



COMUNE DI MIRANO

approvato con Determinazione

Città metropolitana di Venezia

Dirigenziale n. ___ del __/__/2024

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI AD USO
DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE. -----**

(ai sensi dell'art. 27, comma 1, della legge 27 luglio 1978, n. 392). -----

L'anno duemilaventiquattro, addì del mese di
tra: -----

– il sig. _____, nato a _____ il _____, il quale
interviene nel presente atto in qualità di Dirigente dell'Area 3 "*LL.PP.,
Viabilità, Impianti e Patrimonio*", in forza del Decreto Sindacale n. 24 del
16.12.2022, con assegnazione dei servizi secondo quanto previsto dalla
Delibera G.C. n. 236/2022, agendo ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 18.08.2000
n. 267 in nome e per conto dell'Amministrazione comunale rappresentata
(C.F. 82002010278), di seguito denominato "**LOCATORE**";-----

– e il/la sig./sig.ra _____, nato/a a _____ () il _____ e
residente in _____ () Via _____, n. _____
(C.F. _____) in qualità di _____
denominato/a "**CONDUTTORE**";-----

PREMESSO:

– che il Comune di Mirano è proprietario della porzione di immobile ad uso
commerciale, sito in Via G. Matteotti 53, censito al Catasto Edilizio Urbano
con: Foglio 10 / Particella 4577 / Sub 2 (Negozio – Categoria C/1 – Classe 5
– Consistenza 69 mq – Superficie catastale 80 mq e Rendita € 630,75.=), in
possesto: dell'autorizzazione allo scarico a favore dell'intero complesso
immobiliare comprendente l'attività medesima, della dichiarazione di



ALLEGATO N. 4

conformità a regola d'arte dell'impianto elettrico e dell'impianto termico/sanitario e di adduzione del gas metano, e del certificato di agibilità dei locali; -----

– che con determinazione dirigenziale n. 651 del 29.07.2024, avente titolo “AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL’IMMOBILE COMUNALE AD USO BAR SITO IN VIA G. MATTEOTTI 53 PRESSO IL CAPOLINEA AUTOBUS. INDIZIONE NUOVA GARA”, con la quale al punto 2) del disposto è stato determinato “*DI INDIRE, una nuova Asta Pubblica per la locazione dell’immobile adibito ad attività commerciale “Bar alla Sosta” presso il capolinea degli autotrasporti pubblici ACTV, in via G. Matteotti 53 a Mirano (Negozio – Cat. C/1), mediante unico e definitivo incanto con il sistema delle offerte segrete in aumento, da confrontarsi con il prezzo a base d’asta, ai sensi degli artt. 73, lett. c), e 76 del R.D. 23.05.1924 n. 827 ed s.m.i.*”; -----

– che con la medesima determinazione dirigenziale n. 651/2024, al punto 3) del disposto è stato determinato “*DI STABILIRE che il canone annuo a base d’asta per l’attività “Bar alla Sosta” di via G. Matteotti 53, sia fissato in € 700,00.= netti al mese (più IVA di legge), che sarà ridotto del 20% per le prime tre annualità, rispetto a quanto offerto di sede di gara dall’aggiudicatario, per consentire l’effettivo avviamento della nuova attività commerciale a seguito della lunga interruzione, ed a regime dalla quarta annualità, a cui aggiungere, ove richiesto, l’aggiornamento ISTAT a partire dalla seconda annualità, pari al 75% della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati pubblicato mensilmente sul sito internet dell’Istituto di Statistica Nazionale*”; -----



ALLEGATO N. 4

– che con determinazione dirigenziale n. _____ del _____, è stata approvata la graduatoria finale dell'Asta Pubblica indetta per la locazione dell'attività commerciale in questione, assegnando al/alla sig./sig.ra _____, la porzione di immobile sito in Via G. Matteotti 53; -----

– che il conduttore dichiara di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 32 quater del C.P. che qui viene riportato: "Ogni condanna per i delitti previsti dagli artt. 316 bis, 317, 318, 319, 319 bis, 320, 321, 322, 353, 355, 346, 416, 416 bis, 437, 501, 501 bis, 640 numero1) del secondo comma, 640 bis, 644 commessi in danno o in vantaggio di attività imprenditoriale o comunque in relazione ad essa, importa l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione";

TUTTO CIO' PREMESSO, TRA LE PARTI SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE: -----

ART. 1 – PREMESSA

La premessa narrativa fa parte integrante e sostanziale del presente contratto;

ART. 2 – DOCUMENTI FACENTI PARTE DEL CONTRATTO

Formano parte integrante e sostanziale del presente contratto, pur senza essere materialmente allegati ad esso i documenti di seguito indicati, consegnati in copia al conduttore che con la sottoscrizione in calce al presente atto ne dichiara la ricevuta:-----

All. 1 – Elaborato planimetrico e schede catastali all'urbano del negozio; --

All. 2 – Agibilità dell'immobile; -----

All. 3 – Attestazione di Prestazione Energetica del negozio; -----

ART. 3 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE -

ALLEGATO N. 4

Il Comune di Mirano, locatore, a mezzo del dirigente, concede in locazione al/alla sig./sig.ra _____ di _____ (___), che accetta per sé ed i suoi aventi causa, il negozio comunale con relativi locali accessori sito in Mirano, Via G. Matteotti 53, censito al Catasto Edilizio Urbano con: Foglio 10 / Particella 4577 / Sub 2 (Negozio – Categoria C/1 – Classe 5 – Consistenza 69 mq – Superficie catastale 80 mq e Rendita € 630,75.=). -----

ART. 4 - STATO DELL'IMMOBILE CONCESSO IN LOCAZIONE

Il locale principale ed i relativi locali accessori vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il conduttore dichiara di averne esaminato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi risiede e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Il conduttore dovrà garantire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore, nonché ai suoi incaricati ove gli stessi ne abbiano motivata ragione, previo preavviso scritto o verbale, al fine di ispezionare o far ispezionare i locali affittati. -----

**ART. 5 - DURATA DELLA LOCAZIONE E DISDETTA DEL
CONTRATTO DA PARTE DEL LOCATORE**

Il presente contratto è stipulato per la durata di ANNI SEI decorrenti dalla data del _____ e sino al _____ e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per fine locazione, il contratto è prorogato di sei anni in sei anni, fatta salva la facoltà di disdetta anticipata da parte del locatore che intenda adibire l'immobile ad altri usi o effettuare sullo stesso le opere di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione parziale o totale. Alla scadenza dei primi sei

ALLEGATO N. 4

anni, ciascuna delle parti ha il diritto di attivare la procedura della rinuncia al rinnovo tacito del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno dodici mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della citata raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. La vendita da parte del locatore dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto. -----

**ART. 6 - RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO DI
LOCAZIONE DA PARTE DEL CONDUTTORE**

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, secondo quanto previsto dall'art. 27 - comma 8, della Legge 27 luglio 1978, n. 392, senza possibilità alcuna di rivalsa da parte del Locatore e/o di obbligo di indennizzo alcuno nei suoi confronti da parte del Conduttore, ma fermo restando il pagamento del canone per l'intero semestre di preavviso, ancorché il recesso abbia esecuzione in anticipo rispetto alla data di scadenza del semestre stesso.-----

ART. 7 - DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE IN LOCAZIONE

La proprietà comunale data in locazione dovrà essere destinata esclusivamente ad attività commerciale. Salvo patto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale. -----

**ART. 8 - CANONE ANNUO DELLA LOCAZIONE E MODALITÀ DI
PAGAMENTO**

Il corrispettivo della locazione è stato determinato nella determinazione

ALLEGATO N. 4

dirigenziale n. _____ del _____ di aggiudicazione definitiva, ad un importo di € _____./mese IVA compresa, corrispondente ad annui € _____.= IVA compresa (Euro _____/00), per le prime tre annualità, come previsto dalla determinazione n. 651/2024, ed a €=/mese IVA compresa, corrispondente ad annui €= IVA compresa (Euro/00), dalla quarta annualità. Il conduttore si obbliga a corrispondere tale canone mensile in quote, eguali e anticipate scadenti il giorno 5 di ogni mese, **mediante la piattaforma “pago PA – my pay”** disponibile sul sito internet comunale alla sezione “Servizi On Line”, che permette il pagamento del canone attraverso il Portale dei Pagamenti della Regione del Veneto (**link <https://mypay.regione.veneto.it/pa/home.html>**), accedendo alla “*Bacheca dei pagamenti*” con ulteriore selezione della casella “*Altre tipologie di pagamento*”, per poi digitare nel campo “*Ente*” il “**Comune di Mirano**”, e procedere con la “*Tipologia di pagamento*”, scegliendo “**Affitti**” a cui dar corso tramite il completamento di tutti campi previsti, specificando nel campo “**Causale**” che trattasi di “**Affitto mese corrente – Negozio di Via G. Matteotti 53 – sig./sig.ra _____**”.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per accessori non può essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce la messa in mora del conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 Legge 27 luglio 1978 n. 392. Il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, o degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due



mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione. -----

**ART. 9 - AGGIORNAMENTO ISTAT DEL CANONE ANNUO DI
LOCAZIONE**

Il canone sarà aggiornato annualmente, ove richiesto, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione, nella misura contratta che comunque non potrà superare il 75% della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati pubblicato mensilmente sul sito internet dell'ISTAT e, la Gazzetta Ufficiale. -----

ART. 10 - TENUTA DEL NEGOZIO IN LOCAZIONE

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e così di prenderle in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile se esistente, accusando in tal modo ricevuta consegna dello stesso con la firma del presente contratto. È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e a tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri fruitori del Capolinea degli Autobus ed agli adiacenti uffici. -----

**ART. 11 - MODIFICHE, ADDIZIONI, INNOVAZIONI E MIGLIORIE DEL
NEGOZIO LOCATO**

Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto dal locatore. Conseguentemente gli impianti, le

ALLEGATO N. 4

migliorie e le innovazioni realizzate dal conduttore e da esso non asportate, d'intesa con il Locatore, al momento della restituzione del negozio in locazione, si intenderanno trattenuti dal Locatore a beneficio dell'immobile stesso, senza obbligo da parte di questi di corrispondere compenso alcuno.

ART. 12 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

A norma degli articoli 1576 e 1609 del codice civile, sono a carico del Conduttore, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e tutte le riparazioni di piccola manutenzione. In conformità di quanto previsto dall'art 1576 codice civile, sono a carico del Locatore le spese di manutenzione straordinaria e gli interventi di trasformazione, modifica, innovazione prescritti dalla legge. Qualora il Locatore, in difformità del disposto di cui alla citata norma, non esegua i necessari interventi di manutenzione straordinaria di competenza, esclusi quelli relativi agli impianti tecnologici, il Conduttore, previa diffida ad adempiere entro trenta giorni, potrà provvedervi a sua cura e spesa, fermo restando lo scomputo dai canoni di locazione fino alla concorrenza dell'importo complessivo dei costi sostenuti. Il conduttore si impegna a far eseguire da ditta specializzata la pulizia della caldaia e la verifica fumi secondo i termini di legge, nonché alla tenuta del relativo libretto d'impianto.

**ART. 13 - OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE ED
ESONERI DEL LOCATORE**

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità dai danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei familiari, dipendenti o dal locatario medesimo, o da qualsivoglia persona nell'accedere all'attività locata e/o nel permanere all'interno degli stessi, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. Il conduttore si obbliga ad osservare e a

ALLEGATO N. 4

far osservare ai suoi familiari e/o ai suoi dipendenti le regole civiche del rispetto, del buon vicinato e del corretto vivere civile. Dichiaro di aver stipulato con primaria compagnia assicurativa, opportuna copertura per il rischio locativo sui beni immobili ricevuti in locazione. -----

ART. 14 - CAUZIONE

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto il conduttore versa al locatore, **mediante la piattaforma “pago PA – my pay”** disponibile sul sito internet comunale alla sezione “Servizi On Line”, che permette il pagamento del canone attraverso il Portale dei Pagamenti della Regione del Veneto (**link <https://mypay.regione.veneto.it/pa/home.html>**), accedendo alla “*Bacheca dei pagamenti*” con ulteriore selezione della casella “*Altre tipologie di pagamento*”, per poi digitare nel campo “*Ente*” il “**Comune di Mirano**”, e procedere con la “*Tipologia di pagamento*”, scegliendo “**Depositi Cauzionali**” a cui dar corso tramite il completamento di tutti i campi previsti, specificando nel campo “**Causale**” che trattasi versamento per “**DEPOSITO CAUZIONALE Cap. 6006 – Negozio di Via G. Matteotti 53 – sig./sig.ra _____**”, una somma di €= (Euro/00) pari a tre mensilità del canone a regime, non imputabile in conto pigioni. Il deposito cauzionale sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. -----

ART. 15 - ONERI E ACCESSORI

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia delle parti comuni ove istituito, alle proprie forniture d'acqua, energia elettrica, e gas metano per il riscaldamento/acqua sanitaria, allo spurgo delle

ALLEGATO N. 4

vasche di decantazione delle acque provenienti dalla cucina, ove presenti, dei sifoni posti alla base delle colonne delle acque nere e dell'intera rete di scarico sino al punto di consegna della rete fognaria consortile nonché alle forniture degli altri servizi comuni. -----

ART. 16 - ALIENAZIONE DEL BENE LOCATO**E DIRITTO DI PRELAZIONE**

Ai sensi dell'art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e secondo le modalità ivi previste, in caso di alienazione a titolo oneroso, il Locatore riconosce al Conduttore il diritto di prelazione, con le modalità esplicitate al citato art. 38, e nel rispetto della vigente normativa in materia di alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà pubblica. -----

ART. 17 - SPESE LEGALI ED ONERI FISCALI

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. -----

ART. 18 - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

Resta convenuto tra le Parti che le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite in via esclusiva alla competenza del Foro di Venezia. -----

ART. 19 - ELEZIONE DEL DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge a domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del comune ove è situato l'immobile

ALLEGATO N. 4

locato. Parimenti il locatore elegge il proprio domicilio presso l'ufficio di segreteria comunale. -----

ART. 20 - MODIFICHE AL CONTRATTO

Ogni modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere approvata se non mediante atto scritto. -----

ART. 21 - PRIVACY

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento Europeo 679/2016 in materia di protezione dei dati personali (GDPR), il Comune di Mirano, con sede in Piazza dei Martiri nr. 1 – 30035 Mirano (VE), identificato come Titolare del trattamento dei dati forniti in virtù dell'esecuzione del presente contratto, informa che gli stessi verranno utilizzati per il conseguimento delle finalità previste dal contratto stesso, delle attività ad esso correlate e conseguenti. In relazione a ciò, il trattamento dei dati personali avverrà mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità predette e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi. I dati conferiti verranno trattati per il periodo strettamente necessario all'esecuzione delle finalità previste e conservati per i periodi previsti dalle normative vigenti. Potranno venire a conoscenza dei suddetti dati personali: -----

- gli operatori individuati dal Titolare quali incaricati del trattamento; -----
- soggetti terzi fornitori di servizi per il titolare, o comunque ad esso legati da rapporto contrattuale, unicamente per le finalità sopra descritte, previa designazione in qualità di Responsabili del trattamento e comunque garantendo il medesimo livello di protezione; -----
- altre Amministrazioni pubbliche, cui i dati potranno essere comunicati per



ALLEGATO N. 4

adempimenti procedurali; -----

- legali incaricati per la tutela del Titolare in sede giudiziaria. In ogni caso, operazioni di comunicazione e diffusione di dati personali, diversi da quelli sensibili e giudiziari, potranno essere effettuate nel rispetto di quanto previsto dalla normativa europea in materia di protezione dei dati personali. -----

Agli interessati saranno riconosciuti i diritti previsti dagli artt. 15 e seguenti del GDPR (diritti di: accesso, rettifica, limitazione, opposizione, portabilità, oblio) scrivendo al Responsabile per la Protezione dei dati Personali del Comune di Mirano alla mail: *dpo@comune.mirano.ve.it*. Inoltre in ogni momento potrà rivolgersi all’Autorità Garante i cui riferimenti sono rinvenibili sul sito *www.garanteprivacy.it* ; -----

ART. 22 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale di cui art. 4, comma 1, della legge 431/98, al decreto del ministro dei lavori pubblici di concerto con il ministero delle finanze di cui all'art. 4, comma 2 della legge 431/98, alle disposizioni del codice civile, della legge 27 luglio 1978 n. 392 e s.m. -----

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai seguenti articoli, dichiarano di approvarli, senza eccezione alcuna:

Articoli nn. 4 – commi 3, 5, 7, 8, 10, 12, 14, 15, 17, 18 e 20.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE
