

ALLEGATO 2

COMUNE DI MEINA

PROVINCIA DI NOVARA

OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE
DI PROPRIETA' COMUNALE IN DATA _____

I sottoscritti:

MELONE GIUSEPPE RENATO, nato ad Arona (No) il 25 dicembre 1962,
Geometra, domiciliato agli effetti del presente atto in Meina (No) presso la
casa comunale in Piazza Carabelli n. 5, il quale interviene al presente atto in
rappresentanza del “**COMUNE DI MEINA**” con sede in Meina (No), Piazza
Carabelli n. 5, Codice Fiscale 00440750032, nella sua qualità di Responsabile
dei servizi tecnici del medesimo Comune di Meina, come risulta dalla nomina
effettuata dal Sindaco pro-tempore, Prof. Gian Carlo Blangiardo, in data
12.11.2024, con decreto n. 9; -----
in seguito denominata anche “parte locatrice”; -----

_____, nato a _____ () il
_____, residente _____ () _____ - c.f.
_____, esercente, il quale interviene al presente atto esclu-
sivamente in rappresentanza della Ditta/Impresa/Società
_____ con sede in _____ () in Via
_____ n. ____, codice fiscale e partita IVA n.
_____ ; -----

in seguito denominata anche “parte conduttrice”; -----

premettono quanto segue:

- il Comune di Meina è proprietario dell'immobile posto in Meina (NO) Via Sempione n. 46 e distinto al Catasto dei Terreni di Meina al foglio 3 (tre) mappale 326 (trecentoventisei); -----

- che sul terreno suddetto insiste un fabbricato destinato ad attività commerciale, attualmente distinto al N.C.E.U. di Meina al foglio 3 (tre), mappale 326 (trecentoventisei) subalterno 3 – categoria C/1 – classe 5; -----

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 38 del 14.04.2026 è stato deliberato di provvedere alla locazione dell'immobile di proprietà del “COMUNE DI MEINA” sopra descritto destinato ad attività commerciale bar/ristorante, tramite asta pubblica determinando: -----

- la durata della locazione in anni 6 (sei), con rinnovo per ulteriori 6 (sei) anni ai sensi di legge; -----

- il canone da porre a base di gara, relativamente all'offerta economica, in € 28.000,00/annui; -----

- la manutenzione ordinaria dell'immobile e delle aree pertinenziali, compresi i dehors nonché delle aree verdi all'interno dell'area; -----

- la valorizzazione del bene e del contesto del Parco della Fratellanza; -----

- la piena accessibilità e fruibilità da parte dell'utenza; -----

- il rispetto delle finalità pubbliche dell'area; -----

- l'onere per il locatario di richiedere ed acquisire la concessione demaniale per la porzione di dehors insistente su area demaniale. -----

- che con determinazione n. ____ del _____ si è provveduto all'aggiudicazione definitiva della locazione e si è determinato di concedere in locazione a favore della società _____ con sede in _____ (____) l'immobile comunale destinato ad attività com-

merciale bar/ristorante sopra descritto per il periodo di anni 6 (sei), rinnovabile per ulteriori 6 (sei) anni ai sensi di legge, decorrenti dalla stipula del presente atto verso il canone annuale di euro _____, ___ da rivalutarsi annualmente secondo l'indice ISTAT. -----

Tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, i sottoscritti convengono e stipulano quanto segue. -----

Art. 1 - Consenso e oggetto

La parte locatrice "COMUNE DI MEINA", come sopra rappresentato, concede in locazione alla parte conduttrice società _____ con sede in _____ () che accetta il seguente bene immobile: -----

in Meina (NO)

Via Sempione n. 46 nell'ambito del c.d. "Parco della Fratellanza"

Fabbricato ad uso commerciale (bar/ristorante), composto da sala ristorante, cucina, dispensa, disimpegno e n. 2 servizi igienici e corte, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Meina come segue: -----

- foglio 3 mappale 326 subalterno 3 – Strada Statale 33 del Sempione – piano T – categoria C/1 – classe 5 – metri quadrati 130 – rendita catastale euro 2.678,86. -----

Nonché le aree esterne destinate a dehors, di cui una insistente parzialmente su area demaniale individuata al foglio 3, mappale 255, per una superficie di circa mq _____; -----

Per una migliore identificazione dell'immobile concesso in locazione le parti fanno espresso riferimento alla planimetria che al presente atto si allega sotto la lettera "A" per la parte evidenziata in colore giallo. -----

Per quanto occorre possa: -----

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto che, in copia fotostatica – previa visione ed approvazione – si trova allegata al presente atto sotto la lettera “A”, corrispondente a quella unita alla denuncia di accatastamento presentata all’Agenzia del Territorio in data 25/07/2014 e registrata al n. 26630.1/2014; -----

- i contraenti dichiarano che i dati catastali e la planimetria dell’immobile oggetto di questo atto sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all’obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa; -----

- l’intestazione catastale dell’unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari. -----

Art. 2 - Oneri a carico della parte conduttrice

La parte conduttrice s’impegna a custodire, curare, pulire e mantenere in via ordinaria la struttura, svolgendo ogni e qualsiasi necessario intervento di manutenzione ordinaria sul fabbricato e sugli elementi strutturali dello stesso (e così esemplificativamente ma non esaustivamente: infissi esterni, vetrate, porte interne, servizi igienici, tinteggiature, pavimenti). -----

La parte conduttrice si assume pertanto la totale responsabilità per ogni e qualsiasi danno dovesse essere arrecato agli impianti, durante l’utilizzo dello stesso da parte sua e o in conseguenza di tale uso ad esclusione dei danni derivanti da calamità naturali. -----

La parte conduttrice dovrà provvedere alla raccolta differenziata dei rifiuti prodotti, secondo le regole e disposizioni del Comune. -----

La parte conduttrice, come sopra rappresentata, si impegna ad effettuare la manutenzione settimanale (periodo estivo), mensile (periodo invernale) dell'area pertinenziale all'edificio (perimetrata in colore blu nell'allegato A), e precisamente: taglio erba, potature, sostituzione essenze stagionali, semina.

Sono a carico della parte conduttrice la raccolta e lo smaltimento dei residui derivanti dalla manutenzione delle aree verdi e dovrà essere garantito il taglio periodico settimanale nella stagione estiva e mensile nella stagione invernale.

Sono altresì a carico della parte conduttrice le utenze relative ai consumi di luce, acqua, gas e smaltimento rifiuti nonché le relative imposte dovute per legge. -----

Art. 3 - Durata

La durata della presente locazione è stabilita in anni 6 (sei) + 6 (sei) di rinnovo ai sensi di legge, salvo disdetta da comunicarsi a mezzo PEC almeno 12 mesi prima della scadenza del contratto di locazione. -----

Art. 4 - Canone e spese

Il canone di locazione viene determinato in euro _____, ____ (_____ /00) annui, rivalutato a partire dal secondo anno dell'indice ISTAT, da versarsi in rate mensili anticipate dell'importo di € _____, ____ ciascuna, entro il giorno _____ di ogni mese; -----

Per ogni 30 (trenta) giorni di ritardo nel versamento della singola rata, sarà applicata, senza possibilità di deroga, una mora pari al dieci per cento della rata stessa. -----

Le parti danno atto che in data _____ è stato effettuato il pagamento di una mensilità di canone per un valore di € _____, ____ - effettuato tramite bonifico bancario addebitato sul conto corrente bancario intestato a Comune

di Meina - IBAN: IT 18 G 03069 45130 100000046103 (Banca Intesa Sanpaolo – Filiale di Arona). -----

Art. 5 - Cauzione

Si dà atto che la Società _____ ha presentato cauzione definitiva a mezzo di polizza fidejussoria rilasciata da _____, del valore di € _____, ____ - (_____ / ____) a garanzia del rispetto degli obblighi contrattuali. -----

L'Amministrazione Comunale si riserva della facoltà di effettuare controlli periodici atti ad accettare la regolarità dell'utilizzo della struttura. -----

I suddetti controlli potranno avvenire in ogni momento e senza preavviso e potranno essere effettuati da personale comunale o da esperti nominati dall'Amministrazione. -----

Art. 6 - Divieto di cessione a terzi dell'uso della struttura

È fatto espresso e assoluto divieto alla parte conduttrice di cedere o concedere a terzi, anche solo parzialmente o temporaneamente, l'uso a qualsiasi titolo della struttura locata e delle aree pertinenziali, salvo nulla osta del Comune. --

Art. 7 - Inadempimenti della parte conduttrice

Le parti convengono espressamente che il presente contratto di locazione si intenderà automaticamente risolto qualora il conduttore ometta i pagamenti dei canoni e oneri dovuti per 4 (quattro) mensilità.

Art. 8 - Recesso da parte conduttrice

Si riconosce la facoltà di recesso al conduttore da esercitarsi nelle forme previste dall'articolo 27 della Legge 392/78. -----

Art. 9 - Dichiarazione ai sensi del D.P.R. 380/2001

In considerazione della natura del presente atto, le parti dichiarano e danno atto che, non si applicano al presente atto le disposizioni previste dal Testo Unico in materia di edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. -----

Ai sensi della vigente normativa, si allega, al presente atto sotto la lettera "B", originale dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) relativa al fabbricato concesso in locazione, unitamente all'attestato telematico di ricezione da parte del SIPEE (Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici) al protocollo n. _____ del _____.

Il "COMUNE DI MEINA", come sopra rappresentato, dichiara e la parte conduttrice Società _____ come sopra rappresentata, prende atto che gli impianti di cui all'art. 1 del Decreto Ministeriale dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, posti a servizio dell'unità immobiliare oggetto di locazione, sono conformi alla normativa applicabile in materia di sicurezza.

Le parti di comune accordo, rinunciano espressamente all'allegazione al presente atto della dichiarazione di conformità ovvero della dichiarazione di rispondenza di cui all'art. 7, comma 6, del citato Decreto Ministeriale.

Art. 10 - Trattamento tributario

Le parti convengono che al presente contratto si applichi l'imposta di registro nella misura del 2% (due per cento), ai sensi dell'art. 5, lettera a-bis), della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, trattandosi di locazione avente ad oggetto immobili strumentali.

La parte conduttrice, ai sensi dell'art. 17, comma 3, del D.P.R. n. 131/1986, dichiara di optare per il versamento dell'imposta di registro in forma annuale,

con riferimento al corrispettivo annuo del contratto, attualmente determinato in euro, (_____/). -----

Le parti convengono inoltre che l'imposta di bollo dovuta ai sensi di legge è esclusivo carico del conduttore. -----

Art. 11 - Legge applicabile

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si applicano le disposizioni della legge n. 392/1978, nonché, per quanto compatibili, della legge n. 431/1998 e del Codice Civile. -----

Art. 12 – Controversie

Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Verbania. -----

Art. 13 – Elezione di domicilio

Per tutti gli effetti derivanti dal presente contratto, ivi comprese le notificazioni e le comunicazioni giudiziarie e stragiudiziarie, le parti eleggono domicilio come segue:

il Locatore in _____

il Conduttore in _____

Eventuali variazioni di domicilio dovranno essere comunicate per iscritto all'altra parte e avranno effetto dalla data di ricezione della relativa comunicazione.

Ai fini della normativa antiriciclaggio le parti contraenti dichiarano: -----

- di non essere politicamente esposte; -----

- che lo scopo e la natura dell'operazione qui perfezionata sono esattamente quelle risultanti dal presente atto; -----

- che le parti sostanziali i cui dati identificativi sono quelli sopra indicati, sono le titolari effettive dei rapporti giuridici in oggetto e dell'operazione perfezionata col presente atto. -----

Ai medesimi fini, la sola parte conduttrice dichiara che il canone di locazione è stato versato e verrà versato con denaro derivante dall'esercizio della propria attività commerciale. -----

Meina, _____

COMUNE DI MEINA

LA SOCIETÀ

Il conduttore dichiara, ai sensi dell'art. 1341 c.c., di aver letto e di accettare tutte le singole condizioni riportate nel presente contratto ed in particolare quanto stabilito dagli artt. 2, 3, 4, 6, 7, 8.

LA SOCIETÀ

Allegato A - Planimetria

Allegato B - APE