

**CONTRATTO DI LOCAZIONE PER UNITA' IMMOBILIARE  
AD USO COMMERCIALE PER RISTORANTE**

Con la presente scrittura privata a valere per ogni effetto di legge tra:

che interviene in quest'atto in qualità

d'Amministratore Unico della società

con sede legale in codice  
fiscale numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Mantova  
per brevità di seguito denominata "**LOCATORE**".

E

residente in  
- che  
interviene in quest'atto in qualità di legale rappresentante della  
Società ,  
codice fiscale numero di iscrizione al Registro delle  
Imprese di Mantova per brevità di seguito denominata  
**"CONDUTTORE"**.

**PREMESSO**

- che, in data 07 agosto 2003, rep. Comunale n. 6898, registrato il  
13.08.2003 n. 1194 e successivo atto integrativo del 03 dicembre  
2004, rep. Comunale n. 6946, registrato il 07 dicembre 2004 al n.  
100481 SI, il Comune di Suzzara, (MN) ha stipulato con la società

un contratto di "Concessione,  
progettazione, costruzione e gestione di un centro servizi per il  
benessere e la cura psico fisica delle persone", per seguito denominato  
come

- che il si sviluppa in diritto di

superficie sull'area di proprietà del Comune di Suzzara di circa mq 48.319, Via Francois Mitterrand, al NCEU dello stesso Comune al foglio 42 - map. N. 818-849-855-845-859-932.

- che il \_\_\_\_\_ è stato realizzato ad impegno della Concessionario secondo le direttive contenute negli elaborati di progetto approvato dal Comune di Suzzara secondo i patti e le condizioni descritte nei capitoli del contratto di concessione.

- che le finalità e la gestione del \_\_\_\_\_ sono: la tutela e la valorizzazione dell'intrapresa attività imprenditoriale; la concretizzazione delle attività previste nel progetto preliminare approvato dal Comune di Suzzara.

- che la durata della concessione è prevista in anni 30 (trenta) e pertanto scadrà il 06 agosto 2033.

- che al concessionario è consentito locare gli spazi commerciali posti all'interno del \_\_\_\_\_ e/o affidare a terzi la gestione di servizi specifici.

- che la Società \_\_\_\_\_ ha mostrato interesse a prendere in locazione l'unità immobiliare destinata ad attività commerciale:

- che la società \_\_\_\_\_, è l'unico destinatario dei rapporti regolamentati dal presente contratto, di conseguenza gli spiegati rapporti saranno da intendersi esclusivamente tra la società

\_\_\_\_\_, che la Società 1 dichiara di essere regolarmente iscritta al Registro delle imprese della provincia di Mantova, per l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande tramite la gestione

di ristoranti, e che tale attività comporta contatti con il pubblico degli utenti e consumatori, di essere in regola con le norme sanitarie e di possedere tutte le autorizzazioni amministrative necessarie all'attività nel certificato camerale dichiarata.

- che la Società dichiara conoscere le norme vigenti in materia di detenzione e di somministrazione di bevande alcoliche e super alcoliche all'interno d'impianti sportivi e s'impegna a rispettare le leggi per la sua attività, all'interno del

Tutto ciò premesso

#### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

##### *ART. 1 – Rispetto delle norme contrattuali*

Tutte le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto di locazione e il Conduttore s'impegna, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare senza eccezione alcuna il presente articolo ed i seguenti, ritenendosi e qualificandosi fin d'ora unico responsabile nei confronti della società limitatamente all'esatto adempimento.

##### *ART. 2 – Concessione in affitto*

La società dichiara di concedere, come concede, in affitto alla Società , che accetta l'unità immobiliare destinata a ristorante, sita a Suzzara (MN) in Via Francois Mitterrand, 6/A, meglio identificata nel NCEU dello stesso comune al FOGLIO 42 – mapp. 932 sub. 302 di mq. 370, completa d'impianti tecnologici, quali: elettrico, riscaldamento, idrico sanitario tutti muniti di certificati di conformità che vengono consegnati

contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto e predisposizione dell'impianto di condizionamento e pertinenze e parti comuni, a cui si entra dall'ingresso principale del "centro servizi per il benessere e la cura psico fisica delle persone".

Le parti allegano al presente atto copia dell'attestato di prestazione energetica n°20065-000373/15 rilasciato il 25/09/2015.

#### ***ART. 3 Accettazione dei locali***

Il Conduttore dichiara di avere esaminato sia il '

che i locali adibiti a spazio ristorante e di averli trovati in buono stato di manutenzione, in regola con le vigenti norme, adatti al proprio uso ed esenti da qualsiasi difetto e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto di locazione nel medesimo stato e nuovamente tinteggiati.

#### ***ART. 4 Utilizzo dei locali***

I locali concessi in locazione dovranno essere utilizzati dal Conduttore esclusivamente per l'esercizio dell'attività per ristorante, e non potranno essere utilizzati per uso diverso da quello pattuito, né per un'attività diversa od ulteriore a quella suddetta.

#### ***ART. 5 Idoneità dei locali***

Il Conduttore dichiara che i locali sono idonei all'attività da esercitarsi negli stessi e si obbliga a mantenerli tali a propria cura e spese, senza diritto ad alcun indennizzo per ciò.

#### ***ART. 6 Divieto di cessione e sublocazione***

E' vietata la cessione del contratto, la sublocazione ed il comodato sia parziale che totale dei locali, fatto salvo i casi previsti dalla legge.

#### ***ART. 7 Durata della locazione***

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 01/12/2015, e verrà così a cessare per la prima scadenza il giorno 30/11/2021; alla prima scadenza, il contratto si intenderà rinnovato per altri sei anni nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al Conduttore recesso motivato ai sensi degli art. 28 e 29 della Legge 392/78, da recapitarsi tramite raccomandata a.r. almeno dodici mesi prima della scadenza, contenente la specificazione del motivo invocato per far cessare il contratto. In caso di rinnovo il rapporto avrà durata sino al 30/11/2027 quando ciascuna delle parti potrà dare disdetta al fine di far cessare il contratto, con raccomandata a.r. da inviare alla controparte almeno dodici mesi prima della scadenza

#### ***ART. 8 Canone di locazione***

Il canone di locazione è stabilito in dodici rate mensili anticipate di € 1.700,00 (millesettcento/00), oltre iva di legge, cadauna da pagarsi alla società entro il giorno 10 del relativo mese di locazione, versando l'importo a mezzo bonifico bancario su C/C numero Banca

A decorrere dal 1/12/2016 il canone di locazione sarà aggiornato in ragione del 75% dell'indice ISTAT costo vita per famiglie d'impiegati e operai, maturato nell'anno di locazione precedente.

Sono altresì a carico del Conduttore la tariffa asporto rifiuti solidi urbani e gli altri oneri accessori, come le spese per la fornitura e somministrazione di acqua, luce, gas per riscaldamento e per gli altri usi, nonché la quota parte di spese condominiali relativa alle parti

comuni.

Il ritardato pagamento del canone darà diritto al Locatore di chiedere gli interessi nella misura convenzionalmente pattuita dei tassi vigenti ex D. L.vo 231/02.

#### *ART. 9 Spese a carico del conduttore*

Sono a carico del Conduttore la manutenzione e le riparazioni ordinarie a cui dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del Locatore a sostituirsi a lui in caso di sua inadempienza, con diritto al rimborso entro 20 giorni dalla richiesta delle spese sostenute.

Sono pure a carico del Conduttore le spese condominiali di competenza della conduzione quali: l'illuminazione dell'ingresso e delle parti comuni, la manutenzione delle aree verdi destinate ad arredo urbano esterno, l'illuminazione e la pulizia delle parti comuni e tutte quelle che risulteranno a norma di legge e in generale quelle riportate nel regolamento di condominio con tabelle e carature allegate che il Conduttore dichiara di aver ricevuto e di accettare integralmente.

A tale riguardo di competenza del conduttore dovranno essere pagate entro giorni quindici dalla richiesta, salvo il diritto del conduttore di richiedere l'indicazione specifica delle stesse.

#### *ART. 10 Divieto ad eseguire innovazioni e/o migliorie*

Il Conduttore non può senza il consenso scritto del Locatore eseguire innovazioni, migliorie addizioni, sostituzione d'impianti d'alcun genere e sarà responsabile verso il Locatore e verso i terzi d'ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'unità immobiliare locata e dei suoi impianti.

Le migliorie e le innovazioni ancorché autorizzate non daranno alcun diritto al Conduttore di rivalsa nei confronti del Locatore e s'intenderanno annesse alla proprietà fatto salvo il diritto del Locatore di richiederne la rimozione e la riduzione in pristino dei locali a spese del Conduttore , ovvero di ritenere le nuove opere senza alcun compenso.

#### ***ART. 11 Modalità di pagamento***

I pagamenti convenuti a titolo di canone o per altra causa prevista al presente contratto, dovranno essere effettuati secondo le modalità stabilite dal contratto stesso, ovvero secondo le istruzioni comunicate al Locatore a mezzo raccomandata.

Il conduttore non potrà svolgere azioni od opporre eccezione alcuna se non in regola con il pagamento dei canoni di locazione.

#### ***ART. 12 Responsabilità e copertura assicurativa***

Il conduttore dichiara e libera il locatore da ogni responsabilità diretta o indiretta per eventuali danni che possono derivargli per fatto e colpa sua e/o dei suoi dipendenti o suoi aventi causa e di qualsivoglia natura e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata, assumendo ad obbligo di custodire la cosa locata, facendo continuare per tutta la durata della locazione, una polizza assicurativa a favore del Locatore, con adeguati massimali idonei a garantire la cosa locata dai possibili danni originati da incendio e rischi collegati alla conduzione, gravandosi del relativo costo per tutta la durata della locazione.

Copia della polizza d'assicurazione sarà consegnata dal Conduttore al Locatore entro dieci giorni dalla sottoscrizione del presente atto; inoltre il Conduttore dovrà consegnare al Locatore copia della ricevuta

del versamento dei premi di assicurazione.

***ART. 13 Orari di apertura e di chiusura***

Gli orari e le date d'apertura e chiusura al pubblico della piscina estiva- invernale e delle altre attività sportive, sono stabilite dalla società ..... dichiarando sin d'ora il Conduttore di accettare tale fatto per il quale non ha nulla da eccepire o pretendere.

***ART. 14 Norme***

Il Conduttore si obbliga a:

1. mantenere giornalmente in efficienza il servizio di ristorante;
2. mantenere aperto il servizio ristorante per l'intero periodo di funzionamento delle piscine estivo- invernale, ma anche durante le manifestazioni sportive ed ogni qualvolta la società ..... lo ritenga necessario. Con facoltà di anticipare e/o procrastinare gli orari d'apertura e chiusura previo l'ottenimento delle autorizzazioni di legge;
3. comunicare alla società ..... i calendari della propria attività, comunicando l'eventuale variazione, nonché di esporre idonei avvisi relativi ad eventuali chiusure o sospensioni del servizio di ristorante;
4. rispettare le norme della "trasparenza" per tutta la durata della presente convenzione e produrre alla società ..... alla fine d'ogni anno, un'apposita autocertificazione cui dovrà dichiarare che nell'ambito della propria attività e/o dei servizi affidati sono state rispettate leggi vigenti;
5. rispettare i regolamenti, le leggi, le norme, i decreti e le disposizioni

vigenti riguardanti, gli esercizi pubblici, nonché i regolamenti comunali inerenti, le somministrazioni d'alimenti e bevande all'interno del \_\_\_\_\_;

6. rispettare i contratti di lavoro e degli eventuali patti integrativi locali e il versamento delle relative trattenute previdenziali e contributive;

7. rispettare le normative vigenti in materia fiscale;

8. utilizzare personale assunto e/o incaricato è inquadrato con la particolare qualifica professionale necessaria all'espletamento dell'incarico e/o del servizio;

9. a consegnare alla società \_\_\_\_\_ se richiesta la documentazione a riprova di quanto sopra indicato.

#### ***ART. 15 Garanzia contrattuale***

A garanzia dell'esatto adempimento di quanto convenuto al presente contratto ed in particolare per il regolare adempimento delle obbligazioni assunte, il Conduttore si impegna a corrispondere alla firma del contratto la somma di € 5.100,00 (cinquemilacento/ euro) a titolo di deposito cauzionale. Tale deposito, non imputabile in conto canone di locazione, né spese di amministrazione, verrà custodito dal Locatore per essere restituito al Conduttore, maggiorato degli interessi al tasso legale, entro il termine di 60 giorni dalla riconsegna dell'immobile, a meno che all'atto del rilascio di esso sussistano condizioni di morosità del Conduttore nei confronti del Locatore, ovvero a meno che vengano riscontrati danni all'immobile od agli arredi per i quali il Conduttore sia tenuto al risarcimento.

#### ***ART. 16 Visite di controllo***

E' facoltà del Locatore, o di chi la rappresenta, di visitare in qualunque tempo la cosa locata per accertarne il modo d'uso. Il locatore potrà visitare o far visitare l'immobile durante la locazione previo avviso al conduttore .

#### ***ART. 17 Recesso del Conduttore***

Al Conduttore è consentito recedere dal contratto, per gravi motivi, con preavviso di mesi sei rispetto alla data di effettiva riconsegna dei locali, da inviarsi tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento. E' altresì concessa al Conduttore la facoltà di recedere liberamente dal contratto con preavviso di mesi dodici rispetto alla data di effettiva riconsegna dei locali, da inviarsi a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

In tal caso il Conduttore corrisponderà sino al rilascio dei locali il canone, le spese accessorie oltre a corrispondere al Locatore l'importo della tassa di registro per l'anticipata risoluzione del contratto.

#### ***ART. 18 Ritardata riconsegna dei locali***

La ritardata riconsegna dell'immobile alle scadenze convenzionali come sopra pattuite, allorché non risulti giustificata da norme imperative sopravvenute o da ordini o da provvedimenti giudiziari, comporterà per il Conduttore l'obbligo di versamento oltre che del canone mensile corrente, anche di ulteriore uguale somma a titolo di penale per risarcimento danni per ogni mese o frazione di mese di occupazione dei locali senza titolo.

#### ***ART. 19 Beni abbandonati***

Il Conduttore dichiara ed accetta che, dopo la riconsegna delle chiavi al locatore, eventuali mobili, materiali, attrezzature, macchine o altre

cose di pertinenza del Conduttore, rinvenute nei locali e nell'area scoperta, siano considerate prive di valore e abbandonate, con facoltà del locatore di farne ciò che vuole, salvi diversi accordi scritti. Le eventuali spese per lo smaltimento di tali materiali o altro dovranno essere rimborsate alla parte locatrice.

#### ***ART. 20 Norma risolutiva***

L'inadempimento di quanto disposto con la stipula del presente contratto da ciascuno degli articoli da 2 a 19 che precedono ha natura essenziale in favore del solo locatore il quale sarà quindi legittimato il a chiedere la risoluzione ipso iure del contratto e la conseguente cessazione di qualsiasi rapporto economico in essere.

#### ***ART. 21 Spese di registrazione***

I bolli del presente contratto vanno a carico del conduttore. Le spese di registrazione vanno a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

#### ***ART. 22 Modifiche del contratto***

Le parti di comune accordo convengono che la modifica del presente contratto dovrà essere per atto scritto.

#### ***ART. 23 Foro competente***

Per qualunque contestazione e notifica giudiziale relativa al presente contratto il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato. In caso di disaccordo il Foro competente è quello di Mantova.

#### ***ART. 24 Privacy***

Il Conduttore autorizza il Locatore e l'amministratore dallo stesso delegato ed i suoi collaboratori a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi alla gestione del

rapporto di locazione

Roverbella li 20/10/2015

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Dopo attenta rilettura, le parti accettano ed approvano espressamente  
le clausole 3 accettazione dei locali, 4 utilizzo dei locali, 5 idoneità dei  
locali, 6 divieto di cessione e sublocazione, 7 durata della locazione,  
8 canone di locazione, 9 spese a carico del conduttore, 10 divieto ad  
eseguire innovazioni e/o migliorie, 11 modalità di pagamento, 12  
responsabilità e copertura assicurativa, 13 orari di apertura e di  
chiusura, 14 norme, 15 garanzia contrattuale, 16 visite di controllo, 17  
recesso del conduttore, 18 ritardata riconsegna dei locali, 19 beni  
abbandonati, 20 norma risolutiva, 21 spese di registrazione, 22  
modifiche del contratto e 23 Foro competente.

Roverbella li

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE