

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE AD USO SPORTELLO
BANCARIO AUTOMATICO (ATM)**

Con la presente scrittura privata da valersi ad ogni effetto di legge tra i sottoscritti:

Comune di Castagneto Carducci con sede legale in Castagneto Carducci (LI), via G. Carducci n.1, Cap 57022, Codice Fiscale: 00121280499, in persona del Dott. Martelli Andrea, Segretario Comunale, Responsabile dell'Ufficio Comunicazione - Promozione del territorio - Sport, nato a Piombino (LI) il giorno 02 novembre 1971, domiciliato per la carica presso la sede del Comune, per il quale agisce e si impegna in virtù dei poteri allo stesso conferiti dall'art. 107 e 109 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e dall'art. art. 49 dello Statuto dell'Ente, dall'art. 15 del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi e dal Decreto Sindacale n. 212 del 11/06/2024 (d'ora innanzi anche definito Locatore o Parte Locatrice);

e

..... con sede legale in ... (..), via ... n..., Cap ..., C.F. e P. IVA ..., in persona del, C.F. (d'ora innanzi anche definita Conduttore o Parte Conduttrice);

(Parte Conduttrice e Parte Locatrice, congiuntamente, anche Parti)

Premesso che:

- a) con Decreto del Segretario Comunale, Responsabile dell'Ufficio Comunicazione - Promozione del territorio – Sport n. __ del _____ è stata indetta una procedura ad evidenza pubblica per la concessione in locazione di una porzione dell'immobile comunale meglio descritta *infra* e sono stati approvati gli atti di gara e lo schema del presente contratto di locazione e con Determina del Segretario Comunale, Responsabile dell'Ufficio Comunicazione - Promozione del territorio – Sport n. __ del _____ è stata aggiudicata definitivamente la concessione in locazione alla società
- b) Parte Locatrice è proprietaria di un immobile, di cui dichiara avere la piena disponibilità, sito in Castagneto Carducci, Frazione Bolgheri (LI), adibito a Centro Civico con previsione di installazione di uno sportello ATM per prelievo contante all'interno della struttura che ospita l'ufficio turistico con accesso ai servizi dall'esterno, individuabile catastalmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Castagneto Carducci: Fg. 8, P.IIa 69, Cat. B/5, Cl. U, R.C. Euro 1.015,46, mq 1 circa, riferiti alla porzione della P.IIa 69 che costituisce oggetto del presente contratto occupata dallo sportello ATM (di seguito, anche il Locale), come meglio individuato nella planimetria consegnata a Parte Conduttrice e qui allegata (**AII.A**);
- c) le Parti intendono stipulare un contratto di locazione per concedere alla Parte Conduttrice la disponibilità del Locale al fine di svolgervi la propria attività di installazione e gestione di

distributori automatici di denaro contante ATM, ivi comprese le facoltà previste dall'art. 1594 c.c.;

- d) Parte Locatrice ha accettato di concedere in locazione l'immobile alle condizioni regolate dal presente accordo (Contratto);
- e) Parte Locatrice dà atto del possesso di autorizzazione paesaggistica n. 10252-P del 23/06/2023 rilasciata dalla Soprintendenza per le Province di Pisa e Livorno per l'installazione di sportello ATM presso il centro civico di Bolgheri;
- f) Per il predetto compendio immobiliare, ai sensi e per gli effetti del D.L. 63/13 e successive modifiche ed integrazioni, è stato rilasciato attestato di prestazione energetica (registrato in data ____ al protocollo del Comune al n. ____) che viene consegnato da Parte Locatrice a Parte Conduttrice. Parte Conduttrice, mediante la sottoscrizione del presente atto, attesta l'avvenuta ricezione del predetto certificato.

Si conviene e si stipula quanto segue:

1) Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto; sono pertanto idonee a costituire oltre che riferimento interpretativo della volontà delle parti, anche fonte di reciproca obbligazione.

2) Oggetto

La Parte Locatrice concede in locazione alla Parte Conduttrice, che accetta, l'unità immobiliare sita in Via Giulia, 18 (Piano T), Frazione Bolgheri, Castagneto Carducci (LI), limitatamente alla porzione dedicata ad uso sportello bancario automatico (ATM), come sopra meglio identificata.

Il Locale viene consegnato dalla Parte Locatrice munito di attestato di prestazione energetica e certificato di conformità degli impianti, libero e sgombero da persone e cose.

Il Locatore dichiara che il Locale è conforme ai regolamenti edilizi ed urbanistici vigenti, che non sono state apportate modifiche rispetto all'ultimo progetto autorizzato da Comune/Sovrintendenza, che è dotato di regolare agibilità, destinazione d'uso commerciale e che gli impianti ivi esistenti sono conformi alle direttive vigenti. Dichiara altresì che l'immobile qui concesso in locazione è esente da gravami e/o diritti di terzi che possano recare pregiudizio al libero godimento del locale.

3) Durata ed efficacia

La locazione avrà la durata di 6 (sei) anni decorrenti dalla sottoscrizione del presente contratto.

Le parti convengono che il periodo di attivazione dello sportello ATM è di sette mesi all'anno (indicativamente da metà marzo a metà ottobre), talché il canone sarà dovuto per i soli mesi di attivazione e il valore annuo corrisponderà al totale dei mesi in cui lo sportello è attivo.

Fatta salva eventuale disdetta della Parte Locatrice, da comunicarsi alla Parte Condutrice a mezzo raccomandata a/r o posta elettronica certificata con un preavviso di 12 (dodici) mesi prima della scadenza e sempre che ricorrano i motivi di cui all'art. 29 della Legge 392/78, in assenza di comunicazione scritta delle parti, alla prima scadenza contrattuale o prorogata, la locazione si intenderà tacitamente rinnovata per uguale periodo di sei anni, ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/1978.

Le parti espressamente convengono che la Parte Condutrice avrà diritto di recedere anticipatamente in qualsiasi momento dal Contratto con semplice comunicazione scritta al Locatore a mezzo raccomandata a/r o posta elettronica certificata, con un preavviso di 6 (sei) mesi prima della data entro la quale il recesso dovrà avere esecuzione, senza che sia dovuto al Locatore alcun onere o indennità, salvo quanto indicato al successivo art. 6.

4) Destinazione

Il locale concesso in locazione ha destinazione commerciale ed in particolare verrà utilizzato per l'attivazione, installazione e gestione di distributore automatico di contante ATM. La Parte Condutrice avrà la facoltà di concedere in sublocazione il Locale e di cedere il presente Contratto, così come ciascuno dei relativi diritti e il Locatore, con la sottoscrizione del Contratto, acconsente espressamente a dette facoltà.

5) Canone

Le Parti, espressamente, pattuiscono un canone di locazione annuo, comprensivo dei costi relativi ai consumi energetici quantificati in Euro duecentodieci annui, tenuto conto del periodo di attivazione del servizio, di Euro= (...../...), da versarsi in sette rate mensili posticipate dell'importo di Euro= (...../...) ciascuna, entro il giorno 10 di ogni mese successivo, mediante bonifico bancario intestato al Comune di Castagneto Carducci alle seguenti coordinate bancarie: IBAN: IT....., dietro contestuale rilascio da parte del Locatore di idonea ricevuta da inviarsi via e-mail al ricevimento del bonifico. Il canone si intende non soggetto ad I.V.A. poiché l'Ente concedente non opera nell'esercizio di impresa ai sensi dell'art.4 D.P.R. n.633/72. Il canone verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT e le spese di imposta e conseguenti saranno ripartite tra le parti come per legge.

Resta inteso che qualora i consumi relativi all'energia elettrica dovessero subire, nel corso di ciascun anno, un sensibile incremento rispetto a quelli stimati, si procederà in contraddittorio alla quantificazione delle maggiori spese da porsi a carico del Conducente.

6) Addizioni e miglioramenti

Le Parti si danno reciprocamente atto che eventuali opere di ordinaria manutenzione che si rendessero necessarie od utili per lo svolgimento dell'attività esercitata da Parte Condutrice

sono poste ad esclusivo carico di quest'ultima e la realizzazione delle predette opere non comporterà alcun diritto d'indennizzo.

Per le variazioni dei locali Parte Conduttrice dovrà ottenere espressa autorizzazione da Parte Locatrice, salvo per le modifiche/migliorie necessarie a rendere il Locale idoneo all'uso previsto dal presente Contratto. I miglioramenti ed addizioni verranno realizzati ad esclusiva cura e spese di Parte Conduttrice e non comporteranno il diritto ad indennità alcuna.

Saranno invece a carico del Locatore le spese di straordinaria manutenzione dell'unità immobiliare locata. Qualora vi siano spese straordinarie ed urgenti ed il Locatore non vi provveda, potrà provvedervi il Condatto, dietro rimborso dei costi sostenuti.

Parte Conduttrice si impegna a conservare in buono stato manutentivo e di esercizio il Locale e gli eventuali allestimenti ed impianti installati. Alla scadenza del Contratto si impegna altresì a sostenere le ragionevoli spese per ricondurre in pristino il Locale.

7) Autorizzazioni

L'installazione e gestione di distributore automatico di denaro contante ATM che la Condatto svolgerà nei Locali necessitano di specifiche autorizzazioni/licenze amministrative, che costituiscono requisito essenziale per l'attività dedotta in Contratto, che resta quindi condizionato al rilascio delle stesse.

Il Locatore acconsente sin d'ora espressamente a che Parte Condatto, in caso ve ne sia la necessità per lo svolgimento della propria attività, sostituisca a sua esclusiva cura e spese la vetrina e/o la porta di accesso all'unità locata, impegnandosi all'ottenimento di tutti permessi e autorizzazioni che si rendessero necessari alla corretta regolare esecuzione delle predette opere.

A questo scopo il Locatore si rende disponibile a sottoscrivere i documenti necessari a presentare le pratiche tecnico-amministrative finalizzate ad autorizzare dette modifiche.

Il Locatore autorizza inoltre la Condatto ad implementare, ove necessario, l'impianto elettrico esistente di illuminazione e di distribuzione interna al negozio e/o a sostituirlo con uno nuovo, a propria cura e spese e senza nulla pretendere a riguardo.

8) Risoluzione immediata

In caso di mancato rilascio, sospensione e/o revoca delle autorizzazioni/licenze necessarie alla Condatto per lo svolgimento della propria attività per causa alla stessa non imputabili, o legate a provvedimenti dell'Autorità o modifiche di leggi/regolamenti in materia, nei casi di sopravvenuta impossibilità di svolgere la propria attività o in presenza di fatti straordinari ed imprevedibili, Parte Condatto avrà facoltà di risolvere il Contratto di locazione con effetto immediato ai sensi del combinato disposto degli artt. 1256,1456 c.c.

9) Insegne ed impianti Speciali

Il Locatore autorizza sin d'ora la Condatto, previo ottenimento da parte di quest'ultima delle

necessarie autorizzazioni, all'apposizione all'interno, o all'esterno dei locali, di insegne luminose e non luminose, vetrofanie ed altre insegne pubblicitarie. In ogni caso, Parte Condittrice avrà il diritto di scegliere a sua esclusiva discrezione gli identificativi, i marchi, i loghi e le etichette aziendali da apporre.

10) **Comunicazioni**

Al fine di consentire al Locatore di compiere tutte le comunicazioni inerenti al rapporto di locazione, compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, Parte Condittrice elegge domicilio presso la propria sede legale sita in ..., via ... n. ... Le notifiche potranno essere effettuate a mezzo raccomandata a detto indirizzo o tramite posta elettronica certificata all'indirizzo: ...

Parte Locatrice elegge domicilio in..... Le notifiche alla Parte Locatrice potranno essere effettuate a mezzo raccomandata all'indirizzo indicato, oppure tramite posta elettronica, o posta elettronica certificata ai seguenti indirizzi.....

11) **Visita ed ispezioni dell'immobile**

Parte Locatrice potrà ispezionare o far ispezionare i locali affittati con ragionevole preavviso, in ogni caso non inferiore a tre giorni. Qualora nel corso delle proprie ispezioni riscontri eventuali danneggiamenti e/o malfunzionamenti all'ATM, nell'interesse comune, è invitata a darne immediata comunicazione al servizio assistenza

12) **Garanzia e Deposito cauzionale**

..... ha stipulato idonea polizza assicurativa valida per l'intera durata della locazione con primaria compagnia a copertura di ogni danno derivante dal comportamento negligente della Condittrice con riferimento alla gestione dell'ATM.

A copertura di tutte le obbligazioni che assume con il presente Contratto, Parte Condittrice si obbliga a versare, a titolo di deposito cauzionale al Locatore, e dietro contestuale rilascio di relativa quietanza, la somma di Euro00(..... /00), pari a tre mensilità di canone, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto. Detta somma non sarà imputabile in conto canoni. Tale deposito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che la Condittrice abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

Al verificarsi dei casi previsti al precedente art. 8, il deposito cauzionale eventualmente già versato al Locatore, dovrà essere restituito alla Condittrice entro quindici giorni dal ricevimento della relativa comunicazione.

13) **Imposte di registro e registrazione**

Le imposte di registro del presente Contratto sono a carico di ciascuna delle parti in ragione di metà dell'importo complessivo. La registrazione del Contratto dovrà essere eseguita entro i termini di legge a cura di Parte Locatrice e immediatamente trasmessa a Parte Conduttrice.

14) Legge e Foro competente

Per qualsiasi controversia relativa al presente Contratto si conviene la competenza prevista dal Codice civile e di procedura civile vigenti in Italia. Per quanto non espressamente previsto dal Contratto, le parti rinviando a quanto disposto dal Codice civile e di procedura civile, dalle leggi italiane vigenti in materia di locazione commerciale e dagli usi locali.

15) Clausole finali

Tutte le clausole del presente Contratto sono state definite in modo unitario in relazione alle concessioni che ciascuna parte ha fatto all'altra, anche precedentemente alla data di stipula del Contratto e sono state oggetto di specifica negoziazione tra le Parti. Ogni eventuale modifica al presente Contratto dovrà risultare per atto scritto.

Qualsiasi concessione o deroga di una delle parti relativa a qualsivoglia clausola del presente Contratto non costituirà precedente e non comporterà modifica dello stesso né rinuncia e/o novazione degli obblighi contrattualmente assunti.

Le Parti convengono che l'eventuale nullità di una o più clausole del presente Contratto non intaccherà la validità o l'efficacia delle rimanenti clausole.

16) Privacy

Le Parti aderiscono ai principi fondamentali per la protezione e tutela dei dati personali dettati dal Regolamento Europeo 2016/679 ("GDPR") nonché del D.lgs. 196/2003, così come successivamente modificato dal D.lgs. 51/2018, D.lgs. 101/2018 e successive modifiche e integrazioni ("Codice Privacy"). Le Parti dichiarano che i dati personali di cui verranno a conoscenza nel corso dei loro rapporti saranno trattati al fine di dare esecuzione al presente Contratto e di adempiere ad ogni relativa obbligazione di natura fiscale, contabile e amministrativa, nonché ad ogni altro obbligo di legge derivante, direttamente o indirettamente dal Contratto. Ciascuna Parte prende atto della circostanza per cui tali rispettivi trattamenti hanno natura obbligatoria, essendo effettuati in esecuzione di un obbligo contrattuale, con la conseguenza che l'eventuale rifiuto di conferimento non consentirebbe di perfezionare il presente Contratto, e si impegna altresì a trattare i dati in modo lecito e secondo correttezza, raccogliendo e registrando gli stessi per scopi determinati, espliciti e legittimi, avendo cura di verificare che i dati siano pertinenti, completi e non eccedenti rispetto alle finalità per le quali sono raccolti e/o successivamente trattati, il tutto nel pieno rispetto della normativa applicabile in materia di protezione dei dati personali. I dati verranno trattati con modalità manuali e/o automatizzate e nel rispetto di misure tecniche e organizzative idonee ad assicurare un livello di

sicurezza adeguato al rischio, secondo quanto previsto dalla normativa applicabile in materia di protezione dei dati personali.

Costituiscono parte integrante del presente Contratto i seguenti documenti:

Planimetria (Allegato A)

....., li

Letto, confermato e sottoscritto

PARTE LOCATRICE

firmato digitalmente

PARTE CONDUTTRICE

firmato digitalmente