

COMUNE DI LEGNANO

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO
IN LEGNANO (MI) - CORSO MAGENTA N° 9, DENOMINATO
CINEMA "SALA RATTI" – PERIODO 1-10-2016/ 30-9-2022

L'anno duemilasedici addì _____ del mese di _____, nella
sede municipale

TRA

il COMUNE di LEGNANO, con sede in piazza San Magno, 6 - C.F.
00807960158 , rappresentato dal Dirigente pro tempore del Settore
..... , Dr. , nato a il , il quale
dichiara di agire esclusivamente per conto, in nome e nell'interesse
dell'Amministrazione che rappresenta, ai sensi dell'art. 107 TUEL,
dell'art. 50 del ed in esecuzione della deliberazione G.C. n.
..... del/2016, esecutiva ai sensi di legge ed alla quale
si rimanda, d'ora innanzi nel presente atto chiamato "Comune" ;

E

..... con sede in , C.F. ,
rappresentato da nato a il
assistiti dal Segretario Generale

PREMESSO

- che il Comune di Legnano è proprietario dell'immobile sito in
C.so Magenta, 9 (con ingresso da Vicolo delle Contrade), meglio
identificato al foglio 32, porzione dei mappali 212 e 214, del

catasto fabbricati, denominato Cinema Sala Ratti, adibito ad attività cinematografica;

- che la Giunta Comunale con delibera n. del ha approvato lo schema di contratto di locazione dell'immobile denominato Cinema Sala Ratti sito in Legnano, Corso Magenta n° 9, adibito ad attività cinematografica, della durata di sei anni rinnovabili di ulteriori sei anni;

- SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comune di Legnano, concede in locazione l'immobile sito in Legnano (MI) - Corso Magenta n° 9 (con ingresso da Vicolo delle Contrade), meglio identificato al foglio 32, porzione dei mappali 212 e 214, del catasto fabbricati, denominato "Cinema Sala Ratti", compresi i mobili e le pertinenze, per uso esclusivo di proiezioni cinematografiche e attività culturali connesse a con sede in

Nel periodo estivo le proiezioni cinematografiche potranno svolgersi nel cortile di pertinenza del Cinema Sala Ratti, anch'esso di proprietà del Comune di Legnano, fatti salvi gli eventuali diritti di terzi e previo ottenimento delle relative autorizzazioni rilasciate dalle competenti Autorità (es. VV.F., P.S., ASL, ecc.),

Descrizione dell'immobile oggetto della locazione:

a) un salone, da 132 posti a sedere, palcoscenico, retropalco, oltre balconata con n. 48 posti a sedere, vano con le scale di accesso

alla balconata e cabina di proiezione costruita sopra la loggetta retrostante la balconata, con accesso esterno dalla terrazza;

b) un atrio d'ingresso che immette al vano della scala e ai contigui servizi igienici nonché ai locali centralina elettrica e impianto antincendio.

La superficie complessiva della porzione di stabile oggetto del presente contratto è di mq. 665 ca. netti calpestabili come risulta dalle allegate planimetrie (allegati 1 e 2)

La struttura è dotata di Certificato di agibilità, rilasciato in data 04/09/2013 (allegato 3) e di Licenza d'uso, rilasciata in data 03/10/2013 (allegato 4). Il conduttore si impegna a rispettare le prescrizioni per l'esercizio dell'attività ivi contenute e, ove richiesto, ad assumere la titolarità di detta documentazione.

Il Comune consegna al conduttore la struttura mediante apposito verbale di consistenza, predisposto dal Settore Servizi Tecnici, nel quale sono altresì indicati gli impianti, gli arredi e le attrezzature presenti.

La struttura, gli impianti, gli arredi e le attrezzature, esaminati e giudicati in buono stato da parte del conduttore, in ordine all'uso cui sono destinati ed esenti da difetti che possano pregiudicarne il normale uso, sono consegnati in detenzione ed in custodia con il citato verbale di consegna, steso e sottoscritto dalle parti prima dell'inizio della locazione. Il conduttore ha l'obbligo di conservarli in buono stato e di restituire i medesimi a fine contratto, rispondendo per la mancanza di parte di essi o per il deterioramento che non

dipenda dall'uso diligente.

Il Comune, in qualunque momento, potrà ispezionare o far ispezionare i locali e gli impianti, le attrezzature e quant'altro dato in consegna. Potrà altresì richiedere al conduttore di adottare tutti quei provvedimenti e accorgimenti che riterrà necessari o anche solo opportuni per la loro buona tenuta e conservazione dell'immobile.

ART. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE. RECESSO DEL CONDUTTORE

La durata del contratto di locazione è stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza dall' 1/10/2016 (o da data diversa indicata al momento della sottoscrizione del presente contratto). Il contratto potrà essere rinnovato di ulteriori sei anni alla scadenza, previa sottoscrizione di nuovo contratto.

Per gravi motivi il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ART. 3 - CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione è fissato in € annui da corrispondersi in rate trimestrali, entro le date dell' 11 novembre, 11 febbraio, 11 maggio, e 11 agosto e di ciascun anno, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale.

Il canone verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, in misura del 75% delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertate dall'I.S.T.A.T.

ART. 4 – UTILIZZAZIONE DELLA SALA DA PARTE DEL COMUNE DI LEGNANO

Il Comune di Legnano potrà utilizzare la Sala Cinematografica con le seguenti modalità:

- per una sera alla settimana, normalmente il martedì eccezionalmente in altri giorni, con l'esclusione comunque di quelli festivi e prefestivi e dei giorni dal 25 dicembre al 6 gennaio, nei quali la sala resterà continuativamente a disposizione del conduttore;
- tutti i giorni feriali, ad esclusione dei prefestivi, dalle 8.00 alle 20.00, compatibilmente con la programmazione cinematografica.

In occasione di detti utilizzi il conduttore dovrà garantire a sua cura e spese la pulizia preventiva, l'apertura, la custodia dell'edificio e la presenza di personale tecnico per il funzionamento dell'impianto di proiezione.

Fino ad un massimo di n. 10 tali utilizzi sono concessi gratuitamente al Comune (diretti o in favore di terzi). Per utilizzo si intende l'uso della struttura per una fascia oraria della durata di 5 ore (mattino, pomeriggio, sera).

Per ulteriori utilizzi oltre i 10 gratuiti (diretti o in favore di terzi) il Comune è tenuto a corrispondere al conduttore, alla fine di ogni anno contrattuale, la somma di € 135,00 oltre IVA a utilizzo, a titolo di rimborso forfetario delle spese sostenute (comprensivo di custodia, pulizia, utenze, operatori). Tale somma sarà rivalutata annualmente sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi al

consumo per le famiglie di operai e impiegati, accertate dall'I.S.T.A.T..

ART. 5 – ONERI ACCESSORI – MIGLIORIE

Sono a carico del conduttore tutte le spese relative alle utenze (energia elettrica, riscaldamento, acqua e telefono).

Riguardo gli oneri per l'energia elettrica il conduttore provvederà alla voltura dell'utenza.

Per quanto riguarda le spese di riscaldamento e acqua, considerato che l'impianto della struttura non è attualmente separato da quello dell'intero compendio di Palazzo Leone da Perego, il Comune provvederà al pagamento della spesa dell'unica utenza per poi procedere all'addebito della quota relativa al Cinema Sala Ratti sulla base dei criteri specificati al punto 3 dell'allegato 5 al presente contratto.

Sono altresì a carico del conduttore le spese di custodia, di ordinaria manutenzione, di pulizia ordinaria e straordinaria di tutto lo stabile e relative pertinenze (punto 1 dell'allegato 5).

Il conduttore si impegna, a propria cura e spese e per tutta la durata del contratto, ad effettuare interventi di miglioramento e/o di sostituzione degli impianti tecnici esistenti, connessi all'attività di proiezione cinematografica e di videoproiezione, nonché ad attuare eventuali modificazioni concernenti detti impianti imposte da nuove disposizioni normative.

E' fatto obbligo al conduttore di dare avviso alla proprietà degli interventi di cui al comma precedente, prima dell'effettuazione dei medesimi.

Gli interventi che comportano trasformazioni permanenti delle strutture non potranno essere eseguiti senza l'assenso del Comune proprietario.

In ogni caso nessun indennizzo o compenso sarà dovuto dal proprietario al termine della locazione, per le migliorie, le modifiche e le addizioni apportate.

ART. 6 – DIVIETO DI VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO E DIVIETO DI SUBLOCAZIONE

E' vietata ogni variazione d'uso nonché la sublocazione dell'immobile oggetto del presente contratto.

ART. 7 – MANCATO PAGAMENTO DEL CANONE. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

In caso di mancato pagamento totale o parziale del canone entro dieci giorni dalla scadenza del termine di cui all'art. 3, si applicheranno gli interessi moratori sulle somme non corrisposte.

Il mancato pagamento del canone protratto oltre il mese dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 del C.C.

Rappresentano altresì cause di risoluzione del contratto la violazione del divieto di sublocazione, l'effettuazione di trasformazioni permanenti senza il consenso della proprietà, il danneggiamento dell'immobile, dei mobili e delle attrezzature in

esso contenute e il suo impiego per un uso diverso da quello convenuto.

Resta impregiudicato il diritto del Comune di chiedere la risoluzione del contratto per altri motivi di inadempimento, a norma del predetto art. 1453 del C.C.

ART. 8 – SPESE CONTRATTUALI E GARANZIA FIDEJUSSORIA

Le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente contratto sono a carico delle parti in misura uguale.

A garanzia del corretto adempimento del contratto viene è costituito il deposito cauzionale di € 5.000,00, mediante.....

ART. 9 – ASSICURAZIONE

Il conduttore ha l'onere di assicurare contro gli incendi la parte dell'edificio comprendente i locali avuti in locazione, nonché i mobili, gli arredi e gli impianti in essa presenti, nonché per la responsabilità civile relativa alla gestione e la conduzione dell'attività.

L'Amministrazione Comunale proprietaria declina ogni responsabilità per eventuali omissioni a tale obbligo.

ART. 10 – RESPONSABILITA' – CLAUSOLE DI ESONERO

Il locatario dichiara di aver preso visione dei locali e di averli trovati di suo gradimento e in buono stato di conservazione.

Lo stesso solleva pertanto il Comune da qualsiasi responsabilità per le condizioni generali e di manutenzione dei locali e rinuncia, fatte salve le norme inderogabili di legge, ad ogni pretesa di risarcimento di danni a beni o a persone che dovessero derivare da fatti

dipendenti da vizi della cosa locata, visibili al conduttore, che non siano stati tempestivamente denunciati.

Il conduttore, rinunciando all'applicazione dell'art. 1585 del C.C., esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per le molestie di terzi che diminuiscano l'uso o il godimento della cosa.

Il conduttore solleva altresì il Comune da responsabilità per molestie che dovessero essere arrecate a terzi dall'uso dell'immobile locato.

Ogni responsabilità, civile e penale, derivante dallo svolgimento della attività all'interno della struttura è, senza riserve ed eccezioni, a totale carico del conduttore.

ART. 11 – RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE 7

.....