



## COMUNE DI LATINA

Valorizzazione del Patrimonio

**ALLEGATO D: SCHEMA DI CONVENZIONE PER ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE ONEROSA DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA CATTANEO,21 EX STAZIONE AUTOLINEE (Foglio 143 PART. 172 Sub 38)**

L'anno duemilaventi (2020), il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Latina,  
presso il Comune di Latina, con la presente scrittura privata da valere per ogni conseguente  
effetto di legge,

tra

il Dirigente ....., agente in rappresentanza del Comune di Latina,

e

(soggetto locatario) \_\_\_\_\_

con sede in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

C.F. /P.IVA \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

rappresentato da \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_

Via \_\_\_\_\_, d'ora in avanti definito per comodità

"Locatario" si conviene e si stipula quanto segue:

### ART. 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

L'unità immobiliare oggetto di convenzione, è ubicata in Via Cattaneo ex Stazione Autolinee ed è composta da piano terra, n° 21.



## **COMUNE DI LATINA**

*Valorizzazione del Patrimonio*

Attualmente si presenta in discreto stato di conservazione.

L'ingresso e le superfici vetrate prospettano nella galleria che mette in comunicazione tra loro via Cattaneo e via Duca del Mare.

L'unità immobiliare così come constatato da sopralluogo effettuato, è costituita da più vani e di un piccolo servizio igienico di circa 4,00 mq.

La pavimentazione è costituita da listelli di finto legno. Gli infissi sono realizzati in alluminio con vetrate e serrande avvolgibili in lamiera zincata.

La superficie totale del fabbricato è di circa 121,60 mq.

La presente locazione ha per oggetto un locale commerciale, sito su via Cattaneo ex Stazione Autolinee, n° 121, di proprietà comunale.

Il locale ha una superficie totale di mq 121,60.

L'immobile è così catastalmente individuato: Foglio 143 Part. 172 Sub 38.

### **ART. 2 – DURATA DELLA LOCAZIONE**

La durata della locazione è stabilita in anni 6, a partire dalla data di stipula del contratto.

Come stabilito dall'art. 32 c. 3 del Regolamento Comunale sulla gestione degli immobili, il contratto non si potrà rinnovare tacitamente, salvo che non sia previsto dalla legge (art.28 Legge 392/1978 e art.2 Legge 431/1998).

### **ART. 3 – CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone per la locazione è pari a Euro ..... mensili e di Euro ..... annui, fuori campo IVA.

Ai sensi dell'art. 31 c. 2 del Regolamento Comunale sulla gestione degli immobili, a partire dal secondo anno di locazione sarà maggiorato del 100% dell'indice ISTAT accertato per la variazione dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati. Il canone non comprende le spese condominiali, le quali devono essere versate in base ai consumi ed ai costi comuni ove rinvenibili.

Al momento della sottoscrizione del contratto il locatario verserà la cauzione pari a 3 mensilità del canone aggiudicato.

### **ART. 4 - CONSEGNA E RESTITUZIONE DEI LOCALI**

I locali, vuoti e liberi da ogni cosa, sono concessi nelle condizioni attuali e alla scadenza della locazione, il Locatario dovrà restituire al Comune di Latina tali locali ricevuti nelle medesime condizioni, salvo il deperimento dovuto all'uso. Alla consegna del locale si provvederà a redigere idoneo verbale di consegna, firmato dalle parti e conservato agli atti. Al termine della locazione lo stesso dovrà essere restituito nelle medesime condizioni, salvo il deperimento dovuto all'uso.



## COMUNE DI LATINA

*Valorizzazione del Patrimonio*

In caso di ritardata restituzione, il Locatario sarà tenuto a corrispondere una penale pari alla somma *pro die* corrisposta in base all'ultimo canone aggiornato, aumentata di € 100,00 (Euro cento/00) al giorno, per ogni giorno di ritardata consegna, a far tempo dalla data richiesta per la consegna dell'immobile, salvo che il ritardo non dipenda dal Comune concedente.

### ART. 5 - ARREDI ATTREZZATURE E LAVORI

L'installazione di nuove attrezzature nei locali dati in locazione ed ogni eventuale variazione anche riferita a lavori ed impianti, da realizzarsi a totale cura e spese del Locatario, dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune e dagli altri Enti preposti.

### ART. 6 - ATTIVITA' E OBBLIGHI DEL LOCATARIO

1. Il Locatario si impegna ad utilizzare il bene in base alla destinazione d'uso del locale in locazione.
2. Il Locatario potrà apportare delle modifiche inerenti l'allestimento e l'impianto tecnologico del locale previa autorizzazione del Comune di Latina.

Il Locatario è soggetto ai seguenti obblighi:

- sottoscrizione del contratto di locazione e pagamento delle spese accessorie;
- pagamento del canone di locazione del bene;
- onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria;
- preventiva autorizzazione e nulla osta da parte dell'amministrazione comunale al fine di effettuare interventi di recupero, restauro, ristrutturazione o altro tipo di intervento sui locali o sull'immobile dato in locazione;
- pagamento delle utenze;
- pagamento delle spese di gestione;
- stipula di una polizza assicurativa per responsabilità civile da parte di terzi, e contro i rischi derivanti da incendio o altri eventi imprevedibili;
- restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- divieto di sub concedere i beni a terzi a qualsiasi titolo;
- pagamento delle spese di registrazione dell'atto;
- prestazione della cauzione o della fideiussione di cui all'art.34 del Regolamento Comunale per la gestione degli immobili;
- divieto di introdurre negli immobili di proprietà comunale materiali vari e sostanze pericolose, senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- garanzia circa l'utilizzo dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro;
- sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Comunale, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento;
- divieto di arrecare danni agli immobili, alle loro pertinenze e ai suppellettili;
- rispetto dei vigenti CCNL per l'assunzione di personale dipendente;



## COMUNE DI LATINA

*Valorizzazione del Patrimonio*

Il locatario è sempre considerato come unico ed esclusivo responsabile verso l'Amministrazione Comunale e verso i terzi per qualunque danno arrecato alle proprietà .

Sono inoltre a carico del locatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali locazioni, licenze e autorizzazioni amministrative, compreso autorizzazioni della competente Soprintendenza (MiBACT) ove dovute, e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'esercizio dell'attività, senza che l'aggiudicazione e successiva stipula della locazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri enti pubblici.

3. Il Locatario è altresì tenuto ad osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D.lgs. n. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni.
4. Il Locatario è tenuto ad allestire gli spazi in modo consono e adeguato nonché conforme alle vigenti norme di sicurezza e di prevenzione incendi.

### **ART. 7: DIVIETI DI MODIFICA DELLE STRUTTURE E DEGLI IMPIANTI.**

E' fatto divieto al Locatario, senza la preventiva formale autorizzazione scritta dell'Amministrazione, apportare o consentire modifiche che comportino variazioni sostanziali del fabbricato, intendendosi con ciò anche l'aggiunta di parti nuove, fatta eccezione per la realizzazione di opere straordinarie necessarie e urgenti, tempestivamente autorizzate dall'Amministrazione.

In caso contrario il Locatario sarà tenuto a risarcire ogni e qualsiasi danno cagionato alle strutture e/o alle cose affidate.

Il Locatario sarà tenuto a consentire le modificazioni dei locali o le ristrutturazioni ritenute necessarie dall'Amministrazione.

### **ART. 8 - OBBLIGHI A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

L'Amministrazione Comunale concedente si farà carico degli interventi di manutenzione straordinaria.

### **ART. 9 - DIVIETI**

1. E' vietata la sub-locazione dei beni a terzi.

### **ART. 10 - INADEMPIENZE, PENALITÀ, DECADENZA**

Il Comune di Latina applicherà una penale pari ad € 500,00 ogni volta che saranno accertate gravi violazioni degli obblighi derivanti dalla presente locazione, salvi i maggiori danni.

In coerenza con l'art.33 del Regolamento Comunale per la gestione degli immobili:



## **COMUNE DI LATINA**

*Valorizzazione del Patrimonio*

1. il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.
2. il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile.

### **ART. 11 - RESPONSABILITÀ**

Il Locatario è costituito custode degli ambienti, delle attrezzature e degli impianti di cui alla presente locazione, ed è responsabile di ogni danno che dovesse verificarsi nella conduzione dell'immobile oggetto del presente contratto verso se stesso, i propri dipendenti o terzi.

### **ART. 12 - MODIFICHE E MANUTENZIONE DEI LOCALI, ARREDI, ATTREZZATURE ED IMPIANTI**

Eventuali interventi di modifica ai locali da parte del Locatario potranno essere effettuati, solo previa autorizzazione del Comune, dal Locatario stesso ed a sue spese e non daranno luogo ad alcun indennizzo o risarcimento, salvo accordi particolari concordati tra le parti; in tal caso il Locatario dovrà richiedere i necessari permessi e autorizzazioni ai sensi della vigente normativa, a propria cura e spese, agli uffici ed enti competenti.

### **ART. 13- CONTROVERSIE**

1. Per tutte le controversie che dovessero insorgere in merito al presente atto è competente il foro di Latina;
2. Il Locatario dichiara di eleggere domicilio speciale per ogni e qualsiasi evenienza riguardante il presente atto, ivi comprese eventuali azioni inerenti la cessazione dello stesso, presso la propria sede legale.

### **ART. 14 - SPESE DELL'ATTO**

Le spese relative al presente atto sono poste a carico del Locatario.

### **ART.21 - SUBLOCAZIONE**

Il Locatario non può concedere a terzi, neanche parzialmente, il bene oggetto di locazione, senza il consenso formale dell'Ente.



## **COMUNE DI LATINA**

*Valorizzazione del Patrimonio*

Letto, approvato, sottoscritto

Il Dirigente Valorizzazione del Patrimonio

**Dott. Diego Vicaro**

Il Concessionario