



# CITTA' DI CASTEL DI SANGRO (AQ)

Regno delle Due Sicilie - Carlo III - Privilegio del 20 ottobre 1744  
Medaglia di bronzo al Valore Civile

**\*\*\* COPIA \*\*\***

## Settore IV - Opere Pubbliche, Patrimonio, Protezione Civile

**Determinazione n. 33 del 25/01/2016**

**Oggetto:** CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE. DETERMINAZIONE A CONTRATTARE. DITTA : BONELLI ANNA.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
F.to Frabotta Elio

---

### ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA

*art. 183 T.U.E.L. D.Lgs. 267/2000*

Data, 25/01/2016.

IL RESPONSABILE SETTORE FINANZIARIO  
F.to D'Amico Stefano

## IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE – LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

### **PREMESSO :**

- che il Comune è proprietario del locale commerciale in Castel di Sangro, Piazza Plebiscito n.7;
- che detto immobile è stato locato alla Sig.ra Marotta Carmen in virtù del Contratto di Locazione 1° aprile 1997, regolarmente registrato, al canone mensile di Euro 249,45, già Lire 483.000, oltre rivalutazione annuale di legge;
- che, a seguito della cessione di azienda a rogito notaio Patrizio D'Angiolella rep.9645 del 14 luglio 2008, in virtù della determinazione n.721 del 4 novembre 2008, al rapporto locativo di cui innanzi è subentrata la Sig.ra Bonelli Anna cessionaria d'azienda;
- che con deliberazione di Giunta comunale n.193 del 28 dicembre 2010 sono stati adottati una serie di provvedimenti di indirizzo anche ai fini dei rinnovi delle locazioni in essere;

**VISTA** la deliberazione di Giunta comunale n.250 del 29 dicembre 2015 con la quale, su richiesta del conduttore, è stato autorizzato il rinnovo della locazione commerciale in essere al canone mensile aggiornabile di Euro 420,00 e relative clausole risolutive espresse;

**CONSIDERATO** che in esecuzione della suddetta deliberazione occorre formalizzare il rinnovo con la stipula di un nuovo contratto così per come richiesto dalla conduttrice;

### **RITENUTO**

- dover omologare il rinnovo contrattuale con la stipula del nuovo contratto allegato "A", riportante anche per altro le clausole essenziali di risoluzione espressa di cui alle citate deliberazioni di Giunta comunale n.193/2010 e n.250/2015;
- congruo, in relazione alla vetustà ed allo stato conservativo dell'immobile, determinare l'ammontare della cauzione contrattuale nella misura pari ad una mensilità di canone;
- ai sensi dell'art.192 del D.Lgs. 267/2000, formalizzare la suddetta locazione commerciale secondo detto contratto, per il quale il presente provvedimento costituisce anche determinazione a contrattare;

**CONSIDERATO** inoltre che occorre altresì depositare o integrare, prima della stipula del contratto di locazione, la cauzione contrattuale fino alla concorrenza della detta mensilità di canone;

**VISTA** la legge 392/1978;

**VISTO** il D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267;

### **DETERMINA**

1. per quanto espresso in premessa, parte integrante e sostanziale, in esecuzione delle deliberazioni di Giunta comunale n.193 del 28 dicembre 2010 e n.250 del 29 dicembre 2015, di rinnovare il contratto di locazione commerciale del locale comunale in Piazza Plebiscito n.7, a favore della conduttrice impresa individuale Bonelli Anna, al canone mensile aggiornabile di Euro 420,00.
2. di formalizzare il rinnovo di cui al punto 1. provvedendo alla stipula del nuovo contratto di locazione commerciale secondo lo schema allegato "A".

3. Di dare atto che il presente provvedimento costituisce, ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. n. 267/2000, determinazione a contrattare nell'intesa che:
- la locazione commerciale del locale di cui al punto 1. è effettuata per anni sei, ai sensi della legge 392/1978, con decorrenza –ora per allora- 1° gennaio 2016;
  - la scelta del contraente è avvenuta nell'ambito del precedente contratto di locazione 1 aprile 1997, quale unica conduttrice cessionaria di azienda interessata al rinnovo, giusta deliberazione di Giunta comunale n.250 del 29 dicembre 2015;
  - il contratto sarà stipulato per scrittura privata presso l'Ufficio Tecnico – Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune;
  - il contratto avrà ad oggetto la locazione del locale commerciale comunale in Castel di Sangro, Piazza Plebiscito n.7, censito in catasto al foglio 35, particella 1751, subalterno 4, a favore della ditta conduttrice "Bonelli Anna", al canone mensile aggiornabile di Euro 420,00;
  - il contratto conterrà le clausole essenziali contenute nello schema del contratto Allegato "A" della presente determinazione.
4. Di dare mandato al competente ufficio affinché provveda a tutti i successivi adempimenti connessi con l'adozione del presente atto.

**IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE**  
**Ing. Elio Frabotta**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE**

Il giorno \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), nel Municipio del Comune di Castel di Sangro (AQ), in Corso Vittorio Emanuele II n.10, presso l'Ufficio Tecnico – Settore IV - Patrimonio del Comune di Castel di Sangro,

**TRA**

----Il **Comune di Castel di Sangro**, con sede in Castel di Sangro (AQ), in C.so Vittorio Emanuele II, n.10, codice fiscale 82000330660, qui rappresentato dall'Ing. Elio Frabotta, nato San Miguel (Argentina) il 21 aprile 1959, che non interviene in proprio, ma in nome e per conto del suddetto Comune, ove domicilia per la carica, nella sua qualità di Responsabile del IV Settore – Ufficio Tecnico - del menzionato Comune, per il quale agisce e si impegna in virtù dei poteri allo stesso conferiti con Decreto Sindacale n.24/3-4, Prot.n.7543 del 9 giugno 2015, di seguito indicato "Locatore" o anche "Comune di Castel di Sangro"

**e**

----l'impresa individuale "**Bonelli Anna**", con sede in Castel di Sangro (AQ), in Piazza Plebiscito n.7, partita IVA 01751800663, iscritta al REA n.AQ-117931, nella persona della titolare firmataria **Bonelli Anna**, nata a Castel di Sangro (AQ) il 28 febbraio 1951 ed ivi residente in Via Porta Napoli n.3, codice fiscale BNLNNA51B68C096M, di seguito indicata anche "Conduttore";

**PREMESSO**

- che il Comune di Castel di Sangro è proprietario del locale commerciale sito in Castel di Sangro (AQ), in Piazza Plebiscito n.7, della superficie lorda di mq 43;
  - che, su richiesta del conduttore, in esecuzione delle deliberazioni di Giunta comunale n.193 del 28 dicembre 2010 e n.250 del 29 dicembre 2015, con determinazione n.\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, il Responsabile del IV Settore – Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune di Castel di Sangro, nella sua qualità, ha disposto il rinnovo della locazione commerciale di detto immobile a favore della ditta conduttrice "Bonelli Anna", al canone mensile anticipato indicizzabile di Euro 420,00;
  - che l'impresa individuale "Bonelli Anna" intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per esercitarvi la propria attività di "*commercio al dettaglio di articoli da regalo ed oggettistica*";
  - che detto immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'art.1578 del codice civile;
- tanto premesso

**SI STIPULA E SI CONVIENE**

- 1) Premessa** - La premessa, unitamente agli atti amministrativi richiamati, costituiscono parti integranti e sostanziali del presente contratto validi ad ogni effetto di legge.
- 2) Oggetto del contratto** – Il Locatore così come sopra identificato, cede in locazione ad uso commerciale al Conduttore, così come sopra generalizzato, che accetta a tale titolo, il locale commerciale posto in Castel di Sangro (AQ), in Piazza Plebiscito n.7, piano terra, della superficie lorda di mq 43 e della superficie utile di mq 34, censito in catasto fabbricati del Comune di Castel di Sangro al foglio 35, particella 1751, subalterno 4, categoria C/1, classe 9, consistenza 34 mq, rendita Euro 1.057,08.
- 3) Destinazione del locale** – Il locale oggetto del contratto è destinato ad attività commerciale e il Conduttore dichiara di possedere tutte le licenze e/o autorizzazioni

amministrative, sanitarie necessarie per l'espletamento della propria attività, manlevando il Locatore da ogni responsabilità ed onere al riguardo.

Il Conduttore si obbliga a non modificare tale destinazione in difetto di preventivo consenso scritto da parte del Locatore.

Il Conduttore dichiara di conoscere il locale, gli impianti ivi esistenti, e di trovarlo esente da difetti ed idoneo all'uso che intende farne, accettando il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova ed esonerando il Locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

Le parti si dichiarano edotte della normativa di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005, n.192 e successive modificazioni ed integrazioni. Il Conduttore, previa visione, dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica del locale locato (classe "G").

**4) Durata** - La durata della presente locazione è fissata in anni sei a decorrere –ora per allora- dal 1° gennaio 2016 per aver termine il 31 dicembre 2021, salvo rinnovo per i periodi successivi di anni sei, in difetto di preventiva disdetta da comunicarsi da parte del Locatore mediante raccomandata a.r. almeno dodici mesi prima del termine dei sopradetti periodi di locazione fatto salvo quanto disposto dagli articoli 28 e 29 della legge 392/1978. E' data facoltà al Conduttore di recedere anticipatamente dal contratto dandone avviso al Locatore mediante lettera raccomandata a.r. almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 della legge 392/1978, debba essere esplicitamente addotta dal Conduttore (ad esempio per motivi imprenditoriali).

Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta al locatore alcuna indennità di avviamento.

**5) Canone di locazione** - Il canone è convenuto in Euro 5.040,00 (cinquemilaquaranta) annui, da corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro 420,00 (quattrocentoventi) cadauna.

Detto canone verrà aggiornato annualmente, a far tempo dal secondo anno della locazione, nella misura pari alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatisi nell'anno precedente e rinveniente dal mese di novembre 2015 e comunque nella misura massima consentita dalla normativa vigente.

Le parti convengono che non sarà necessaria una particolare richiesta scritta da parte del Locatore per l'aggiornamento del canone che invece sarà automatico nella misura e nelle modalità sopra specificate.

Fermo ciò, le parti inoltre convengono che qualora future disposizioni normative in materia consentano aggiornamenti del canone annuali superiori al 75% della variazione in aumento accertata dell'ISTAT, tali disposizioni si applicheranno immediatamente al contratto e si sostituiranno automaticamente a quanto sopra pattuito a semplice richiesta del Locatore senza che necessiti alcun consenso da parte del Conduttore.

I ratei mensili di canone come sopra determinati e con i relativi aumenti su base Istat saranno così corrisposti mediante bonifico bancario con valuta fissa entro il giorno 5 di ogni mese da effettuarsi per il tramite della Tesoreria del Comune di Castel di Sangro.

E' esclusa ogni differente modalità di pagamento (trasmissione per posta o deposito presso qualunque terzo) e unica prova dello stesso è riconosciuta essere la ricevuta rilasciata dal Tesoriere. Il Conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente.

Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

In caso di ritardato pagamento dei ratei del canone di locazione, fermo restando quanto stabilito al successivo punto 12), decorreranno gli interessi moratori. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n.108 del 7 marzo 1996.

**6) Deposito cauzionale** - A garanzia per eventuali danni che l'immobile dovesse presentare al momento del rilascio, le parti si danno reciprocamente atto che il Conduttore ha già rilasciato 1 (un) canone di locazione mensile anticipato, pari ad Euro 420,00 (quattrocentoventi), a titolo di cauzione non aggiornabile e non produttiva di interessi e, ove occorrente, con l'obbligo tempestivo di ricostituirla.

In caso di mancata riconsegna dell'immobile in buono stato il Locatore sarà legittimato a richiedere al Conduttore la suddetta somma, fatto salvo l'eventuale ulteriore risarcimento dei danni. Tale somma verrà restituita al conduttore all'avvenuta riconsegna del locale locato e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

**7) Spese ed oneri** - Saranno a carico del Conduttore, oltre al canone di locazione:

- le spese per gli eventuali allacciamenti relativi alle varie utenze, che dovranno essere ad essa intestate;
- le tasse ed i tributi inerenti allo svolgimento dell'attività;
- le utenze tutte quali, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese di luce, acqua, gas, telefono.

Sono inoltre a carico del Conduttore tutte le spese di cui all'articolo 9 della legge 392/1978 e più in particolare tutte le spese condominiali afferenti, per quota millesimale, all'immobile concesso in locazione e risultanti dai rendiconti ordinari di gestione preventivi e consuntivi provenienti dall'amministrazione del condominio ivi comprese quelle derivanti dalla tabella di spese generali. Il Conduttore è costituito custode dei beni locati ed ha l'obbligo di mantenere strutture murali, impianti ed infissi in buono stato di manutenzione a sua cura e spese. In generale saranno a suo carico tutte le riparazioni e le spese di ordinaria manutenzione ivi compreso quelle derivanti da caso fortuito. Tali spese, pertanto, faranno carico al Conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente salvo diritto del Locatore di sostituirsi nel caso di inadempienza del Conduttore, con possibilità di prelevare dal deposito cauzionale quanto necessario per far fronte alle spese di manutenzione e con diritto all'integrale rimborso delle spese ulteriori sostenute entro 2 (due) giorni dalla richiesta. Rimarranno invece a carico del Locatore tutti gli interventi e le relative spese per la straordinaria manutenzione.

Il Locatore potrà effettuare riparazioni, sia di ordinaria manutenzione in vece del Conduttore, sia di straordinaria manutenzione, che rivestono carattere di necessità e/o urgenza all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcun indennità al Conduttore, anche se la durata dei lavori per le riparazioni fosse superiore a 20 (venti) giorni, con ciò derogandosi, per espressa volontà delle parti, alla disposizione dell'articolo 1584 del codice civile. Nessuno scomputo sarà previsto sui canoni di locazione in merito a qualunque opera di manutenzione straordinaria che il Conduttore effettuerà per conto proprio.

Si precisa che tutte le manutenzioni dovranno essere previamente autorizzate dal Comune di Castel di Sangro secondo la normativa vigente.

**8) Modifiche adeguamenti e migliorie apportate al locale** – Sono altresì a carico del Conduttore tutte le spese che dovessero risultare necessarie per l'adeguamento e/o potenziamento del locale, ai sensi e termini della normativa vigente e ciò anche in deroga, qualora occorrer possa, alla ripartizione delle spese straordinarie e ordinarie. Viene pattuito l'espresso impegno del Conduttore di provvedere a ciò, qualora necessario, manlevando il Locatore da ogni responsabilità nei confronti delle Autorità preposte e/o di terzi che dovessero subire eventuali danni a causa della mancanza di sicurezza degli impianti.

Il Conduttore si farà carico economicamente di tutte le modifiche interne ed esterne che essa dovesse apportare al locale oggetto della locazione salvo il preventivo consenso da chiedere al Locatore quando tali modifiche investano lavori che mutino la consistenza e la fisionomia dell'immobile locato.

In ogni caso tali modifiche e/o gli adeguamenti, ed in specie quelli relativi agli impianti, dovranno essere eseguite a regola d'arte e conformi alle eventuali prescrizioni legislative e/o amministrative, nonché certificati da tecnici a tal fine abilitati.

Al termine della locazione, il Locatore avrà comunque il diritto di ritenere le nuove opere senza alcun compenso e/o indennità per qualunque titolo e ragione, anche in deroga agli articoli 1592 e 1593 del codice civile.

**9) Sub locazione e cessione d'azienda** – E' vietata la sub locazione, anche parziale dell'immobile locato. E' vietato anche il comodato, anche parziale, dello stesso immobile.

La facoltà di cessione del contratto di locazione è, di contro, ristretta all'ipotesi contemplata dall'articolo 36 della legge 392/1978 e da essa regolamentata. Il Conduttore si obbliga comunque a far conoscere il contenuto del presente atto, ed in particolare il rispetto del precedente punto 3), agli eventuali cessionari al fine di far rispettare tutte le obbligazioni in questo inserite. Resta fin d'ora convenuto comunque che l'odierno Conduttore, una volta ceduta l'azienda, non sarà liberato dalle obbligazioni contenute nel presente contratto qualora il cessionario non vi adempia.

**10) Responsabilità** – Il Conduttore, già costituito custode dell'immobile locato, e fatto salvo la responsabilità che si è assunto nei confronti di terzi e delle Autorità con manleva del Locatore per ciò che attiene all'adeguamento di tutti gli impianti secondo la normativa vigente e quella che interverrà successivamente, esonera anche il Locatore da ogni responsabilità per danni, diretti e indiretti che potranno derivare da fatti dolosi o colposi suoi, di suoi dipendenti, familiari o terzi in genere, anche in occasione degli eventuali lavori di modifica e/o di ristrutturazione all'immobile, nei confronti di terzi, vicini e/o personale delle ditte e/o imprese che si occupano della ristrutturazione e modifiche all'immobile locato. Si obbliga ad osservare tutte le norme di prevenzione, di antinfortunistica od altro anche in relazione all'attività espletata, nonché il regolamento condominiale ove esistente. In ogni caso il Conduttore si obbliga a stipulare a proprie spese, presso primaria compagnia di assicurazioni una polizza per la durata del contratto, contro i rischi di incendio, suoi oneri accessori, ivi compreso il ricorso vicini, per il fabbricato oggetto di questo atto. Dovranno essere inclusi i danni da scoppio e fulmine, dolo, colpa, più eventi speciali, ed ogni danno da questi rischi derivante.

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi e utenze per cause indipendenti dalla sua volontà.

**11) Riconsegna dell'immobile** – Al termine della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato in buono stato, salvo il deterioramento derivante dall'uso fattone per la normale attività espletata con la diligenza del buon padre di famiglia.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza o per le cause di cui al successivo punto 12), le parti concordemente convengono che la parte Conduttrice dovrà pagare alla parte Locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera pari ad 1/20, a titolo di speciale penale, del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

**12) Clausola risolutiva espressa e penale** – Ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, saranno considerati motivi di risoluzione espressa del presente contratto:

- il fallimento della impresa conduttrice e/o personale dei soci e/o titolari della medesima e/o della società e soci cessionari dell'azienda;

- il mancato pagamento di tre rate mensili consecutivi del canone di locazione;  
- la sub-locazione e il comodato dell'immobile, salvo i casi di cui all'articolo 36 della L. 392/1978;

- la diversa destinazione del locale locato senza preventivo consenso scritto del Locatore. Nell'ipotesi in cui il Locatore intenda avvalersi della suddetta clausola, esso ne darà comunicazione al Conduttore, con preavviso di giorni 30 (trenta), tramite lettera raccomandata a.r. e quest'ultimo sarà tenuto alla riconsegna del locale.

In applicazione delle disposizioni di cui alle deliberazioni di Giunta comunale n.193 del 28 febbraio 2010 e n.250 del 29 dicembre 2015, note al Conduttore, è altresì considerato motivo di risoluzione espressa del presente contratto la necessità di sgombero del locale locato in conseguenza di un'importante intervento pubblico di riqualificazione urbana dello stabile e/o della Piazza antistante; clausola da formalizzarsi al Conduttore, con preavviso di mesi 6 (sei) con lettera raccomandata a.r. e quest'ultimo sarà parimenti tenuto alla riconsegna del locale, fatto salvo quanto altro disposto dalla suddetta deliberazione n.193/2010.

Ove non si provveda al rilascio del locale nei termini indicati dal Locatore e, fermo il diritto alla tutela giudiziale ed alla richiesta del maggior danno, per il ritardo nella riconsegna del locale, vale quanto concordemente stabilito tra le parti al precedente punto 11).

**13) Visite** – Il Locatore si riserva il diritto di visitare i beni oggetto della locazione in qualsiasi giorno ed ora salvo preventivo accordo con il Conduttore. Il Locatore potrà anche far visitare il locale a terzi in ore e giorni da determinarsi e da concordare anticipatamente con il Conduttore. Il Conduttore si impegna a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

**14) Spese di registrazione** – Tutte le spese di registrazione, iniziali e annuali, di bollo e quant'altro derivanti dal presente contratto sono, per patto espresso, a carico del Conduttore.

**15) Elezioni domicilio** – Il Conduttore, ai fini della notifica delle comunicazioni e atti relativi al presente rapporto, elegge domicilio nel locale locato.

**16) Varie e rinvii** – Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta.

Il silenzio o l'acquiescenza della parte Locatrice per eventuali inadempienze della parte Conduttrice, anche se protratta nel tempo, non potrà mai avere altra e maggiore portata se non quella di mera tolleranza di fatto e non produrrà effetti giuridici di sorta, né potrà comunque essere invocata a favore della parte Conduttrice. Per quanto non espressamente convenuto con il presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni di Legge in materia e alle consuetudini e regolamenti vigenti.

**17) Privacy** - Con riferimento alle disposizioni previste dal D.Lgs. 30 giugno 2003 n.196 sulla tutela della privacy, le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto, sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

-----sottoscrizioni ed accettazione del Conduttore delle clausole vessatorie.

La presente determinazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio On-Line sul sito istituzionale di questo Comune per 15 giorni consecutivi, a norma dell'art.32, comma 1, della Legge 18/06/2009, n.69.

Castel di Sangro, lì 25/01/2016

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

F.to Fortunato LOCCI

---

Per copia conforme all'originale

Castel di Sangro, lì 25/01/2016

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Elio FRABOTTA

---