

**CITTÀ DI BRA**  
**PROVINCIA DI CUNEO**

**SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE NON ABITATIVO**

**TRA**

Il Comune di Bra, con sede legale in Bra (CN) Piazza Caduti per la Libertà n. 14 – Codice Fiscale 82000150043 - Partita I.V.A. 00493130041, nella persona di \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_), nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, nella sua qualità di Dirigente della Ripartizione Lavori Pubblici, che agisce ai sensi dell'articolo 97 comma 4° del vigente Statuto Comunale e del provvedimento del Sindaco del Comune di Bra n. 33 del 12/06/2024, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 04/03/2025, e della determinazione dirigenziale della Ripartizione Lavori Pubblici n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, di seguito più brevemente denominato **"LOCATORE"**

**E**

\_\_\_\_\_ - con sede legale in \_\_\_\_\_ - Codice fiscale \_\_\_\_\_ - Partita I.V.A. n. \_\_\_\_\_ in persona di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato in \_\_\_\_\_, più brevemente denominata **"CONDUTTORE"**  
congiuntamente denominate anche le **"PARTI"**

**PREMESSO CHE**

- a. il Comune di Bra è proprietario dell'immobile attualmente utilizzato per attività di bar, sito in Bra, Piazza Roma n. 35, della superficie complessiva di circa mq 351 - costituito da fabbricato composto da chiosco in muratura e retrostante tettoia, come da planimetria allegata sub \_\_\_\_ edificato su area riportata al Catasto Terreni del Comune di Bra al Foglio 49 mappale n. 4068, e censito a Catasto Fabbricati del Comune di Bra al Foglio 49 mappale n. 4068 subalterno n. 1, Categoria C/1, e appartenente alla categoria dei Beni Patrimoniali Disponibili del Comune di Bra, con destinazione urbanistica *"BC - Aree destinate ad attività terziarie e commerciali consolidate n. 135"*.
- b. con avviso approvato con determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ è stata indetta una gara ad offerte segrete per l'individuazione del Conduttore del bene immobile descritto al precedente punto a), sulla base del canone annuo di € \_\_\_\_\_, con previsione del diritto di prelazione a favore del Conduttore uscente;
- c. a seguito dell'espletamento della gara di cui sopra, con determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, è stato dichiarato aggiudicatario della locazione dei suddetti beni il Sig./ la Soc. \_\_\_\_\_ all'importo di canone annuale pari ad € \_\_\_\_\_

**SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:**

**Art. 1 – Premessa**

Formano parte integrante e sostanziale del presente atto la premessa e gli allegati di seguito indicati:

All. 1 (planimetria dei locali)

All. 2 (Attestato di prestazione energetica);

All. 3 (verbale di consegna e constatazione)

Le parti, di comune accordo ma ai soli fini della registrazione, non accludono l'allegato 3.

**Art. 2 – Oggetto della locazione**

Il Locatore, con il presente contratto, concede in locazione al Conduttore che accetta la porzione immobiliare, meglio descritta al punto a) delle premesse del presente contratto e nella planimetria allegata (All. 1).

L'immobile è concesso in locazione a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi.

Il bene oggetto del presente contratto dovrà essere destinato esclusivamente **ad uso attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande**; ogni diversa utilizzazione comporterà la risoluzione del contratto.

Il Locatore si obbliga a garantire per tutta la durata del contratto il libero uso della porzione immobiliare oggetto del presente contratto.

Si precisa che non è oggetto del presente contratto l'area attigua di proprietà comunale censita a Catasto Terreni del Comune di Bra al Foglio 49 mappale n. 4144, della superficie complessiva di mq 320. Tale area o porzione di essa potrà essere concessa secondo i vigenti Regolamenti comunali *“per l'applicazione del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria”* e *“dei dehors della Città di Bra”*.

### **Art. 3 – Durata della locazione e disdetta del contratto da parte del Locatore.**

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 01/01/2026, rinnovabile solo per ulteriori sei anni secondo le norme dell'articolo 28 della legge 392/1978.

Alla seconda scadenza, in deroga a quanto stabilito dalla legge n. 392/1978, il contratto si intenderà risolto, senza necessità di disdetta.

In caso di mancata o non totale riconsegna dei locali entro il termine del contratto – a qualsiasi causa dovuta – il conduttore sarà assoggettato al pagamento di una penale contrattuale di € 100,00 per ciascun giorno di ritardo. L'importo corrispondente potrà essere trattenuto – con semplice atto amministrativo – sulla cauzione definitiva, ferma restando l'obbligo al risarcimento degli eventuali maggiori danni.

### **Art. 4 – Corrispettivo della locazione**

Le parti espressamente convengono il canone annuo di locazione nella somma di € \_\_\_\_\_ (diconsi Euro \_\_\_\_\_/00), esente IVA

La suddetta clausola è condizione essenziale per la stipulazione del presente contratto.

### **Art. 5 - Aggiornamento ISTAT del canone di locazione**

In deroga all'articolo 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il canone sarà aggiornato annualmente in modo automatico, in misura pari al 100% della variazione accertata dell'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati del mese di novembre, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione.

### **Art. 6 - Modalità di pagamento**

Il canone dovrà essere corrisposto dal conduttore in rate mensili anticipate da versarsi entro il giorno 5 di ogni mese di ciascun anno, mediante bonifico su IBAN \_\_\_\_\_ o secondo le modalità che verranno comunicate dal Locatore.

La prima periodicità dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ pari ad € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_) è stata corrisposta, giusta quietanza \_\_\_\_\_.

In caso di ritardato, ovvero mancato pagamento del canone/delle somme comunque dovute in dipendenza del presente contratto, il conduttore dovrà corrispondere gli interessi di mora, in misura pari al tasso legale, dal giorno in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento, anche in mancanza di espressa messa in mora.

Resta comunque salvo il diritto del Comune di Bra di dichiarare la risoluzione del contratto, anche prima della scadenza, con il conseguente risarcimento del maggior danno dal medesimo subito.

### **Art. 7 – Accesso al bene**

Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

In caso di nuovo contratto di locazione o di vendita, il conduttore è tenuto a consentire la visita dell'immobile alle persone autorizzate dal Comune di Bra.

Il Conduttore riconosce al Comune di Bra il diritto di eseguire sul bene assegnato, a suo insindacabile giudizio, qualsiasi lavoro, riparazione o innovazione ritenga opportuni, senza indennità o compenso o riduzione di canone, anche se ciò comportasse limitazione o temporanea cessazione del godimento del bene stesso, qualora la limitazione o la temporanea cessazione non superi i 30 giorni.

### **Art. 8 – Conformità impianti**

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 il Comune di Bra dichiara e il Conduttore ne prende atto, dichiarandosene edotto, che gli impianti di cui all'articolo 1 del citato D.M. n. 37/2008 posti al servizio dell'immobile oggetto del presente contratto possono essere non conformi alle normative in materia di sicurezza ad essi applicabile e quindi non ne garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento.

Le parti, inoltre, convengono che resterà ad esclusivo carico del conduttore ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari.

### **Art. 9 – Certificazione energetica**

In relazione alla normativa nazionale e regionale attualmente vigente in tema di certificazione e prestazione energetica, si allegano al presente atto sotto il numero "1", l'attestato di prestazione energetica, redatto

dall'Ing. Enrico Tallone, inviato il 29 marzo 2025, n. 2024 108281 0002, unitamente alla ricevuta della Regione Piemonte attestante la corretta ricezione del suddetto attestato.

#### **Art. 10 – Stato dell’immobile concesso in locazione, modifiche, addizioni, innovazioni e migliorie del bene locato e consegna dei locali**

Le parti danno atto che la porzione immobiliare è in buono stato.

Il Conduttore esonera espressamente il Comune di Bra da qualsiasi responsabilità, accettando l’assegnazione in locazione dell’immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, assumendosi ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari.

Sono ad esclusivo onere del conduttore la fornitura e l’installazione – e relativa rimozione a termine della locazione - degli arredi e delle attrezzature a servizio del locale. D’intesa con il locatore, gli arredi e le attrezzature, non asportate al momento del rilascio dell’immobile, saranno ritenuti alla proprietà, senza obbligo di corrispondere compenso alcuno al Conduttore.

Nel corso della locazione, il Conduttore - previo il consenso scritto del Locatore e nei termini ed alle condizioni stabilite nell’articolo 13 “*Manutenzione ordinaria, straordinaria e riconduzione in pristino stato*” - potrà apportare alla porzione immobiliare locata ed agli impianti ivi esistenti modifiche, addizioni, migliorie o innovazioni, che rimarranno acquisite alla proprietà, senza obbligo di corrispondere compenso alcuno al Conduttore.

Eventuali migliorie e/o addizioni eseguite dal Conduttore - nel silenzio e/o con tolleranza del Locatore - potranno essere ritenute dalla proprietà dell’immobile, senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il Conduttore fin d’ora e salvo comunque - per il caso diverso - l’obbligo della rimessione in pristino, esclusivamente a spese del conduttore, salvo conseguente risarcimento del maggior danno dal medesimo subito.

La consegna della porzione immobiliare formerà oggetto di Verbale di consegna e constatazione (All. 3).

#### **Art. 11 – Destinazione del bene, indennità per la perdita dell’avviamento.**

La locazione è ad uso esclusivo di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Il Conduttore dichiara che la porzione immobiliare oggetto del presente contratto verrà utilizzata per lo svolgimento di attività che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti.

Le Parti espressamente rinviando alle disposizioni contenute negli articoli 34, 35, 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, salvo quanto diversamente previsto dal presente contratto.

Nel caso che alla seconda scadenza di cui all’articolo 3 il Comune di Bra intenda nuovamente locare a terzi l’immobile, tramite procedura aperta, è riconosciuto al Conduttore il diritto di prelazione nella locazione di cui all’articolo 40 della Legge 392/1978, a condizione che il Conduttore partecipi alla procedura stessa.

#### **Art. 12– Oneri accessori**

Il Conduttore provvede a propria cura e spese, mediante utenze dirette e/o mediante propri impianti alla fornitura di energia elettrica, gas, acqua, ecc....

Sono, inoltre, a carico del Conduttore gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull’immobile.

#### **Art. 13 - Manutenzione ordinaria, straordinaria e riconduzione in pristino stato**

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 deroga di quanto previsto dagli articoli 1575, 1576 e seguenti del Codice Civile, sono a carico del Conduttore, dietro richiesta scritta del Locatore e previa relazione tecnica comunale, la manutenzione straordinaria, gli adeguamenti tecnologici e gli interventi di trasformazione, modifica, innovazione prescritti dalla legge.

Qualora il Conduttore non provveda tempestivamente a tutte le riparazioni necessarie, potrà intervenire il Locatore nell’esecuzione dei lavori ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro venti giorni dalla richiesta.

Il Locatore, dal canto suo, prende atto ed accetta la particolare natura delle attività esercitate dal Conduttore nella porzione immobiliare oggetto del presente contratto ed, in particolare l’apertura della stessa al pubblico, ciò anche ai fini della valutazione del bene all’atto della riconsegna, in particolare con riferimento al deterioramento e consumo del bene, risultanti dall’uso.

Pertanto, anche in espressa deroga al disposto ex articolo 1590 codice civile, la porzione immobiliare verrà restituita nello stato in cui si trova al momento della riconsegna, fatta salva ovviamente la constatazione di specifici danni dolosamente provocati ed oggettivamente accertati e contestati al Conduttore nelle forme

previste, fatto salvo soltanto il ripristino delle parti del bene interessate dalla presenza di impianti e/o attrezzature la cui asportazione sia causa di gravi, evidenti danneggiamenti.

#### **Art. 14 - Alienazione del bene locato e diritto di prelazione**

Ai sensi dell'articolo 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e secondo le modalità ivi previste, in caso di alienazione, il Locatore riconosce al Conduttore il diritto di prelazione, obbligandosi a preferirlo ad altri nel trasferimento a titolo oneroso della proprietà della porzione immobiliare locata, nel rispetto della vigente normativa in materia di alienazione.

#### **Art. 15 - Obblighi/responsabilità/divieti del Conduttore ed esoneri del Locatore**

Il Conduttore è costituito custode della porzione immobiliare.

E' fatto espresso divieto di installare slot machines e di consentire qualsiasi tipo di giochi e scommesse.

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

Il Locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità:

- per quanto concerne il possesso, da parte del Conduttore, di tutti i requisiti di legge eventualmente previsti, per l'esercizio della propria attività, anche sotto l'aspetto sanitario, di sicurezza sul lavoro, fiscale e previdenziale;
- per danni che possano derivare da qualsivoglia persona nell'accedere all'immobile o porzione dell'immobile locato e/o nel permanere all'interno dello stesso purché non direttamente imputabili al Locatore medesimo.

#### **Art. 16 - Polizza Assicurativa**

Il Conduttore provvederà, a proprie spese, ad assicurare l'immobile oggetto del presente contratto con compagnie di primaria importanza a copertura di tutti i danni comunque cagionati all'immobile ed a terzi in conseguenza di qualunque fatto, anche accidentale, verificatosi nell'ambito dell'esercizio della propria attività, con ampia copertura a garanzia ed a mantenere in essere per tutta la durata del presente contratto la copertura assicurativa.

Ai fini della sottoscrizione delle suddette polizze si specifica che il valore dell'immobile è stimato in € 300.000,00.

Copia delle polizze suddette deve essere presentata all'atto della sottoscrizione del presente contratto.

Il mancato mantenimento delle polizze suddette comporterà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile.

#### **Art. 17 – Fidejussione**

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente atto - ivi comprese le eventuali penali derivanti dall'articolo 4 del presente contratto - il Conduttore ha costituito fidejussione bancaria / assicurativa (di rilevanza nazionale) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_ per la somma di € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_), corrispondente a n. 12 mensilità del canone di cui al precedente articolo 4.

#### **Art. 18 - Recesso del Conduttore**

Il Conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, dandone preavviso al Locatore mediante lettera raccomandata A/R o pec da inviare almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, secondo quanto previsto dall'articolo 27, comma 7, della legge 27 luglio 1978, n. 392, senza possibilità alcuna di rivalsa da parte del locatore e/o di obbligo d'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. 19 - Sublocazione e cessione di contratto**

Le parti espressamente convengono sull'applicabilità del disposto dell'articolo 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

#### **Art. 20 - Osservanza di leggi e regolamenti**

Il Conduttore si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio delle attività per le quali è stata locata la porzione immobiliare.

Per quanto non diversamente previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme speciali vigenti in materia di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo.

**Art. 21 - Disposizioni di stipulazione**

Il presente contratto viene redatto in 2 originali ciascuno dei quali costituito da n° \_\_\_\_\_ - fogli più gli allegati 1 e 2.

La registrazione del presente contratto verrà effettuata a cura del Locatore e la relativa spesa posta interamente a carico del Conduttore, in deroga a quanto previsto dall'articolo 8 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

Restano interamente a carico del Conduttore le spese di stipula e di bollo se dovuto del presente atto.

**Art. 22 - Elezione di domicilio**

A tutti gli effetti del presente contratto, anche processuali, le parti eleggono domicilio come segue:

per quanto attiene al Comune di Bra in Bra - 12042 (CN) - Piazza Caduti per la Libertà n. 14, pec [comunebra@postecert.it](mailto:comunebra@postecert.it);

per quanto attiene il Conduttore:

Soc. \_\_\_\_\_

in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_,

pec: \_\_\_\_\_

**Art. 23 - 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 Asti. E' esclusa la competenza arbitrale.

**Art. 24 - Norma anticorruzione**

Il Conduttore, con riferimento alle prestazioni oggetto del presente contratto, si impegna ad osservare e far osservare ai propri collaboratori a qualsiasi titolo, per quanto compatibili con il ruolo e l'attività svolta, gli obblighi di condotta previsti dal D.P.R. 62/2013. Il Conduttore, a tal fine, dichiara di essere a conoscenza e di accettare il "Codice specifico aziendale di comportamento" del presente atto e si intende allegato allo stesso ancorché non materialmente e fisicamente unito al medesimo.

**Art. 25 - Trattamento dei dati personali**

Le Parti dichiarano di:

- essere a conoscenza che, ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "*Codice in materia di protezione dei dati personali*", i dati forniti saranno trattati dal Comune di Bra esclusivamente per il perseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente e che il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Bra, con sede in piazza Caduti per la libertà, 14. Ciascuna Parte potrà in qualsiasi momento prendere visione dell'informativa sul trattamento dei dati personali in formato esteso, al sito istituzionale del Comune di Bra, nella pagina "*Privacy e Cookie*" (link diretto: <https://www.comune.bra.cn.it/it/privacy>);
- aver preso visione dell'informativa sul trattamento dei dati personali allegata al bando.

Letto, approvato e sottoscritto

Bra, li \_\_\_\_\_

IL LOCATORE: COMUNE DI BRA \_\_\_\_\_

IL CONDUTTORE:

Soc. \_\_\_\_\_

A norma degli articoli 1341 e 1342 Codice Civile, le Parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai seguenti articoli, dichiarano di approvarli, reietta ogni reciproca eccezione: Art. 2 - Oggetto della locazione; Art. 3 - Durata della locazione e disdetta del contratto da parte del locatore; Art. 4 - Corrispettivo della locazione – Decorrenza economica; Art. 5 -

Aggiornamento ISTAT del canone di locazione; Art. 7 - Accesso al bene; Art. 8 - Conformità impianti; Art. 10 - Stato dell'immobile concesso in locazione, modifiche, addizioni, innovazioni e migliorie del bene locato e consegna dei locali; Art. 11 - Destinazione del bene, indennità per la perdita dell'avviamento; Art. 12 - Oneri accessori; Art. 13 - Manutenzione ordinaria, straordinaria e riconduzione in pristino stato; Art. 14 - Alienazione del bene locato e diritto di prelazione; Art. 15 - Obblighi/responsabilità/divieti del Conduttore ed esoneri del Locatore; Art. 16 - Polizza Assicurativa; Art. 17 - Fidejussione; Art. 18 - Recesso del Conduttore; Art. 21 - Disposizioni di stipulazione; Art. 23 - Foro Competente

IL LOCATORE: COMUNE DI BRA

\_\_\_\_\_

IL CONDUTTORE:.

Soc. \_\_\_\_\_