

	COMUNE DI CASTORANO	
	OGGETTO: CONTRATTO DI AFFITTO IMMOBILE COMUNALE SITO IN	
	PIAZZA GIACOMO LEOPARDI N. 14 DA ADIBIRE A BAR - FOGLIO 7,	
	PART. 276, SUB. 7	
	L'anno 2026 addì XX del mese di XXXXXX con questa scrittura privata:	
	TRA	
	L'Ing. VALENTINA DI MARTINO domiciliata per la carica presso la	
	Residenza Comunale, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del	
	Comune di Castorano autorizzata alla stipulazione e sottoscrizione del	
	presente contratto in virtù del decreto n. 2 del 08.01.2026 la quale agisce in	
	rappresentanza e quindi in nome, per conto ed esclusivo interesse del	
	Comune medesimo (C.F.80003750447);	
	E	
	Il/la Sig./Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato/a a XXXXXXXXXXX	
	(XX) il XX/XX/XXXX e residente in XXXXXXXXXXXXXXX via/contrada/piazza	
	XXXXXXXXXXXXXXXXX n. XXXX CAP XXXX il/la quale dichiara di intervenire al	
	presente atto in qualità di legale rappresentante della	
	XXXXXXXXXXXXXXXXX denominata XXXXXXXXXXXXXXX avente sede legale	
	in XXXXXXXXXXXXXXX via/contrada/piazza XXXXXXXXXXXXXXX n. XXXX CAP	
	XXXX con la seguente P.IVA XXXXXXXXXXXXXXX;	
	Premesso che:	
	- con determinazione dell'Area Tecnica n. XX del XX.XX.2026, esecutiva ai	
	sensi di legge, che si chiama a far parte integrante del presente contratto	
	anche se non materialmente allegata, il Comune di Castorano approvava	
	l'avviso pubblico per l'assegnazione in affitto del locale comunale da adibire	

	a bar sito in Piazza Giacomo Leopardi n. 14 nel Comune di Castorano -	
	foglio 7, part. 276, sub. 7,	
	- <i>[premesse relative allo svolgimento del bando e all'assegnazione</i>	
	<i>provvisoria e definitiva]</i>	
	Tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:	
	Art. 1	
	La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.	
	Art. 2	
	Il Comune di Castorano, come sopra costituitosi, concede in affitto a	
	“XXXXXXXXXXXXXXXX” il locale ubicato nell'immobile comunale in Castorano	
	Piazza Giacomo Leopardi n. 14 - foglio 7, part. 276, sub. 7, composto da	
	Locale 1 negozio 38,00 mq, locale 2 negozio di circa 24,70 mq, retro 13,20	
	mq, antibagno 1 superficie di 1,70 mq, bagno 1 superficie di 1,30 mq,	
	antibagno 2 superficie di 3,50 mq, bagno 2 superficie di 1,90 mq, ripostiglio	
	superficie di 4,40 mq, per un totale di circa 90,00 mq da destinare a BAR	
	come meglio specificato nella planimetria che, sottoscritta dalle parti, si	
	allega al presente atto sotto la lettera “A” per formarne parte integrante e	
	sostanziale.	
	Art. 3	
	L'immobile viene concesso in affitto nello stato d'uso in cui si trova da	
	utilizzarsi quale locale e per la somministrazione di alimenti e bevande.	
	Art. 4	
	Il presente contratto di affitto avrà la durata di anni sei (6) decorrenti dal	
	xx.xx.2026 al xx.xx.20xx.	
	Le parti possono recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone	

avviso con lettera raccomandata A.R. o per mezzo di PEC da inviarsi all'altra parte almeno sei mesi prima del giorno in cui il recesso deve avere esecuzione.

Il conduttore, alla scadenza del termine pattuito, si obbliga alla restituzione dell'immobile in oggetto al locatore al quale, in ogni caso, nell'ipotesi di sopravvenute e urgenti necessità, è concesso di richiederne il rilascio immediato.

In ogni caso non verrà rimborsata da parte del Comune alcuna spesa sostenuta per la manutenzione ordinaria, straordinaria o l'adeguamento della struttura.

In caso di recesso anticipato da parte dell'affittuario, l'Amministrazione Comunale procederà alla trattenuta integrale del deposito cauzionale versato all'atto della stipula del contratto, a titolo di indennizzo, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione concedente al risarcimento di eventuali ulteriori danni.

Art. 5

Il Comune di Castorano, in qualità di locatore, si riserva la facoltà di recedere unilateralmente dal presente contratto qualora sopravvengano motivi di pubblico interesse, esigenze istituzionali o disposizioni normative che rendano necessario il riutilizzo dell'immobile o comunque non più opportuno il mantenimento della locazione.

Il recesso dovrà essere comunicato al conduttore mediante lettera raccomandata A.R. o posta elettronica certificata (PEC) con un preavviso minimo di sei (6) mesi.

In presenza di comprovate ragioni di urgenza o di sopravvenute necessità

	istituzionali non differibili, il Comune potrà richiedere il rilascio dell'immobile	
	anche con termine inferiore.	
	Alla data di efficacia del recesso il conduttore dovrà provvedere alla	
	restituzione dei locali liberi da persone e cose. Restano dovuti	
	esclusivamente i canoni maturati fino alla data di effettiva riconsegna	
	dell'immobile.	
	Il recesso o la revoca per motivi di pubblico interesse non comportano alcun	
	diritto ad indennizzi o risarcimenti a favore del conduttore, fatto salvo il	
	rimborso di eventuali somme già versate e riferite a periodi di utilizzo non	
	goduti.	
	Art. 6	
	Il conduttore si impegna a garantire la piena disponibilità dei locali oggetto	
	del presente contratto al Comune di Castorano nei casi previsti dal presente	
	contratto o dalla normativa vigente.	
	Art. 7	
	Il conduttore si impegna a mantenere e conservare l'immobile con la	
	diligenza del buon padre di famiglia.	
	Art. 8	
	Il conduttore utilizzerà il locale dietro pagamento di un canone di affitto pari	
	ad € XXXXXXXXXXXX mensili, ossia € XXXXXXXXXXXXXXXX annuali, da	
	corrispondere al Comune di Castorano secondo le modalità stabilite	
	dall'Ente.	
	Sono a carico della società:	
	- le spese di conduzione e manutenzione ordinaria e straordinaria del locale.	
	- tutti gli oneri per le utenze del locale concesso in affitto (luce, gas, acqua,	

telefono, ecc.) e la tassa rifiuti urbani;

Art. 9

A garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto, il conduttore versa al Comune di Castorano, prima della stipula del presente atto, un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone di locazione offerto in sede di gara.

Il deposito cauzionale è infruttifero di interessi e sarà restituito al termine del rapporto contrattuale, previa verifica dello stato dei luoghi e dell'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali.

Il Comune potrà trattenere, in tutto o in parte, il deposito cauzionale in caso di inadempimento contrattuale o di danni arrecati all'immobile, fatto salvo il diritto al risarcimento di eventuali ulteriori danni.

Nessun rimborso sarà dovuto alla società per l'esecuzione delle opere di manutenzione eseguite e ciò anche se l'immobile non venisse usato per l'intero periodo di affitto.

Art. 10

Il conduttore provvederà a proprie spese, previo accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, all'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e di eventuali lavori necessari per la messa a norma degli impianti e per il risanamento della struttura muraria dei locali concessi in affitto.

Prima di utilizzare i locali per lo svolgimento dell'attività, il conduttore dovrà acquisire tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande e depositare presso il Comune concedente le attestazioni di regolare esecuzione degli eventuali lavori di adeguamento degli impianti.

Non è consentito effettuare opere, modifiche o interventi senza aver preventivamente presentato idonea istanza per lavori edili presso il SUAP – portale Piceno Consind e senza la preventiva autorizzazione del Comune.

Le eventuali migliorie autorizzate resteranno acquisite al patrimonio comunale, salvo diversa indicazione dell'Amministrazione, che potrà richiedere il ripristino dei locali al termine della locazione.

L'importo dei lavori eseguiti sugli impianti e sulle strutture, preventivamente autorizzati, potrà essere detratto dal canone di affitto come concordato in sede di contratto, previa presentazione di apposita richiesta corredata da fatture e mandati di pagamento. L'importo detraibile non potrà in ogni caso superare la somma di € XXXXXX, corrispondente all'importo complessivo delle mensilità dovute nell'arco di sei anni, maggiorato del rialzo offerto in sede di gara.

Il contratto potrà essere risolto, previa diffida da parte del Comune, qualora il conduttore non provveda agli adeguamenti degli impianti e della struttura resisi necessari a seguito di nuove disposizioni di legge che ne rendano obbligatorio l'adeguamento.

In caso di utilizzo dei locali per attività diverse da quelle di somministrazione di alimenti e bevande, il Comune potrà inviare diffida tramite Raccomandata A.R. o PEC. Qualora a tale diffida non venga ottemperato, il contratto si intenderà risolto senza che l'affittuario possa pretendere alcun indennizzo o rimborso.

Art. 11

Nel locale concesso in affitto dovranno essere svolte unicamente le attività di somministrazione alimenti e bevande, in linea con quanto previsto nel

business plan presentato in sede di gara.

In caso di utilizzi diversi il Comune provvederà ad inviare specifica diffida tramite lettera Raccomandata A.R. o PEC e qualora a tale diffida non venisse ottemperata nei termini imposti, il contratto deve considerarsi risolto senza che l'affittuario inadempiente possa pretendere alcun indennizzo o rimborso spese.

Il conduttore dovrà assicurare la propria collaborazione tecnico-organizzativa per la migliore riuscita di iniziative rivolte ai giovani e a tutti i cittadini, nell'ambito delle attività promosse dal Comune nel proprio territorio.

Art. 12

L'assegnazione in affitto viene fatta esclusivamente a favore del soggetto indicato in premessa per cui il locale o parte di esso non potrà essere ceduto in uso a privati o ad altre associazioni neppure a titolo gratuito se non dopo averne ottenuto l'autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Qualora venga accertata la cessione del locale o parte di esso ad altri, senza la prescritta autorizzazione, il presente contratto di si intenderà risolto con decorrenza immediata, senza necessità di ricorso al Giudice e l'immobile dovrà essere restituito nella disponibilità del Comune.

Art. 13

Il conduttore dichiara di esonerare e tenere indenne il Comune dalla responsabilità civile per danni o infortuni che possano derivare a terzi, ivi compreso il personale addetto all'uso della struttura, derivante dall'uso e dalle attività svolte nel locale assegnato in affitto. In particolare, si impegna a richiedere tutte le autorizzazioni necessarie per l'espletamento delle attività e ad ottemperare alle disposizioni di legge in materia.

	L'affittuario si obbliga a stipulare idonea polizza assicurativa per la copertura	
	di rischi derivanti da danni alle persone, anche che frequentano il locale.	
	A richiesta del Comune, il conduttore dovrà esibire copia della polizza e	
	delle quietanze di pagamento del premio.	
	Art. 14	
	Tutte le spese del presente atto, ivi comprese quelle per bolli e	
	registrazione, sono a carico del conduttore.	
	Il conduttore procederà, entro il termine di legge, alla registrazione del	
	contratto a proprie spese esonerando il locatore da qualsiasi onere e	
	responsabilità anche per eventuali sanzioni.	
	Art. 15	
	Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto si farà	
	riferimento alle norme contenute nel Codice Civile e le altre leggi vigenti in	
	materia di affitto.	
	Art. 16	
	A pena di nullità, qualunque modifica al presente contratto dovrà essere	
	inderogabilmente apportata con atto scritto, sottoscritto da entrambe le parti.	
	Art. 17	
	Per ogni controversia sorgente dal presente contratto è competente il Foro	
	di Ascoli Piceno.	
	Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, il	
	conduttore dichiara di aver letto attentamente il contratto e di approvare	
	espressamente tutte le clausole che disciplinano la durata e il recesso, il	
	recesso per motivi di pubblico interesse, gli oneri a carico del conduttore, il	
	deposito cauzionale, gli adeguamenti, lavori e modifiche dei locali, il divieto	

[illegible]