

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

AMTAB S.p.A.

SCRITTURA PRIVATA

Contratto di locazione ad uso non abitativo di alcuni locali siti al piano terra del parcheggio pluripiano "Polipark", sito in Bari alla Via Solarino n.5, utili per il servizio di bar e piccola ristorazione.

TRA

AMTAB S.p.A., con sede legale in Bari, P.IVA, d'ora in poi, per brevità, "AMTAB" o Azienda, rappresentata dal direttore Generale Ing. Francesco Lucibello, nel seguito 'Locatore';

E

il sig. _____, nato a _____ il _____, residente in _____ alla Via _____, C.F. _____, in qualità di _____ con sede in _____ alla Via _____, nel seguito 'Conduttore';

PREMESSO che:

- l'AMTAB S.p.A., nell'ambito del contratto di concessione stipulato con il Comune di Bari per la gestione del parcheggio pluripiano "Polipark", sito in Bari alla Via Solarino n.5, intende concedere in locazione alcuni locali siti al piano terra dell'immobile in questione, prospicienti l'area del Policlinico di Bari, utili per il servizio di bar e piccola ristorazione, alle condizioni di seguito riportate;
- a seguito di procedura concorsuale, esperita con il sistema dell'asta pubblica, il Consiglio di Amministrazione dell'AMTAB, con deliberazione assunta nella seduta del _____, ha deciso di affidare a _____ la locazione dei suddetti locali per la durata di anni 6 a decorrere dalla data della stipula del contratto di locazione, soggetto ai disposti della legge n. 392 del 27/07/1978 e successive modificazioni ed integrazioni, per il canone annuo di € _____.

Tutto ciò premesso, il giorno _____ del mese di _____ dell'anno duemiladiciotto con il presente contratto di locazione tra il Locatore e il Conduttore, di seguito "le Parti" quando indicate congiuntamente,

STIPULANO E CONVENGONO QUANTO SEGUE

PREMESSA. La presente narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE. L'AMTAB S.p.A., come sopra rappresentata, affida in locazione acon sede legale in, qui rappresentata dal signor – rappresentante legale – che accetta , alcuni locali siti al piano terra dell'immobile adibito a parcheggio pluripiano "Polipark", sito in Bari alla Via Solarino n.5.

I locali, prospicienti l'area del Policlinico di Bari, sono costituiti da un'area di circa 200 mq e due locali di servizio attigui da 30 e 17 mq, nonché da servizi igienici per il personale del gestore e per gli utenti, come da planimetria allegata per complessivi 267,80 mq.

Art. 2. USO DELL'IMMOBILE LOCATO. L'immobile di cui al punto 1 viene locato affinché il conduttore vi eserciti esclusivamente l'attività di pubblico esercizio (bar e piccola ristorazione) con l'espresso divieto di ogni altra diversa destinazione non espressamente autorizzata dal locatore pena la risoluzione del contratto.

Art. 3. DURATA DELLA LOCAZIONE. La locazione avrà durata di anni sei a decorrere dalla data di stipula del presente contratto e verrà pertanto a scadere il

Alla scadenza dei 6 anni la locazione si rinnoverà automaticamente per ulteriori 6 anni, salva l'applicazione dell'art. 29 della L.392/1978.

Alla data di scadenza il conduttore dovrà provvedere, entro trenta giorni, alla riconsegna dell'immobile, come da verbale di consistenza, libero da persone e cose.

L'eventuale disdetta dal contratto dovrà essere necessariamente comunicata a mezzo Raccomandata con ricevuta di ritorno almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale.

Il conduttore non potrà concedere in sublocazione od in comodato, od attraverso ogni altra forma di godimento tipico o atipico, l'immobile locato, in tutto od in parte, pena la risoluzione del contratto. Egli potrà comunque, unicamente a seguito del rilascio di espresso parere favorevole da parte di AMTAB S.p.A., cedere il contratto di locazione purché venga insieme ceduta o locata l'azienda.

Art. 4. CANONE E MODALITA' DI PAGAMENTO. Il canone annuale di locazione viene stabilito in Euro(.....), da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro entro i primi cinque giorni di ogni mese. Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente ai sensi dell'art. 32 della l. 392/78 e s.m.i. assumendosi come base di calcolo il canone corrisposto per l'ultima annualità trascorsa e l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati relativo al mese precedente a quello di inizio di tale annualità. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

Art. 5. GARANZIA CONTRATTUALE. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore ha costituito il deposito cauzionale definitivo per l'importo di Euro (pari al canone di una annualità), giusta fidejussione n. del rilasciata da

Art. 6. ALTRE COPERTURE ASSICURATIVE. Il conduttore risponderà direttamente o indirettamente di ogni danno che potrà derivare agli utenti, a terzi, all'AMTAB S.p.A. e a cose durante l'espletamento dell'attività ed in conseguenza della medesima derivante dal comportamento proprio o del proprio personale, anche nel caso di danni provocati da negligenza o da una scorretta custodia. Ogni responsabilità per danni che, in relazione all'espletamento dell'attività od a cause ad essa connesse, derivasse all'AMTAB S.p.A. od a terzi, persone o cose, si intenderà senza riserve ed eccezioni a totale carico del conduttore.

Il conduttore ha presentato all'AMTAB S.p.A., prima della sottoscrizione del presente contratto, copia di polizza assicurativa con massimale di Euro 1.500.000,00 a copertura di qualsiasi rischio derivante dall'espletamento dell'attività per danni causati a terzi, nonché per i danni derivanti all'Amtab in conseguenza a quanto sopra.

Ogni anno dovrà consegnare all'AMTAB copia delle relative quietanze di pagamento.

L'esistenza di tali polizze non libera il conduttore dalle proprie responsabilità avendo esse solo lo scopo di ulteriore garanzia.

Art. 7. SPESE DI GESTIONE. Sono a carico di parte conduttrice, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas, acqua, energia elettrica, ecc. E' altresì obbligo della parte conduttrice provvedere alla eventuale volturazione di utenze attualmente in essere. L'inadempienza della parte conduttrice darà diritto all'AMTAB S.p.A. di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C.

Art. 8. I LAVORI DI MANUTENZIONE. Tutte le opere ed i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che si rendessero necessari per garantire la funzionalità dell'attività e la perfetta conservazione dell'unità immobiliare concessa in locazione e della sua pertinenza saranno a carico del conduttore. Il conduttore si obbliga a non eseguire nei locali e nelle aree esterne concesse in locazione nessun intervento, aggiunta o trasformazione strutturale senza previo assenso scritto di AMTAB S.p.A. In ogni caso, alla scadenza contrattuale od in caso di risoluzione anticipata del contratto, tutti i lavori e le opere eseguite resteranno di diritto di proprietà dell'AMTAB S.p.A. senza alcun diritto a qualsivoglia indennizzo al quale il conduttore, già da ora per allora, espressamente rinuncia.

Egli dovrà inoltre mantenere i locali e lo spazio esterno in buone condizioni di manutenzione, ordine e pulizia.

Art. 9. ATTREZZATURE ED ARREDI. Il conduttore dovrà farsi carico dell'acquisto e della installazione di tutte le attrezzature e di tutti gli arredi, sia interni che esterni, necessari allo svolgimento dell'attività di bar – ristorante;

Art. 10. SMALTIMENTO RIFIUTI SOLIDI URBANI. Il conduttore dovrà, per quanto riguarda il conferimento dei rifiuti solidi urbani, rispettare le norme regolamentari in materia di raccolta differenziata ed in caso di utilizzo di materiale a perdere utilizzare obbligatoriamente stoviglie realizzate in mater-bi o similari aventi le stesse caratteristiche di eco sostenibilità.

Art. 11. LA RICONSEGNA DEI LOCALI. I locali di cui al presente contratto dovranno essere riconsegnati in buone condizioni di conservazione con tutte le addizioni, trasformazioni e migliorie autorizzate da AMTAB S.p.A., senza diritto alcuno ad indennizzo, al quale quindi lo stesso conduttore rinuncia già da ora.

Art. 12. PRESA VISIONE IMMOBILE. Parte conduttrice dichiara di aver preso piena conoscenza e piena visione dei locali locati e dichiara di averli trovati pienamente corrispondenti allo svolgimento dell'attività commerciale oggetto del presente contratto, nonché in buono stato di conservazione ed esente da difetti di alcun genere.

Art. 13. L'OSSERVANZA DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI VIGENTI IN MATERIA DI LAVORO E DI ASSICURAZIONI SOCIALI. Il conduttore si impegna ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti in base alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazioni sociali, assumendo a suo carico tutti gli oneri relativi. Il

conduttore si obbliga altresì ad applicare, nei confronti dei propri dipendenti, impiegati nelle prestazioni oggetto del presente contratto, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro applicabili alla categoria e nella località in cui si svolgono le prestazioni, nonché le condizioni risultanti da successive modifiche ed integrazioni ed, in genere, da ogni altro contratto collettivo successivamente stipulato per la categoria, applicabile nella località.

Art. 14. LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL CONTRATTO. L'affidamento della presente locazione è strettamente e rigorosamente subordinato all'osservazione di quanto previsto:

- dal presente contratto;
- dal bando di gara;
- dall'offerta presentata da
- dal Codice Civile e dalle altre disposizioni normative già emanate in materia di contratto di diritto privato, per quanto non regolato dalle clausole e disposizioni degli atti sopra richiamati.

Il presente contratto si intende risolto di diritto nei seguenti casi:

- Mancato svolgimento dell'attività per almeno dieci mesi all'anno.
- Mancato pagamento del canone di locazione per oltre un trimestre.
- Qualora il conduttore sia stato per dieci volte in un anno sanzionato per il mancato rispetto delle norme contenute nel vigente "Regolamento Comunale per la gestione dei rifiuti urbani ed assimilabili agli urbani".

A tutti gli effetti del presente atto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione, anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile a lei affittato, e, per il caso che essa in seguito più non li detenga, elegge domicilio presso il Comune di Bari. Le notificazioni e le intimazioni verranno effettuate a mezzo di Ufficiale Giudiziario ovvero mediante lettera raccomandata.

Art. 15. IMPOSTE, TASSE E SPESE CONTRATTUALI. Ai fini fiscali si dichiara che il valore del presente contratto, con riferimento al valore del canone annuale offerto, e relativo al periodo di sei anni, è pari ad Euro(Euro);

Tutte le spese del presente contratto sono a totale carico del Conduttore ad eccezione delle spese di registrazione del contratto che verranno ripartite secondo le norme vigenti in materia di locazione immobiliare.

Art. 16. VALIDITÀ CLAUSOLE CONTRATTUALI - Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili.

Art. 17. TRATTAMENTO DEI DATI. Il Locatore, ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 30/06/2003 n. 196, informa parte locatrice che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.

Art. 18. CONTROVERSIE. Per le controversie derivanti dal contratto è competente il Foro di Bari. Le parti confermano quanto sopra riportato e in segno di accettazione lo sottoscrivono.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per l'AMTAB S.p.A. _____

Per _____

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 del Codice Civile, il Locatore e il Conduttore dichiarano di approvare tutte le clausole del contratto ed espressamente gli articoli: 2 (uso dell'immobile), 3 (durata), 4 (canone e modalità di pagamento), 5 (garanzie contrattuali), 6 (altre coperture assicurative), 7 (spese di gestione), 8 (lavori di manutenzione), 12 (presa visione), 14 (risoluzione di diritto del contratto), 15 (imposte, tasse e spese contrattuali), 18 (controversie).

Letto, approvato e sottoscritto.

Per l'AMTAB S.p.A. _____

Per _____