

REP.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE**

**SITUATO NEL COMUNE DI LUCOLI sito in S. Menna Mancino in via  
Madonna della Croce - DA DESTINARE AD ATTIVITA' COMMERCIALE E  
SOCIOCULTURALI.**

L'anno duemila (XXXX), il giorno XX (xxxxxxx) del mese di  
xxx- xxxxxx, in Lucoli, in una sala del Municipio, in Via Fran-  
cesco Gualtieri n.10, tra le seguenti parti:

a) il Comune di Lucoli - Via Francesco Gualtieri n.10 Codice  
Fiscale 00094420668- rappresentato da , nato a il

, il quale agisce in nome per conto del Comune stesso in  
esecuzione dell'art.107 del D.Lgs. n.267/2000, nella sua qualità  
di Responsabile del Settore , di seguito indicato come COMUNE

E

b) il Sig. nato a il e residente in

Via n. C.F.:

, di seguito indicato come LOCATARIO.

Premesso che

- il Comune di Lucoli è proprietario dell'immobile sito in S.  
Menna Mancino in via Madonna della Croce - DA DESTINARE AD  
ATTIVITA' COMMERCIALE E SOCIOCULTURALI di circa mq. 190 (compresi  
i servizi), con annesse corte di mq. 40 circa, il tutto come

evidenziata nella planimetria allegato "1" foglio n.2, particella n.308.

il COMUNE è interessato a promuovere il riuso del proprio patrimonio edilizio, così come è emerso dalla delibera di Giunta Comunale n. 49 del 07/08/2025 inerente alla approvazione delle linee di indirizzo per l'assegnazione in concessione a terzi mediante procedura ad evidenza pubblica;

- che, a seguito di procedura indetta con bando Protocollo Generale numero..... in data ....., svoltasi in data , la concessione dell'immobile in oggetto veniva aggiudicata a seguito di Determinazione del Responsabile del Settore Patrimonio n.....; ciò premesso e ratificato a far parte integrante e sostanziale del presente atto, fra i predetti componenti si conviene e si stipula quanto segue.

**ART. 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

1. Il Comune di Lucoli, come sopra rappresentato, di seguito denominato COMUNE, affida in locazione a ....., di seguito denominata locatario, che accetta, a mezzo come sopra, l'immobile sito in S. Menna Mancino in via Madonna della Croce - DA DESTINARE AD ATTIVITA' COMMERCIALE E SOCIOCULTURALI di circa mq. 190 (compresi i servizi), con annesso corte di mq. 40 circa, il tutto come evidenziata nella planimetria allegato "1" foglio n.2, particella n.308.

2. Il LOCATARIO si impegna a mantenere l'intero immobile concesso in buono stato manutentivo, ai sensi degli artt. 1587 e 1588 del codice civile, sino alla sua restituzione, oltre che ad utilizzarlo conformemente alla vigente normativa.

3. Fanno parte integrante e sostanziale del presente atto la "proposta gestionale" ed il "progetto di valorizzazione", presentati dal LOCATARIO in sede di gara ed allegati alla lettera "A".

**ART. 2 - UTILIZZO ED INIZIO ATTIVITA'**

1. L'immobile viene concesso IN LOCAZIONE nelle condizioni e nello stato di fatto in cui si trova e potrà essere utilizzato quale esercizio pubblico destinato alla somministrazione di alimenti e bevande, conformemente alle attività proprie del concessionario e nei limiti delle prescrizioni impartite dall'Autorità Sanitaria competente.

2. Ogni utilizzo improprio e non autorizzato sarà comunque motivo di risoluzione anticipata così come al successivo art. 13.

3. La realizzazione di ogni intervento e procedura necessaria per sistemare e rendere eventualmente idonei all'uso convenuto i locali sopra descritti è totalmente a carico del LOCATARIO, senza che vi sia la corresponsione di alcuna somma da parte di questo ente. Gli eventuali lavori dovranno essere conformi ai titoli abilitativi rilasciati dagli uffici competenti.

4. In ogni caso, la destinazione e l'uso dei locali concessi in locazione dovrà essere conforme alla relativa agibilità rilasciata dagli uffici competenti.

#### **ART. 3 - DURATA DELLA LOCAZIONE**

1. La locazione, avrà durata di anni 9 (nove) dalla data di sottoscrizione, con possibilità di rinnovo, previa richiesta scritta del locatario almeno sei mesi prima della scadenza ed accettazione formale dell'Amministrazione, per ulteriori 9 (nove) anni.

2. E' fatta salva la facoltà per il COMUNE di recedere anticipatamente dal presente contratto esclusivamente per ragioni di pubblico interesse, con un preavviso di 1 (uno) anno, da comunicarsi a mezzo posta certificata, senza che il LOCATARIO abbia diritto ad alcun indennizzo.

1. Al termine del periodo di locazione, il LOCATARIO si impegna a consegnare al COMUNE, in buono stato di manutenzione, l'immobile oggetto della presente concessione, senza che il COMUNE debba corrispondere alcun indennizzo o compenso a qualsiasi titolo, anche per eventuali migliorie o addizioni non contemplate nel presente atto, che rimarranno acquisite al patrimonio dell'Ente.

#### **ART. 4 - CANONE ANNUO DI LOCAZIONE**

2. Il LOCATARIO corrisponderà al COMUNE un canone annuo di locazione di Euro ( ), da versare in rate mensili anticipate, entro il giorno 5 del mese di riferimento. Dal 5° anno

di il canone sarà aggiornato annualmente, nella misura del 100% dell'indice ISTAT.

3. L'aggiornamento è automatico senza necessità che il COMUNE ne faccia richiesta con comunicazione scritta.

4. Il LOCATARIO non potrà adducendo pretese o eccezioni di qualsivoglia genere ritardare o sospendere il pagamento del canone o delle altre somme dovute anche per oneri accessori. Il mancato puntuale pagamento, anche di una sola rata del canone o degli altri oneri accessori, costituisce in mora il LOCATARIO.

5. Alla scadenza di cui sopra per il pagamento della rata, l'importo da pagare sarà gravato degli interessi di mora nella misura dell'interesse legale riferito a ciascun periodo di mora.

6. Inoltre il mancato pagamento totale o parziale di una rata del canone, della relativa mora o degli oneri accessori, entro i termini indicati dagli uffici competenti, dà diritto al COMUNE all'eventuale risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art.1453 e successivi del codice civile.

#### **ART. 5 - DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE E DI CESSIONE**

1. E' fatto espresso divieto al LOCATARIO di sub affittare o cedere in tutto o in parte l'immobile concesso in locazione ad eventuale altro soggetto.

2. La presente concessione resterà valida anche in caso di modifiche societarie, statutarie o dei soci del locatario, che

dovranno essere preventivamente comunicate ed autorizzate dal  
COMUNE.

**ART. 6 - ACCESSIBILITÀ ALL'UNITÀ IMMOBILIARE**

1. E' facoltà del COMUNE accedere, in qualsiasi momento, all'unità immobiliare oggetto della presente concessione, al fine di eseguire accertamenti periodici sullo stato dei beni e degli impianti.

**ART. 7 - RESPONSABILITÀ DEL LOCATARIO**

1. Il LOCATARIO è considerato responsabile della custodia dell'immobile e del suo regolare uso, nel rispetto delle normative vigenti.

**ART. 8 - OBBLIGHI E DIVIETI DEL LOCATARIO**

1. Il LOCATARIO dovrà provvedere, per tutta la durata della assegnazione, a propria cura e spese, alla gestione, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e al mantenimento a norma dell'immobile concesso e degli impianti ivi presenti, al fine di assicurare il buon funzionamento della struttura, ed in modo da consegnare alla scadenza della concessione il suddetto immobile a norma, agibile e in buone condizioni di conservazione e funzionamento.

2. E' fatto divieto al LOCATARIO di cambiare le destinazioni d'uso dell'Unità Immobiliare in locazione, se non preventivamente autorizzata dal COMUNE.

3. Oneri accessori: la pulizia, la fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, le spese telefoniche, il riscaldamento

ed eventualmente il condizionamento dell'aria, nonché la fornitura degli altri servizi comuni e la manutenzione ordinaria degli impianti etc... e quant'altro previsto dalla legge e dalle consuetudini, saranno a carico del LOCATARIO;

4. Destinazione d'uso dei locali: è vietata ogni variazione d'uso dei locali oggetto del contratto di locazione se non espressamente autorizzata dal COMUNE. Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di allestimento dei locali finalizzati a renderlo idoneo alla attività di cui sarà destinato potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte del COMUNE con oneri a totale carico del locatario e senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte dell'Ente. Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del LOCATARIO;

5. il LOCATARIO dovrà successivamente procedere all'apertura al pubblico del locale, oggetto del presente bando entro 90 giorni dalla stipula del contratto;

6. il LOCATARIO dovrà garantire nei confronti del comune l'apertura e la gestione della *Sala Civica* nei giorni feriali dalle ore 9.00 alle 14.00 e dalle 15.00 alle 19.30 (nel periodo invernale da ottobre a maggio) e alle 22.00 (nel periodo estivo); anche nei giorni e negli orari di chiusura

dell'attività di somministrazione; in particolare nei giorni festivi di domenica e delle festività religiose e civiche dalle ore 9.00 alle 14.00 e dalle 15.00 alle 19.30 (nel periodo invernale da ottobre a maggio) e alle 22.00 (nel periodo estivo); per tale motivo dovrà essere assicurata la reperibilità di un referente da contattare per tali incombenze;

7. il conduttore non potrà posizionare all'interno del suddetto immobile apparecchi e congegni per il gioco lecito di cui all'art. 110, commi 6, del Regio Decreto n. 773 del 18.06.1931 (TULPS), quali ad esempio slot machine, videolottery (VLT).

8. vizi o difetti del bene locato: il LOCATARIO rinuncia espressamente alle facoltà previste dall'art. 1578 cod. civ. riguardanti i vizi della cosa. In caso di vizi o difetti tali da rendere impossibile il contratto si intenderà risolto senza che comunque il LOCATARIO possa avanzare alcuna pretesa nei confronti del COMUNE.

9. il LOCATARIO è costituito custode dell'immobile ed espressamente si impegna a curare lo stesso in modo da verificarne e/o conservarne costantemente l'efficienza e l'integrità, anche con riferimento agli impianti, a prestare ogni più opportuna diligenza nell'uso dello stesso e nell'evitare guasti e deterioramenti. Il Conduttore si impegna comunque a porre in essere tutti i comportamenti necessari ad evitare emissioni o immissioni moleste nei confronti delle proprietà confinanti e/o delle aree e strade pubbliche e, conseguentemente, a manlevare e

tenere indenne il Locatore da ogni eventuale pretesa o lamentela dei terzi al riguardo. Il Conduttore, ai sensi dell'art. 1590 cod. civ., si impegna a restituire alla scadenza contrattuale, l'immobile libero da persone e cose di proprietà del medesimo, in buono stato manutentivo e di pulizia, con tutti gli adeguamenti e manutenzioni resisi necessarie nel tempo. Inoltre il LOCATARIO s'impegna a rimuovere, entro la data di fine locazione, dall'immobile, qualsiasi insegna o altro simile oggetto contenente indicazioni relative al proprio nome e attività. Il LOCATARIO non potrà, in ogni caso, manomettere gli impianti relativi alle utenze e saranno a carico dello stesso l'eventuale chiusura delle utenze e la risoluzione dei relativi contratti. Alla riconsegna verrà redatto un verbale in contraddittorio tra il COMUNE ed il LOCATARIO.

10. mancata riconsegna immobile: nel caso di mancata o ritardata riconsegna alla scadenza contrattuale, il LOCATARIO dovrà pagare al COMUNE fino alla riconsegna, senza necessità di messa in mora, l'indennità di occupazione precaria pari al canone di locazione aggiornato secondo l'indice ISTAT a quel momento dovuto in virtù del contratto sottoscritto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà del COMUNE di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

11. attività vietate: nell'unità immobiliare oggetto di locazione sono vietate le attività non in linea con il profilo

istituzionale dell'Ente e con la destinazione d'uso dell'immo-  
bile. Ogni altra nuova o ulteriore attività/iniziativa/servizio  
diversa da quella inizialmente indicata in sede di offerta,  
dovrà essere comunque autorizzata dall'Ente.

#### ART. 9 - POLIZZE

1. Il LOCATARIO è l'unico responsabile delle eventuali pre-  
tese di terzi e del COMUNE riferite agli obblighi da esso as-  
sunti, ivi compresi i danni a persone ed a cose, interessi e  
diritti, per qualsivoglia fonte di responsabilità civile, ammi-  
nistrativa e penale. Pertanto, con la consegna dell'immobile,  
il LOCATARIO deve aver stipulato con primaria compagnia assicu-  
ratrice, le seguenti polizze assicurative aventi una durata pari  
a quella della presente concessione: polizza assicurativa ri-  
schio locativo: il Locatore si impegna a stipulare con primaria  
compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il  
periodo della locazione una polizza per responsabilità civile e  
rischio locativo (con clausola di ricorso terzi) a copertura di  
tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose,  
compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque  
riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività  
specificata ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico  
del Conduttore e quelle straordinarie espressamente indicate  
nel progetto presentato in sede di offerta. La copertura assi-  
curativa per i lavori resisi necessari per adeguamento all'uso

deve essere garantita fino alla data del certificato di regolare esecuzione;

- polizza assicurativa affitto: il conduttore dovrà stipulare con primaria compagnia assicuratrice una polizza assicurativa valida per tutta la durata della locazione a copertura del rimborso canone d'affitto e spese condominiali per morosità dell'inquilino, dell'importo corrispondente ad almeno una annualità del canone pattuito;

Le polizze assicurative di cui ai punti PRECEDENTI non dovranno prevedere franchigie mentre dovranno prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. del debitore principale ed essere escutibili a prima e semplice richiesta dell'Ente inoltrata tramite pec. Il COMUNE deve essere espressamente indicato quale beneficiario in entrambe le polizze.

Copia delle polizze di cui al punto precedente dovranno essere consegnate al Settore Patrimonio del Comune di San Mauro Pascoli al momento della stipula del presente contratto.

#### **ART. 10 - UTENZE E IMPOSTE**

1. Sono interamente a carico del LOCATARIO tutte le utenze, le spese per consumi di energia elettrica, per il combustibile da riscaldamento, per l'acqua in genere, oltre alle spese di gestione e di pulizia dell'immobile oggetto di concessione e quanto ad esso afferente secondo la normativa vigente.

2. Il LOCATARIO provvederà direttamente all'intestazione di tutti i contatori per le utenze.

3. Sono interamente a carico del LOCATARIO la TARI, l'IMU e quanto afferente a tale immobile, secondo la normativa vigente.

**ART. 11 - AUTORIZZAZIONI PER LAVORI**

1. Qualsiasi eventuale lavoro di sistemazione ed adattamento dei locali oggetto del presente contratto, proposto dal LOCATARIO a propria cura e spese, dovrà essere sempre autorizzato preventivamente dall'Ente ed essere eseguito sotto la sorveglianza del Settore Tecnico del Comune di Lucoli.

2. La presente concessione regola gli interventi ammessi dal COMUNE, quale proprietario del bene, e non costituisce titolo abilitativo alla loro esecuzione.

3. Compete al LOCATARIO, a propria cura e spese, ottenere ogni autorizzazione, concessione, titolo abilitativo, parere, certificato e quant'altra documentazione amministrativa (accattamento, dichiarazione di conformità, collaudi, autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Ambientali, ecc.) che saranno necessari per le attività di cui all'art. 8, comma 1, e art. 11, comma 1. Tutte le eventuali spese dirette ed indirette, connesse al rilascio degli eventuali titoli abilitativi necessari agli interventi programmati sull'immobile, sono comunque a completo carico del LOCATARIO.

4. Il LOCATARIO si impegna a consegnare al COMUNE copia di tutta la documentazione, autorizzazioni e certificazioni di cui sopra.

5. In ogni caso, comunque, il LOCATARIO non potrà in alcun modo danneggiare o manomettere le strutture murarie del locale.

6. Tutti gli interventi edilizi ed impiantistici, dalla manutenzione ordinaria a quella straordinaria a quelli di risanamento, dalle addizioni alle opere di miglioramento dei locali, al termine dei lavori rimarranno acquisite al patrimonio comunale senza che il LOCATARIO abbia a pretendere rimborsi o indennità alcuna.

#### **ART. 12 - RECESSO ANTICIPATO**

1. Il LOCATARIO potrà recedere anticipatamente dal contratto con preavviso scritto di almeno 6 (sei) mesi.

2. Il COMUNE potrà recedere anticipatamente dal presente contratto esclusivamente per ragioni di pubblico interesse con un preavviso di 1 (uno) anno.

#### **ART. 13 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

1. Il rapporto disciplinato dal presente contratto può estinguersi e pertanto esaurire la propria efficacia, oltre che per decorrenza della durata della presente concessione, e per le ipotesi di revoca e risoluzione stabilite dalla legge, anche per i seguenti motivi:

a) Revoca per grave inadempimento del LOCATARIO e' considerato grave inadempimento il comportamento che comprometta

definitivamente la gestione totale o parziale dell'immobile concesso. In particolare:

b1) Mancato svolgimento degli adempimenti connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 8, comma 1;

b2) Violazione dell'obbligo di consentire all'amministrazione e ai suoi incaricati l'effettuazione delle dovute verifiche e controlli sull'immobile;

b3) Mancata esecuzione, a cura e spese del LOCATARIO, delle opere e dei lavori di spettanza dello stesso e non effettuate;

b4) Mancato rinnovo delle polizze assicurative di cui all'art. 9;

b5) Inutilizzo dell'immobile concesso, lasciando il bene in evidente stato di abbandono;

b6) Mancata ricostituzione della fideiussione bancaria nell'importo originario, nel caso di suo utilizzo o al venir meno della sua validità;

b7) Mancata comunicazione al COMUNE di eventuali sospensioni di attività o di chiusura parziale o totale dell'immobile derivanti da inadempienze o irregolarità riscontrate a carico del gestore da parte di pubbliche autorità o di organismi pubblici di controllo per violazioni di leggi o regolamenti;

b8) Violazione dei divieti di cui all'articolo 8, comma 2;

b) Reiterate inadempienze rispetto alla "proposta gestionale" ed al "progetto di valorizzazione" di cui al precedente art. 1.

La revoca per grave inadempimento del LOCATARIO potrà essere disposta dal COMUNE, previa comunicazione scritta all'interessato di intimazione ad adempiere entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione.

2. In caso di risoluzione per fatto del LOCATARIO, si procederà ad incamerare le fideiussioni previste al successivo art. 15, fatto salvo il risarcimento dei danni.

3. In tutti i casi di estinzione di cui al presente articolo, il LOCATARIO dovrà rilasciare libero da cose e persone l'immobile concesso, entro 3 (tre) mesi dal ricevimento della comunicazione in cui viene disposta tale estinzione. Decorso inutilmente tale termine, il COMUNE può procedere direttamente, con spese a carico del LOCATARIO.

#### **ART. 14 - PENALI**

1. Nel caso in cui il LOCATARIO non procederà all'apertura al pubblico del locale entro i tre mesi successivi alla stipula del contratto, il medesimo sarà tenuto al pagamento di una penale nella misura giornaliera di €.100,00 fino ad un massimo non superiore complessivamente ad €.3.000,00.

2. Qualora nel corso della locazione dovesse essere accertata la mancata congruità con quanto disposto nella "proposta gestionale" e nel "progetto di valorizzazione" di cui al precedente art. 1, ed il LOCATARIO, a seguito di diffida ad adempiere da parte del COMUNE, non abbia provveduto ad adempiere nelle modalità e nei termini all'uopo assegnati, il LOCATARIO medesimo

sarà tenuto al pagamento di una penale nella misura giornaliera di €.100,00 fino ad un massimo non superiore complessivamente ad €.3.000,00.

2. La penale di cui sopra dovrà essere corrisposta nelle modalità e nei termini di cui all'apposito provvedimento del COMUNE, inviato tramite raccomandata A/R o pec. Decorso infruttuosamente tale termine, il COMUNE potrà, senza ulteriori comunicazioni recuperare la somma corrispondente a carico della fidejussione di cui al successivo art. 15, la quale dovrà essere reintegrata entro i successivi 30 gg, valutando se concorrano le condizioni di cui all'art. 13.

#### **ART.15 - RICONSEGNA DEI LOCALI**

1. Al termine del contratto, i locali dovranno essere riconsegnati al COMUNE in buono stato di manutenzione, con tutte le opere di miglioria eseguite ed autorizzate, senza che ciò dia luogo a risarcimenti od indennizzi di sorta a favore del LOCATARIO.

#### **ART. 16 - PRESA VISIONE LOCALI**

1. Il LOCATARIO dichiara di accettare i locali nello stato di fatto in cui essi si trovano, senza pretendere modifiche o lavori da parte del COMUNE.

#### **ART. 17 - ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

1. Il COMUNE produce copia della attestazione della prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto di concessione (prot. n. del ),

allegandola al presente atto alla lettera " ".

**ART. 18 - ANTIMAFIA**

1. Il CONCESSIONARIO dichiara di non essere soggetto a misure di prevenzione di cui al D. Lgs. 159/2011 e successive modificazioni.

**ART. 19 - DEFINIZIONE DELLE VERTENZE**

1. Tutte le vertenze che abbiano ad insorgere tra il LOCATARIO ed il COMUNE, sia durante la gestione che al suo termine, quale che sia la loro natura (economica, tecnica, amministrativa e giuridica), nessuna esclusa, sono definite dal Tribunale competente nel distretto ove è ubicato l'immobile oggetto del presente contratto

**ART. 20 - ELEZIONE DI DOMICILIO**

1. Per qualunque comunicazione o notificazione, sia amministrativa che giudiziale, concernente il contratto ed eventuali contestazioni ad esso relative, il LOCATARIO elegge domicilio in via           presso  
.....

2. Il COMUNE elegge domicilio presso la sede comunale.

**ART. 21 - RINVIO**

1. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si rinvia alle specifiche disposizioni di legge vigenti

in materia di concessioni ed alle norme del Codice Civile in quanto applicabili.

**ART. 22 - SPESE**

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto, nonché le relative imposte sono a carico delle parti ciascuna per il 50%.

**ART. 23 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

1. Le parti consentono il trattamento dei propri dati personali, ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR), nonché della successiva normativa di adeguamento; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi a quest'atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali conseguenti.

Letto, approvato e sottoscritto. San Mauro Pascoli, lì

Il CONCEDENTE            Il CONCESSIONARIO