

COMUNE DI RACCONIGI

PROVINCIA DI CUNEO

REPERTORIO N. _____

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE
SITO IN RACCONIGI (CN), IN VIA CARLO COSTA NN. 21-
23, DENOMINATO CINEMA "EX SALA S.O.M.S."



L'anno **DUEMILADICIOTTO**, il giorno _____
del mese di _____, in Racconigi, nella sede
municipale.=====

TRA

1) _____, nato a _____ il
_____, Dirigente dell'Unità di Massima
Dimensione n. 2 (UMD2-Attività economiche e
produttive, gestione del territorio e
dell'ambiente)del Comune di Racconigi, il quale
dichiara di agire esclusivamente in nome e per
conto del Comune di Racconigi che rappresenta (cod.
fiscale 00473170041), domiciliato per la carica
presso la sede del Comune - Piazza Carlo Alberto n.
1 - Racconigi;=====

E

2) _____, nato a _____ il _____,

residente in _____ - Via _____
n. ____ (C.F. _____), che interviene in
quest'atto non in proprio, ma nella sua qualità di
legale rappresentante della Ditta _____
(Cod. fiscale/Partita IVA _____), con
sede legale in _____ CAP _____ -
Via _____ - n. __,

e con l'assistenza del Segretario generale.

PREMESSO

Che il Comune di Racconigi è proprietario
dell'immobile sito in Via Carlo Costa n. 21-23,
meglio identificato al foglio n. 51, particella n.
195, subalterno n. 14, del catasto edilizio urbano,
denominato cinema "ex sala S.O.M.S.", adibito ad
attività cinematografica;

Che la Giunta comunale, con deliberazione n.
48 del 07.03.2018, ha approvato lo schema di
contratto di locazione dell'immobile denominato
Cinema "ex sala S.O.M.S.", sito in Racconigi, Via
Carlo costa n. 21-23, adibito ad attività
cinematografica, demandando al Dirigente dell'UMD2
tutti gli atti necessari successivi per addivenire
all'affidamento ed alla stipulazione del contratto;

Che il Dirigente dell'UMD2, responsabile del

servizio, ha dato corso agli indirizzi della Giunta Comunale, approvando, con determinazione a contrarre UMD2 N. ____ del _____, l'avviso pubblico finalizzato all'affidamento in locazione dell'immobile di cui trattasi;

Che l'avviso è stato pubblicato dal ____ al _____ all'Albo pretorio on line e sul profilo del committente nel settore "Amministrazione trasparente";

Che, a conclusione del procedimento di selezione, il responsabile del servizio, con determinazione UMD2 n. ____ del _____, ha aggiudicato la concessione della locazione dell'immobile di cui trattasi denominato "ex sala S.O.M.S.", ad uso cinema, a _____;

In ottemperanza agli oneri di pubblicità e di comunicazione, sono state pubblicate le risultanze della gara;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comune di Racconigi concede in locazione l'immobile sito in Racconigi - Via Carlo Costa n. 21-23, meglio identificato al foglio 51, mappale n. 195, subalterno n. 14, del catasto edilizio urbano,

denominato cinema "ex sala S.O.M.S." compresi gli impianti e le pertinenze, per uso esclusivo di proiezioni cinematografiche e attività culturali. Il palco modulare, attualmente montato nella sala principale dell'immobile, rimane nella disponibilità dell'Amministrazione comunale, che, pertanto, potrà smontarlo e utilizzarlo in altra sede.

L'immobile confina a est con la porzione di fabbricato prospettante Via Levis, un tempo facente parte del complesso ex S.O.M.S. ed ora destinata a civile abitazione-uffici, ad ovest su Via Carlo Costa, a nord con un cortile interno di propria pertinenza, a sud con il collegamento pedonale e parcheggio tra le vie Levis e Costa.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA LOCAZIONE, COMPOSTO DA UN CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE E DA UN IMMOBILE SECONDARIO FUNZIONALMENTE COLLEGATI:

a. Piano terreno (415 mq. circa + 135 mq. circa di area cortilizia) composto da ingresso-reception, servizi igienici visitatori, foyer, sala principale, vano scala, vano ascensore, locali di servizio all'area palco nel fabbricato secondario

con vano scala, cortile esterno ospitante il gruppo refrigerante dell'impianto di climatizzazione; nella sala principale sono previsti n. 156 posti a sedere di cui n. 154 poltrone e n. 2 spazi per soggetti diversamente abili.

b. Piano primo (180 mq. circa) composto da: spazio espositivo, cabina di proiezione, servizi igienici per il pubblico, vano scala, ascensore, disimpegno-spogliatoio-servizi igienici e vano scala a servizio dell'area palco nel fabbricato secondario;

c. Piano sottotetto (85 mq. circa) composto dal locale tecnico per l'ubicazione degli apparati tecnologici e vano scala.

La superficie complessiva della porzione di stabile oggetto del presente contratto è di mq. 680 circa netti calpestabili, oltre a mq 135 circa di cortile, come risulta dall'allegata planimetria (allegato A).

L'immobile dispone delle seguenti certificazioni:

- Certificato di collaudo statico delle strutture, rilasciato dall'ing. Mario Parussa il 16.05.2017, depositato al protocollo generale del

Comune di Racconigi in pari data (Prot. n. 8290);

- Certificato di regolare esecuzione dei lavori emesso dal Direttore dei lavori il 03.06.2017, registrato al n. 16490/02.10.2017 del protocollo generale dell'Ente ed approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 210 del 15.11.2017;

- Segnalazione certificata di agibilità presentata in data 09.06.2017 (Prot. n. 10014/2017) e in data 09.04.2018 (Prot. 6319/2018), in relazione alla pratica edilizia 18/0067/SCA;

- Certificato di prevenzione incendi n. 52824, rilasciato il 20.07.2017 - comunicazione di insediamento di attività conforme al CPI del 26.01.2018 (Prot. 1758) integrata con nota prot. n. 2392 del 05.02.2018. L'affollamento massimo previsto è di 186 persone;

- Attestato di prestazione energetica rilasciato dall'Arch. Domenico Tramontana dello Studio Tecse Engineering di Torino il 09.06.2017 e registrato al n. 16460/02.10.2017 del protocollo generale dell'Ente;

- Relazione tecnica dello Studio Tecse Engineering di Torino (Prot. n. 6743 del 16.04.2018) attestante la rispondenza dei locali

alle regole tecniche ai sensi dell'art. 80 del R.D. 18.06.1931, N. 773 (T.U.L.P.S.) per locali e impianti di pubblico spettacolo con capienza complessiva pari o inferiore a 200 persone, con riferimento al D.L.gvo del 25.11.2016 n. 222, attestante quanto segue: parere progetto (art. 141, comma 1, lettera a) R.D. 06.05.1940, N. 635 e verifica condizioni di agibilità art. 141, comma 1, lettera b) R.D. 06.05.1940) e documentazione correlata.

Il conduttore si impegna a rispettare le prescrizioni per l'esercizio dell'attività ivi contenute e, ove previsto, ad assumere la titolarità di detta documentazione.

Il Comune consegna al conduttore la struttura mediante apposito verbale di consistenza, predisposto dall'Area Lavori Pubblici- Patrimonio, nel quale sono altresì indicati gli impianti e le attrezzature presenti.

Le attrezzature relative alla proiezione e adempimenti connessi dovranno essere fornite dal conduttore.

La struttura, gli impianti e le attrezzature, esaminati e giudicati in buono stato da parte del

conduttore, in ordine all'uso cui sono destinati ed esenti da difetti che possano pregiudicarne il normale uso, sono consegnati in detenzione e in custodia con il citato verbale di consegna, steso e sottoscritto dalle parti prima dell'inizio della locazione. Il conduttore ha l'obbligo di conservarli in buono stato e di restituire i medesimi a fine contratto, rispondendo per la mancanza di parte di essi o per il deterioramento che non dipenda dall'uso diligente.

Il conduttore prende atto e accetta che, pur essendo presente e funzionante l'impianto di condizionamento (chiller), lo stesso non potrà essere messo in funzione, ad esclusione delle accensioni richieste durante gli interventi di manutenzione ordinaria programmata per verificarne il corretto funzionamento, fino al momento in cui il Comune provvederà, eventualmente e senza obbligo di realizzazione, alla costruzione e/o modifica dell'impianto in modo da poter abbattere l'attuale rumorosità, in considerazione delle soglie consentite dalle norme vigenti.

Il Comune, in qualunque momento, potrà ispezionare o far ispezionare i locali e gli

impianti, le attrezzature e quant'altro dato in consegna; potrà altresì richiedere al conduttore di adottare tutti quei provvedimenti e accorgimenti che riterrà necessari o anche solo opportuni per la buona tenuta e conservazione dell'immobile.

**ART. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE - RECESSO DEL
CONDUTTORE**

La durata del contratto di locazione è stabilita in anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto. Il contratto potrà essere rinnovato di ulteriori sei anni alla scadenza, previa sottoscrizione di nuovo contratto.

Per gravi motivi il locatario potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ART. 3 - CANONE DI LOCAZIONE

IL canone di locazione è fissato nel modo seguente:

- Primo e secondo anno di locazione: € 6.000,00 (euro seimila/00) annui (€ 500,00 per 12 mensilità);

- Dal terzo anno di locazione: € 8.400,00
(euro ottomilaquattrocento/00) annui (€
700.00 per 12 mensilità);

Il canone di locazione dovrà essere versato in rate trimestrali anticipate entro le date del _____, _____, _____, _____, di ciascun anno, mediante versamento presso la tesoreria comunale (Cod. IBAN _____).

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, a decorrere dalla terza annualità, su richiesta del locatore, in misura del 75% delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertate dall'ISTAT.

**ART. 4 - UTILIZZAZIONE DELLA SALA DA PARTE DEL
COMUNE DI RACCONIGI**

Si conviene e si stabilisce che il Comune di Racconigi potrà usufruire dalla sala oggetto di locazione in forma gratuita per un numero massimo di 15 (quindici) volte all'anno ad uso diretto e/o in favore di terzi in qualsiasi data concordata preventivamente con il conduttore, anche in base alla programmazione dell'attività.

Si conviene che nel periodo dal 23 dicembre al 7 gennaio la sala sarà a completa disposizione del conduttore.

Per utilizzo si intende che la sala dovrà essere utilizzabile per il tempo necessario che serve alla preparazione e svolgimento dell'evento e la sala dovrà essere disponibile dalle ore 10 alle ore 24.

Resta inteso che, in occasione di detti utilizzi, il conduttore dovrà garantire, a sua cura e spese, la pulizia preventiva, l'apertura, la custodia durante l'utilizzo ed eventualmente, in caso di necessità, il personale tecnico.

Per ulteriori utilizzi oltre i quindici gratuiti (diretti o in favore di terzi) il Comune è tenuto a corrispondere al conduttore, alla fine di ogni anno contrattuale, la somma di € 100,00 per ogni utilizzo (cento/00), oneri fiscali esclusi, a titolo di rimborso forfettario delle spese sostenute (comprensivo di custodia, pulizia, utenze, operatori).

ART. 5 - ONERI ACCESSORI - MIGLIORIE

Sono a carico del conduttore tutte le spese relative alle utenze (energia elettrica,

riscaldamento, acqua e telefono)

Il conduttore provvederà alla voltura o attivazione (telefono) delle utenze.

Il conduttore dovrà provvedere al versamento della TARI.

Sono altresì a carico del conduttore le spese di custodia, di ordinaria manutenzione, di pulizia ordinaria e straordinaria di tutto lo stabile e relative pertinenze, oltre le verifiche periodiche e relative manutenzioni degli impianti antincendio, di climatizzazione e di riscaldamento, antifurto, illuminazione di sicurezza, messa a terra, impianti elettrici, apparecchiature relative alla video proiezione.

Gli interventi che comportano trasformazioni permanenti delle strutture non potranno essere eseguiti senza l'assenso del Comune proprietario.

In ogni caso, nessun compenso o indennizzo sarà dovuto dal proprietario al termine della locazione per modifiche, migliorie apportate ai locali.

**ART. 6 - DIVIETO DI VARIAZIONE DI DESTINAZIONE
D'USO E DIVIETO DI SUBLOCAZIONE**

E' vietata ogni variazione d'uso, nonché la

sublocazione dell'immobile oggetto del presente contratto.

ART. 7 - MANCATO PAGAMENTO DEL CANONE -

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

In caso di mancato pagamento totale o parziale del canone entro dieci giorni dalla scadenza del termine di cui all'art. 3, si applicheranno gli interessi moratori sulle somme non corrisposte.

Il mancato pagamento del canone protratto oltre il mese dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 del C.C..

Rappresentano altresì cause di risoluzione del contratto la violazione del divieto di sublocazione, l'effettuazione di trasformazioni permanenti senza il consenso dell'Ente proprietario, il danneggiamento dell'immobile, delle attrezzature in esso contenute e il suo impiego per un uso diverso da quello convenuto.

Resta impregiudicato il diritto del Comune di chiedere la risoluzione del contratto per altri motivi di inadempimento, a norma del predetto art. 1453 del C.C..

ART. 8 - SPESE CONTRATTUALI E GARANZIE

Le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente contratto sono a carico del conduttore, fatte salve le spese di registrazione divise in parti uguali tra locatore e locatario ai sensi di legge.

A garanzia del corretto adempimento del contratto il conduttore dovrà costituire un deposito cauzionale di € 3.000,00 (euro tremila/00) presso la Tesoreria comunale. Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

ART. 9 - ASSICURAZIONE

Il conduttore ha l'onere di assicurare contro gli incendi la parte dell'edificio comprendente i locali avuti in locazione, nonché i mobili, gli arredi e gli impianti in essa presenti, nonché per la responsabilità civile relativa alla gestione e la conduzione dell'attività.

Il Comune proprietario declina ogni responsabilità per eventuali omissioni a tale obbligo.

ART. 10 - RESPONSABILITA' - CLAUSOLE DI ESONERO

Il locatario dichiara di avere preso visione dei locali e degli impianti e di averli trovati di suo gradimento e in buono stato di conservazione. Lo stesso solleva, pertanto, il Comune da qualsiasi responsabilità per le condizioni generali e di manutenzione dei locali ed impianti relativi e rinuncia, fatte salve le norme inderogabili di legge, ad ogni pretesa di risarcimento di danni a beni o a persone che dovessero derivare da fatti dipendenti da vizi della cosa locata, visibili al conduttore, che non siano stati tempestivamente denunciati.

Il conduttore, rinunciando all'applicazione dell'art. 1585 del C.C., esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per le molestie di terzi che diminuiscano l'uso o il godimento della cosa.

Il conduttore solleva altresì il Comune da responsabilità per molestie che dovessero essere arrecate a terzi dall'uso dell'immobile locato.

Ogni responsabilità civile e penale derivante dallo svolgimento della attività all'interno della struttura è, senza riserve ed eccezioni, a totale carico del conduttore.

ART. 11 - CONTROVERSIE

Tutte le controversie derivanti dall'esecuzione del contratto, saranno devolute al competente Foro di Cuneo.

ART. 12 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

L'Appaltatore dichiara di essere stato informato in merito al trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 - comma 1 - del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 e s.m..

ART. 13 - DOMICILIO FISCALE

1. Ai sensi e per gli effetti del DPR 2/11/1976 N. 784 l'Appaltatore è domiciliato fiscalmente in _____, con numero di codice fiscale _____.

ART. 14 - REGISTRAZIONE

2. Il presente contratto è soggetto a registrazione in termine fisso e sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura pro-tempore vigente. Gli oneri fiscali inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico delle Parti contraenti secondo legge. Le registrazioni verranno effettuate a cura del Locatore.

ART. 15 - RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dal

presente contratto si applicano le vigenti
disposizioni di legge.

Letto, firmato e sottoscritto.

- per la Ditta _____ nella persona
del Sig. _____, Legale Rappresentante

- per il COMUNE di RACCONIGI nella persona del
Sig. _____, Dirigente UMD. 2
