

COMUNE DI PONTE SAN PIETRO

Piazza Libertà n. 1

24036 Ponte San Pietro (Bg) tel. n. 035 6228411

Rep. atti n. 2516

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE “LA SOSTA CAFFE’ DI LI LIXIAN”

L'anno duemilasedici, addì 8 del mese di febbraio, in Ponte San Pietro, nella
Residenza comunale, sono comparsi i signori:

- CRIPPA dott.ssa Patrizia, nata a Bergamo il 05.12.1962, Dirigente Settore 1 –
Servizi di amministrazione, staff, alla persona e promozione culturale,
domiciliata per la carica presso la sede comunale, sita in Piazza Libertà n. 1,
che interviene nel presente atto esclusivamente in nome, per conto e
nell'interesse del Comune di Ponte San Pietro, a ciò autorizzato in forza del
decreto sindacale n. 24 in data 21.12.2015 – P.I. 00250450160;
- LI LIXIAN, nata a Fujian (Repubblica Popolare Cinese) il 09.04.1990 e
residente a Folignano (Ap) Via San Benedetto n. 29, titolare dell'esercizio
commerciale denominato “LA SOSTA CAFFE’ DI LI LIXIAN”, con sede in Ponte
San Pietro (Bg) Via Donizetti n. 9 – P.I. 04100870163 e C.F.
LIXLXN90D49Z210P;

PREMESSO

- che il Comune di Ponte San Pietro è proprietario dello stabile sito in Via
Donizetti angolo Via San Clemente;
- che una porzione sita al piano terreno del suddetto immobile, individuata dalle
planimetrie allegate A) e B), era oggetto di precedente contratto di locazione ad
uso commerciale Rep. atti n. 2476 del 29.05.2015, stipulato con la sig.ra Wang

Shuhui;

- che l'azienda è stata ceduta alla sig.ra Li Lixian con atto del notaio Maria Castaldo di Ponte San Pietro (Bg);

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Il Comune di Ponte San Pietro, in persona del Dirigente del Settore 1 Crippa dott.ssa Patrizia, concede in locazione ad uso commerciale la porzione di immobile di proprietà comunale sita in Via Donizetti angolo Via San Clemente – composta da locali adibiti ad attività commerciale (bar) al piano terreno di circa mq. 94,00 (Allegato A) e magazzini al piano interrato di circa mq. 33,00 (Allegato B) - a Li Lixian titolare dell'esercizio commerciale denominato "LA SOSTA CAFFE' DI LI LIXIAN", estremi catastali identificativi da sezione urbana PO foglio 3 particella 134 subalterno 3.

Articolo 2 - La locazione avrà durata di anni sei dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

Ai sensi dell'art. 28 comma 1 Legge n. 392/1978 il contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni, fatta salva la facoltà di diniego della rinnovazione esercitata dal locatore ex art. 29 Legge n. 392/1978 ovvero la sopravvenuta disdetta di una parte, secondo le modalità di cui al citato art. 28.

Articolo 3 - Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro 5.664,00 annui. Il canone sarà corrisposto in due rate semestrali anticipate.

Ai sensi dell'art. 1 comma 9-sexies Legge n. 118/1985, di conversione del D.L. n. 12/1985 e che ha sostituito l'art. 32 Legge n. 392/1978, si conviene che il canone di locazione sia aggiornato annualmente per effetto della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertata dall'ISTAT, con variazioni in aumento del canone pari al 75%.

Articolo 4 - Il pagamento del canone e delle spese accessorie non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione, oltre alle scadenze pattuite e con una tolleranza di venti giorni.

Il ritardato pagamento sia totale che parziale del canone, oltre il termine sopra indicato, produrrà di diritto a norma degli artt. 1453 e seguenti codice civile, la risoluzione del presente contratto per fatto e colpa del conduttore, con il conseguente risarcimento dei danni.

Articolo 5 - La locazione si intende riferita ai locali nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con divieto di destinazione d'uso diverso da quello attualmente consentito, secondo la normativa vigente nel territorio comunale.

La parte conduttrice dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto e si impegna a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato, salvo il normale uso.

Articolo 6 - Il conduttore si obbliga a non eseguire opere murarie e modifiche di qualsiasi entità agli impianti, senza il preventivo consenso scritto da parte del locatore e con l'esclusione esplicita del riconoscimento di ogni miglioria per opere riconducibili in ogni caso all'attività che sarà condotta nel locale.

Ove richiesto dalla parte locatrice, al termine della locazione la parte conduttrice dovrà rimuovere a propria cura e spese i lavori, le innovazioni e/o le modifiche eventualmente realizzate. Ogni aggiunta che non possa essere rimossa senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà del Comune a titolo gratuito.

Restano a carico del conduttore l'eventuale tinteggiatura dei locali e l'ordinaria manutenzione degli stessi e di tutti gli impianti ivi esistenti durante la locazione.

Le opere di manutenzione straordinaria sono a carico del locatore.

Articolo 7 - Il conduttore ha versato al locatore la somma di Euro 944,00 (pari a due mensilità del canone di locazione) a titolo di cauzione, che sarà restituita alla scadenza del contratto o trattenuta in caso di danni all'immobile. Il deposito dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo. Gli interessi maturati sul deposito cauzionale, calcolati al tasso legale in vigore, saranno corrisposti al termine del contratto. A richiesta del locatore la cauzione potrà essere aumentata proporzionalmente al variare del canone di locazione.

Articolo 8 – Il conduttore, ai sensi dell'art. 36 Legge n. 392/1978, può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purchè venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata a.r.

Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.

Articolo 9 - Il locatore si riserva il diritto di visitare e di far visitare l'immobile per motivata ragione, con preavviso di sette giorni.

In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna ed obbliga a consentire la visita dell'immobile in giorni ed orari da stabilire.

Articolo 10 – Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso.

Esonera inoltre espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori l'esercizio da fatti od omissioni. Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità ed al decoro dell'edificio, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza

libero da persone e/o cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

A garanzia del corretto uso dei locali e dei danni che potranno incorrere a cose e/o persone, il conduttore ha prodotto polizza assicurativa n. 5000469756 per danni a cose e rischio locativo, nonché di responsabilità civile verso terzi, rilasciata da AVIPOP ASSICURAZIONI SPA in data 02.12.2015.

Il conduttore si impegna alla trasmissione delle successive quietanze di pagamento della polizza, con scadenza annuale, per tutta la vigenza del contratto.

Articolo 11 – E' a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il presente contratto, mentre l'imposta di registro ed i ratei annui di registrazione sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.

L'imposta di bollo e di registro viene assolta con il servizio telematico Entratel.

Articolo 12 - Per tutto quanto non contemplato nel presente contratto, le parti fanno riferimento al codice civile ed alla normativa vigente in materia.

Si allega al presente contratto Attestato di Prestazione Energetica, codice identificativo 16170 – 000084/15 registrato il 11.05.2015 e valido fino al 11.05.2025.

Al presente contratto si allega la planimetria "Allegato A", la planimetria "Allegato B" e l'Attestato di Prestazione Energetica "Allegato C".

Letto, confermato e sottoscritto.

PER IL LOCATORE
IL DIRIGENTE SETTORE 1 (CRIPPA dott.ssa Patrizia)

PER IL CONDUTTORE
LA SOSTA CAFFE' DI LI LIXIAN (LI Lixian)