLO 3

La durata della locazione è pattuita in anni 6 (sei) decorrenti dalla data di stipula del presente contratto e potrà essere rinnovata per egual periodo in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 28 della Legge n. 392/1978.

E' fatta salva la facoltà del conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata almeno sessanta giorni prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

In tale ipotesi l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a carico del conduttore.

### ARTICOLO 4

Il canone di locazione viene pattuito in € 4.200,00 (quattromiladuecento/00) annue, da corrispondersi in ..... rate mensili.

Detto canone sarà aggiornato annualmente a decorrere dall'inizio del secondo anno in funzione della variazione degli indici ISTAT verificatasi nell'anno precedente secondo le norme di legge.

### ARTICOLO 5

Sono a carico del conduttore tutte le spese previste dall'art. 9 della Legge n. 392/78, quali – a titolo esemplificativo – la fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento e condizionamento dell'aria, smaltimento rifiuti solidi urbani, spurgo pozzi neri.

Sono altresì a carico del conduttore tutte le riparazioni ordinarie di cui agli artt. 1576 e 1609 - Cod.Civ. così come quelle relative agli impianti interni (elettrico, idrico, termico).

Qualora questi non vi provveda tempestivamente, il locatore sarà autorizzato a dare corso alle stesse, previo rimborso delle spese sostenute entro trenta giorni dalla avvenuta riparazione, ovvero in mancanza previo prelevamento delle somme relative dal deposito cauzionale di cui all'art. 8.

## ARTICOLO 6

Sono a carico del conduttore le spese di manutenzione straordinaria o comunque quelle funzionali alla esecuzione di opere di ristrutturazione o trasformazione interna dei locali.

## ARTICOLO 7

Il conduttore non può sublocare né totalmente, né parzialmente l'immobile, salvo che venga insieme ceduta o locata l'azienda, e non può apportare alcuna modifica ai locali o agli impianti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

L'inosservanza del presente patto determinerà "ipso iure" la risoluzione del contratto, ex art. 1456 - Cod. Civ.

I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati resteranno, al termine del rapporto, a favore del locatore, senza che da questi sia dovuto compenso alcuno.

## ARTICOLO 8

A garanzia del corretto adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto, il conduttore si obbliga a versare al momento della stipula la somma di € ..... (...../00) pari a n. 2 mensilità, quale deposito cauzionale non fruttifero di interessi legali.

Tale deposito, non imputabile in conto pigioni, sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto.

L'eventuale riduzione dell'entità del deposito, a seguito del prelevamento di cui al precedente art. 5, comma 3, obbliga il conduttore all'immediata integrazione del medesimo, pena la risoluzione "ipso iure" del contratto, ex art. 1456 Cod. Civ.

Il conduttore dovrà inoltre stipulare idonee polizze assicurative per la copertura incendio (capitale assicurato pari al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile valutato in € 120.000,00) e r. c. con un massimale non inferiore al minimo inderogabile di € 40.000,00.

## ARTICOLO 9

Qualora il locatore intenda alienare l'immobile oggetto del presente contratto, si riconosce al conduttore un diritto di prelazione all'acquisto, da esercitarsi a pena di decadenza entro 60 giorni dalla data di ricezione della relativa comunicazione da parte del competente ufficio comunale.

## ARTICOLO 10

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto sono a totale carico del conduttore.