

COMUNE DI VAGLI SOTTO

OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO COMMERCIALE IMMOBILE  
POSTO IN CAMPOCATINO.

REP. 368

DEL 03.06.2022

Nell'anno 2022 addì tre Giugno nella sede comunale sono presenti:

il Dott. Lodovici Giovanni nato a Lucca il 05.03.1954, che agisce per conto del Comune di Vagli Sotto con sede in via Europa n.10, 55030 Vagli Sotto (LU) P.Iva 00398720466, in qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico come da decreto n. 38 del 01.06.2022, con il quale è stato individuato quale responsabile del Servizio Tecnico, con competenza all'adozione degli atti di gestione con i relativi poteri e responsabilità, d'ora innanzi chiamato anche "**Locatore**"

E

la Società Locanda del Garfagnino s.n.c. di Fiorentini Brunetta & C. con sede in via Statale n. 12 55035 - Petroniano - Piazza al Serchio (LU), C.F. e P.IVA. 02536000462 rappresentata in questo atto dalla Sig.ra Fiorentini Brunetta, nata a Buti (PI) il 09/02/1968 – C.F. FRNBNT68B49B303X, che sottoscrive il presente atto nella sua qualità di Rappresentante dell'impresa, d'ora innanzi chiamata anche "**Conduttore**"

nel seguito congiuntamente "**le Parti**"

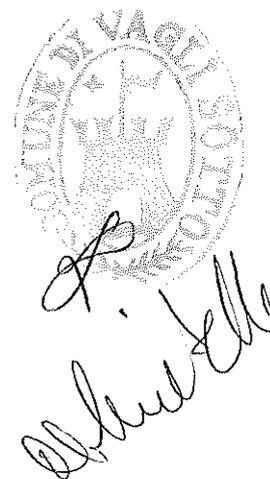
ai seguenti patti e condizioni

**1. Oggetto**

Il Locatore concede in locazione al Conduttore il fabbricato commerciale ad uso Ristorante di cui dichiara di essere proprietario, ubicato in Vagli Sotto (LU), Località Campocatino. s.n.c., contrassegnato al catasto urbano sezione urbana B Folio 18 Mappale 4921 subalterno 1, che la parte conduttrice dichiara di ben conoscere.

**2. Destinazione d'uso**

Il Conduttore dichiara di prendere in locazione dal Locatore il predetto fabbricato indicato al punto 1 per destinarlo allo svolgimento della propria attività di Ristorante, nello stato di



fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

### **3. Durata**

Il contratto avrà la durata di anni 7 (sette) e si intenderà tacitamente rinnovato per analogo periodo qualora il Locatore non comunichi disdetta da inviarsi almeno 6 mesi prima della scadenza a mezzo lettera raccomandata a.r. all'indirizzo indicato nel successivo punto.

### **4. Recesso del Locatore alla prima scadenza**

Il Locatore potrà esercitare la facoltà di recesso del contratto, comunicando tale intenzione, almeno 12 mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata a.r. all'indirizzo indicato nel successivo punto (art. 29 Legge 392/78).

Il Conduttore dovrà immediatamente rilasciare l'immobile libero da cose e persone.

### **5. Recesso del Conduttore**

Il Conduttore ha la facoltà, di recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione ai sensi dell'art. 27, comma 7, della Legge 392/1978, con preavviso di almeno 12 mesi da comunicarsi mediante lettera raccomandata a.r. all'indirizzo indicato nel successivo punto (art. 29 Legge 392/78).

### **6. Canone**

Il canone di locazione annuo viene pattuito in € 4.836,00 (Euro quattromilaottocentotrentasei/00), che il Conduttore si obbliga a pagare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Locatore acceso presso la Banca che indicherà separatamente, in 12 rate mensili uguali posticipate di Euro 403,00 (Euro quattrocentotre/00) da corrispondere al Locatore entro il giorno 10 del secondo mese successivo a quello di riferimento (es. il canone di aprile dovrà essere corrisposto entro il 10 di maggio).

L'importo del canone è stato determinato tra le Parti tenendo conto del rialzo offerto in fase di aggiudicazione pari al 30% sulla base d'asta 310,00 €/mensili + 93,00 € (rialzo)

### **7. Aggiornamento del canone**

A partire dal secondo anno successivo alla data di decorrenza del contratto il canone sarà aggiornato dal Locatore di un importo pari al 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati e, così, successivamente di anno in anno, dandone

A circular stamp of the Comune di Vagli is visible on the right side of the page. The stamp contains the text 'COMUNE DI VAGLI' and 'MAYOR' and features a central emblem. Below the stamp, there is a handwritten signature in black ink.

comunicazione scritta al Conduttore.

#### **8. Clausola risolutiva espressa per il caso di mancato pagamento del canone**

Il Conduttore non potrà per nessuna ragione ritardare o sospendere il pagamento del canone o degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo il pagamento dei canoni scaduti sino al saldo.

Fermo quanto sopra, il mancato pagamento di tre canoni, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori (qualora l'importo di questi sia pari ad una rata di canone) darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Il ritardato pagamento degli importi dovuti comporterà per il Conduttore, per il periodo di morosità, il pagamento di un interesse, che viene concordato in misura pari al tasso ufficiale di sconto aumentato di tre punti, con decorrenza dal giorno successivo a quello convenuto per il pagamento, senza che occorra la preventiva messa in mora da parte del Locatore.

#### **9. Miglioramenti ed addizioni**

Tutte le spese relative all'ordinaria manutenzione saranno a carico del Conduttore, mentre gli interventi di manutenzione straordinaria saranno a carico del Locatore previa richiesta scritta accettata da entrambe le parti.

#### **10. Cessione e sublocazione del contratto**

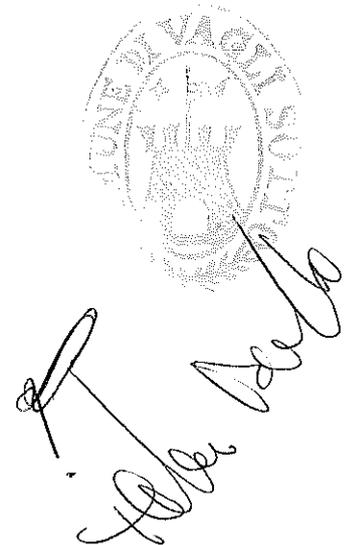
Il Locatore, ai sensi del disposto dell'art. 36 della Legge 392/78, non riconosce al Conduttore la facoltà di sublocare anche parzialmente l'immobile oggetto del presente contratto.

#### **11. Possesso dell'immobile**

L'obbligo per il Conduttore di pagamento del canone decorrerà dal 01/06/2022, mentre la consegna avverrà in data odierna per dare modo al conduttore di eseguire le opere necessarie all'uso.

#### **12. Polizza assicurativa**

Il Conduttore è obbligato a stipulare tassativamente, apposita polizza assicurativa, valevole per un anno, con l'obbligo di rinnovo entro la data di scadenza e per l'intera durata del

A circular stamp of the Municipality of Vagli Sotto is visible on the right side of the page. The stamp contains the text 'MUNICIPALITÀ DI VAGLI SOTTO' around the perimeter and a central emblem. Below the stamp, there is a handwritten signature in black ink.

contratto, a copertura dei danni eventualmente causabili, oltre che all'immobile locato, anche a cose, persone, animali, dovuti ad incendi, scoppi, esalazioni di gas, tumulti, atti di vandalismo, sommosse verificabili durante lo svolgimento dell'attività occupante i locali concessi in locazione.

### **13. Comunicazioni**

Le Parti dichiarano che ogni comunicazione inerente al contratto definitivo ed alla sua esecuzione dovrà pervenire a mezzo raccomandata a.r. (nei casi espressamente previsti), e salva la possibilità di inviare ogni comunicazione anche presso la sede legale e/o la residenza, ai seguenti indirizzi:

per il Locatore: Via Europa n.10, 55030 Vagli Sotto (LU)

per il Conduttore: in via Roma 83/85 55035 Piazza al Serchio (LU), a mezzo pec al seguente indirizzo: locandadelgarfagnino@pec.it

### **14. Oneri a carico del Conduttore**

Il Conduttore dichiara di assumere, a proprio esclusivo rischio ed onere, l'ottenimento di tutte le autorizzazioni di carattere amministrativo, igienico, ambientale, prevenzione infortuni, prevenzione incendi, pubblica sicurezza e quant'altro necessario per lo svolgimento della sua attività. Il Conduttore si fa altresì carico di ogni spesa per il materiale compimento delle opere eventualmente richieste dalle autorità competenti, previa comunicazione scritta ed approvata dal Locatore. Al termine della locazione tutte le opere di cui al presente punto verranno acquisite a titolo definitivo dal Locatore quali migliorie o addizioni sull'immobile locato, in relazione alle quali il Conduttore dichiara fin da ora che nulla avrà a pretendere a titolo di rimborso spese o indennità, essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del canone.

### **15. Modifiche al contratto**

Qualunque modifica al presente contratto potrà essere approvata soltanto mediante atto scritto e sottoscritto da entrambe le parti.

### **16. Spese a carico del Conduttore**

Saranno ad esclusivo carico del Conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze ivi compresi i contatori relativi ed il pagamento e la gestione delle utenze stesse (luce, acqua, gas, telefono e quant'altro),



The image shows a circular official stamp of the Comune di Vagli Sotto, with the text 'COMUNE DI VAGLI SOTTO' around the perimeter. Below the stamp is a handwritten signature in black ink.

nonché la tassa dello smaltimento rifiuti, fatto salvo quanto previsto da delibere e regolamenti comunali. Il Conduttore comunque si impegna ad adempiere all'obbligo per la sottoscrizione dei nuovi contratti relativi all'allacciamento delle utenze nei tempi tecnici determinati dalle società di fornitura. Il Locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

#### **17. Privacy**

La parte locatrice e la parte conduttrice si autorizzano a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione ai sensi della Legge sulla Privacy.

#### **18. Attestato prestazione energetica.**

Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto di locazione.

#### **19. Prescrizioni Particolari**

Il conduttore si obbliga a presentare al Comune un orario concordato di apertura e di chiusura e se non rispettato causa la decadenza del presente contratto, vista la peculiarità di rifugio alpino dell'immobile, potrà essere modificato solamente con accordo scritto tra le parti.

Per l'utilizzo della sala convegni censita al mappale 4921 subalterno 2 dovrà essere richiesta autorizzazione al Comune almeno 24 ore prima dell'uso, stessa regola per l'utilizzo dei bivacchi censiti al mappale 4921 subalterno 3.

Letto, confermato e sottoscritto.

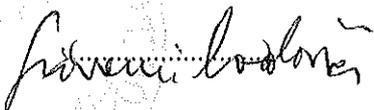
Si allegano a farne parte integrante e sostanziale:

Planimetria immobile.

Vagli Sotto (LU), 03.06.2022

IL LOCATORE

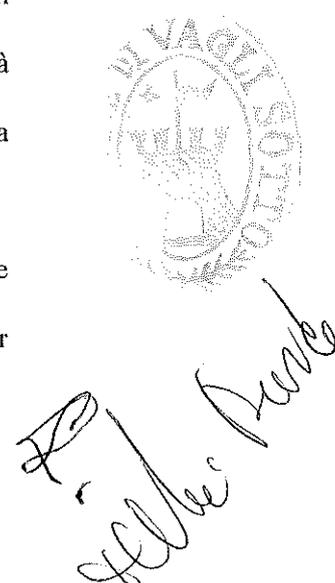
Dott. Lodovici Giovanni



IL CONDUTTORE

La Locanda del Garfagnino snc

(.....)



A norma e per l'effetto degli artt. 1341 e 1342 c.c. le Parti dichiarano di aver ben ponderato, discusso ed accettato specificatamente tutte le clausole del presente accordo ed in particolare quelle di cui agli artt.: da 1 a 19

Vagli Sotto (LU), 03.06.2022

IL LOCATORE

Dott. Lodovici Giovanni

*Lodovici Giovanni*



IL CONDUTTORE

La Locanda del Garfagnino snc

*[Handwritten signature]*

Identificativi Catastali:

Sezione: B  
 Foglio: 18  
 Particella: 4921  
 Subalterno: 1

Compilata da:  
 Bertoncini Marco

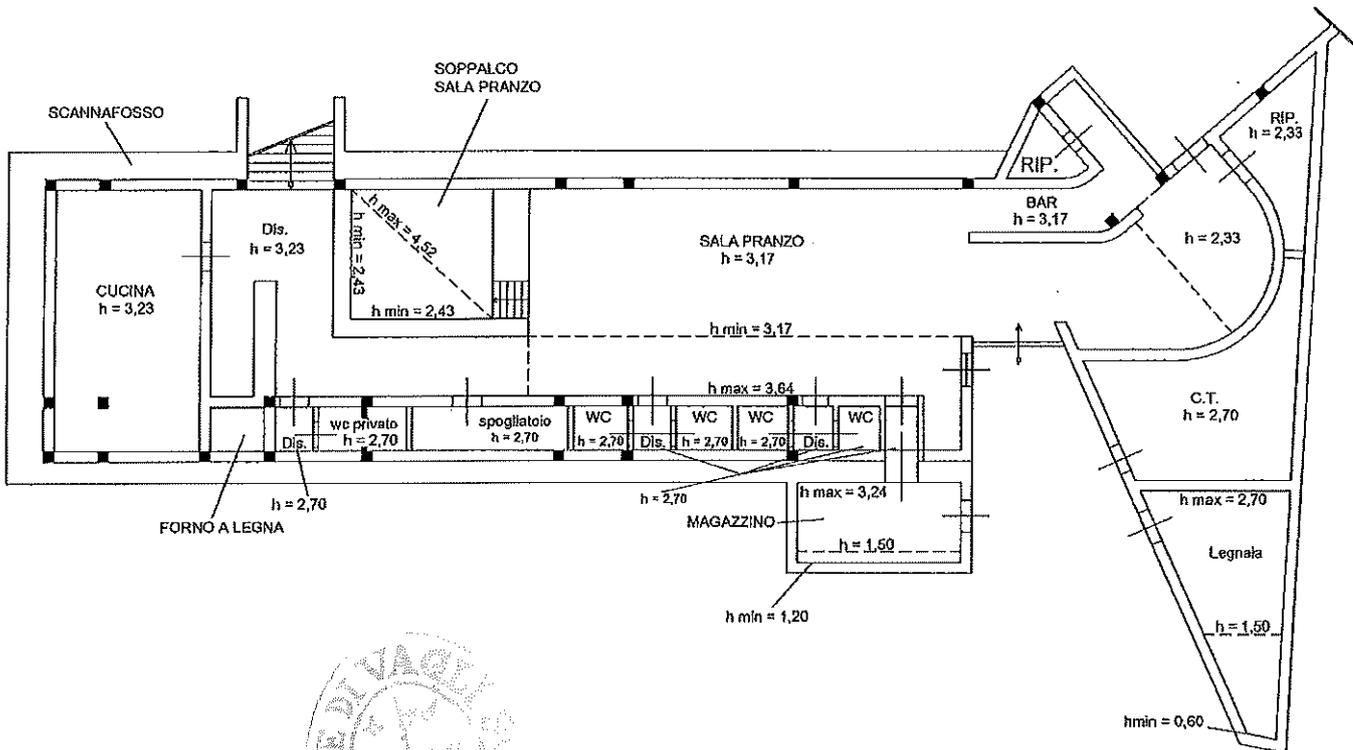
Iscritto all'albo:  
 Geometri

Prov. Lucca

N. 02254

Scheda n. 1 Scala 1:200

# PIANO INTERRATO



*[Handwritten signatures and a circular official stamp of the Municipality of Vagli Sotto]*

