

## SCHEMA DI CONVENZIONE

### PER LA CONCESSIONE E REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI LOCAZIONE DI UN CAPANNONE PER OPIFICIO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE

#### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... nella sede municipale di Camporotondo Etneo avanti a me ....., Segretario Comunale senza l'assistenza di testimoni per espressa rinuncia fattane dai signori comparenti, tra loro d'accordo e con il mio consenso in conformità di legge.  
Sono personalmente comparsi i Signori:

Da una parte, per il Comune di Camporotondo Etneo il Signor..... nato a ..... il ..... il quale interviene nella sua qualità di Sindaco pro-tempore e legale rappresentante del Comune di Camporotondo Etneo (in prosieguo chiamato "Comune") Codice fiscale.....

Dall'altra parte, il Sig ..... nato a ....., residente ....., il quale interviene nella sua qualità di (Presidente, titolare, ecc.) della ditta .....

Con sede in ..... via..... n° .....  
iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane della .....  
al numero.....

Codice fiscale .....

partita . Iva.....

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge, della cui identità personale io Segretario Comunale sono certo,

#### PREMETTONO

- che il Comune di Camporotondo Etneo è dotato di una zona attrezzata per l'insediamento di attività produttive artigianali e di piccole e medie industrie site in zona "D" lungo la Strada Intercomunale per Piano Tavola denominata Via Pirandello;
- che con deliberazione consiliare n. 42 del 15/11/1996, come modificata ed integrata con Delibera di C.C. n. 28 del 18/05/2007 è stato approvato il regolamento per la locazione dei capannoni e il relativo schema di convenzione;
- che a seguito di procedura aperta/ristretta per l'assegnazione di capannoni presso l'area artigianale in località suddetta, la ditta sopra indicata è risultata utilmente collocata in graduatoria ed assegnataria di un capannone;

Premesso quanto sopra, con il presente atto si conviene quanto di seguito riportato

#### TITOLO I

##### Generalità sul contratto di locazione

#### ART. 1

##### Soggetti ed oggetto della locazione

Il Comune di Camporotondo Etneo in persona del costituito suo legale rappresentante, concede, sin d'ora e alla ditta ..... che come rappresentata accetta, per se e per i suoi aventi causa, in locazione il capannone denominato ..... di mq ..... con l'annessa area di pertinenza del lotto esteso circa mq ..... individuata dal vigente catasto terreni del comune medesimo al foglio n. ... particelle n. delimitata :

a nord.....

a sud .....

a est .....

a ovest .....

La Ditta dichiara espressamente, e senza alcuna riserva, che il predetto immobile è idoneo e confacente all'attività che si intende esercitare nello stato in cui si trova e viene oggi consegnato.

Detto impianto è quello colorato in rosso nella planimetria, che sottoscritta dai comparenti e da me ufficiale rogante, si allega ad integrare il presente atto sotto la Lettera ".....".

La locazione di cui sopra si intende estesa anche alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione di opere accessorie eventualmente occorrenti all'attività produttiva.

Si precisa che il locatario si impegna, anche in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, a ripristinare a richiesta dell'autorità comunale le condizioni nelle quali ha avuto in consegna l'impianto in questione, nel caso che per necessità funzionali abbia dovuto apportare modifiche all'interno e comunque mai alla struttura del capannone.

## **Art. 2**

### **Prescrizione e modalità di carattere generale**

La locazione come sopra indicata è esercitata nei limiti e con le modalità fissate dal presente contratto, secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.

Il diritto è esteso:

- alla utilizzazione ai fini di attività produttive artigianali / industriali di un capannone con eventuali annessi;
- al mantenimento e godimento di esso impianto e delle relative aree di pertinenza, in favore del locatario e i suoi aventi causa, nei limiti e secondo le modalità fissate dalla presente convenzione.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nella presente convenzione.

## **TITOLO II**

### **Determinazione del capannone di locazione - Modalità di pagamento**

#### **ART. 3**

##### **Determinazione del canone di locazione - Modalità di pagamento**

Il corrispettivo della locazione del capannone, fissato con deliberazione Consiliare n. 45 del 16/05/1997, resta convenuto in € .....

Si precisa che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 07/10/2014 il Consiglio Comunale ha deliberato di approvare la proposta di modifica dell'art. 11 del Regolamento sulla disciplina di concessione degli Opifici dell'area Artigianale nel modo seguente: " Il

canone di cui al precedente articolo è versato presso la tesoreria Comunale in quote mensili anticipate”

#### **ART. 4**

##### **Sanzioni per eventuali ritardi od inadempienze nel pagamento del canone di locazione**

Nel caso di ritardato pagamento del canone indicato nell'articolo precedente, il locatario è tenuto a pagare, oltre la rata stessa, anche gli interessi calcolati al tasso legale vigente. Ove il ritardo superi le due semestralità, il Comune potrà procedere alla risoluzione della presente convenzione per colpa ed in danno del locatario, fermo restando il diritto alla riscossione del credito già maturato.

#### **ART. 5**

##### **Durata della locazione e rinnovazione della stessa**

La locazione avrà una durata di **sei anni** ed il contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni; tale rinnovo non avrà luogo se sarà sopravvenuta disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo lettera raccomandata, sei mesi prima della scadenza.

Si applica il disposto del secondo comma dell' art. 28 della legge 27 Luglio 1978 n. 392.

#### **ART. 6**

##### **Aggiornamento del canone**

Il canone di locazione è soggetto ad ogni scadenza contrattuale all' aggiornamento secondo il criterio assunto a base per la determinazione del canone iniziale.

L'adeguamento ISTAT del canone sarà applicato ogni anno su richiesta del Responsabile del servizio.

#### **ART. 7**

##### **Prescrizioni per l'uso dell'immobile**

Il capannone e l'area di pertinenza potranno essere utilizzate esclusivamente dal locatario e solo per lo svolgimento dell'attività produttiva dello stesso esercitata.

Sono vietati il comodato e la cessione del contratto di locazione, anche se parziali. Nel caso di cessione si procederà a termini del Regolamento artt. 17 e 18.

#### **Art. 8**

##### **Obblighi generali**

Il locatario si obbliga a non porre atti che in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità per le quali l'insediamento viene realizzato.

In caso di inosservanza il locatario decade dalla concessione con la conseguente estinzione del diritto di locazione.

Il locatario, prima della firma della convenzione, è tenuto a stipulare apposita polizza fidejussoria a garanzia degli immobili oggetto della convenzione stessa, contro incendi ed atti vandalici e per consentire al Comune, nel caso di interruzione del rapporto per qualsiasi motivo, il ripristino degli immobili e dei luoghi.

Detta polizza deve essere stipulata per un importo di €. \_\_\_\_\_ secondo il valore dell'immobile determinato dall'arch. Giuseppe Lo Cascio incaricato in data 13/11/2011 rif. Prot. 11572/2011.

## ART. 9

### Stato di manutenzione degli immobili- Obblighi

Il locatario e gli eventuali aventi causa si impegnano a mantenere in buono stato di manutenzione, **assumendosi anche l'eventuale accollo di spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ed ogni altro onere necessario per la messa in esercizio della propria attività**, secondo gli standards correnti tutte le parti del fabbricato ed i servizi interni del lotto.

L'immobile viene locato nello stato di fatto in cui si trova con tutte le sue particolarità, come da verbale di consegna con allegata documentazione fotografica, che costituisce parte integrante di questa convenzione.

Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile, al termine della locazione, nelle stesse condizioni, completo come esso gli è stato oggi consegnato anche di impianti sanitario, citofonico ed elettrico.

Il Comune di Camporotondo Etneo si riserva il diritto di controllare in ogni momento lo stato del bene oggetto della locazione al fine di accertarne la piena corrispondenza alle condizioni attuali. In difetto di ciò, o in caso di accertati deterioramenti, esso avrà diritto di risolvere il presente contratto in tronco, per fatto e colpa della parte conduttrice, in virtù della presente clausola risolutiva espressa.

L'immobile dovrà essere riconsegnato alla parte locatrice libero e vuoto di persone e cose, rinunciando sin d'ora la parte conduttrice alla notifica di qualsiasi atto di disdetta.

La parte conduttrice dichiara di avere esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso ed esenti da difetti che possano comunque influire sulla salute di chi vi lavora e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta ed ogni innovazione non autorizzata, e che non possano essere eliminate in qualunque momento senza danneggiare i locali, comportano la risoluzione del contratto, a norma dell'art. 1456 c.c., oltre al risarcimento dei danni.

E' vietato alla parte conduttrice, salvo il preventivo consenso della parte locatrice:

- a) utilizzare ai fini residenziali i locali ceduti in locazione per lo svolgimento delle attività produttive;
- b) gettare immondizia o altri oggetti di rifiuti nel cortile, nella strada, sui tetti vicini e nelle altre adiacenze.

## ART.10

### Ulteriori sanzioni a carico del concessionario per inosservanza degli obblighi stabiliti dal contratto

La violazione o l'inadempimento da parte del locatario degli obblighi di cui ai precedenti articoli, determina, in aggiunta all'applicazione - ad iniziativa del Comune - delle sanzioni penali e amministrative previste dalle leggi vigenti e dai regolamenti comunali, anche le sanzioni previste nei precedenti articoli ed ancora le seguenti:

**A) La decadenza della locazione qualora:**

- 1) La ditta locataria realizza opere gravemente difformi da quelle previste nella presente convenzione;
- 2) si verificano nella ditta modifiche negli scopi istituzionali;
- 3) la locataria ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento produttivo è stato realizzato.

La decadenza della convenzione dev'essere approvata dal Consiglio Comunale.

**B) L'applicazione alla ditta di una pena pecuniaria compresa tra un minimo di 1% ad un massimo del 7%, dell'importo delle opere eseguite, da determinarsi in relazione all'entità ed**

all'importanza delle violazioni od inadempimenti, nel caso trattasi di aggiunte o innovazioni non autorizzate che non comportino la pronuncia di decadenza della locazione ai sensi del quinto comma del precedente art. 9.

La determinazione dell'importo della sanzione pecuniaria avverrà a cura del comune che introiterà le corrispondenti somme.

#### **ART. 11** **Varie e finali**

Le spese accessorie e conseguenti alla convenzione sono a carico della parte locataria che intende avvalersi delle agevolazioni fiscali esistenti in materia.

Per quant'altro non previsto espressamente si rimanda al Regolamento e alle disposizioni vigenti in materia emanata ed emanande.

Le parti eleggono domicilio: il Comune di Camporotondo Etneo presso la casa comunale, via Umberto e la parte conduttrice nell'immobile locatole.

Le spese del presente contratto, della sua registrazione, nonché delle quietanze e relative tasse, sono a carico della parte locataria che dovrà provvedere ai relativi adempimenti nei termini di legge.

Le parti rinunciano alla lettura degli allegati che dichiarano di conoscere integralmente.

Richiesto, io Segretario Comunale del Comune di Camporotondo Etneo ha ricevuto il presente atto, dattiloscritto a mia direzione da impiegato di fiducia, del quale ho dato lettura senza gli allegati, stante la rinuncia che precede, alle parti comparenti che, da me espressamente interpellate, hanno dichiarato essere il tutto conforme alla loro volontà ed approvandolo meco lo sottoscrivono.

Esso consta di numero ..... fogli di carta resa legale, per numero.... facciate interamente dattiloscritte e fin qui della ..... facciata, oltre la presente menzione e le firme.