

Prot. n.

del

Settore V

Programmazione e progettazione OO.PP.

Avviso pubblico per la concessione di n. 12 immobili presso il Cimitero di Modica da adibire alla vendita al dettaglio di fiori, piante, lumini ecc.

Oggetto del presente avviso:

Concessione in locazione di n. 12 immobili realizzati in adiacenza al Cimitero Comunale in esecuzione della Convenzione n. 15760 del 31.08.2012 relativa alla riqualificazione, ampliamento e gestione dei servizi cimiteriali del Cimitero di Modica; gli immobili sono destinati ad uso commerciale per attuare un servizio utile agli utenti del cimitero attraverso la vendita di fiori, piante lumini ecc.; gli immobili hanno superficie di mq 54.00, sono dotati di agibilità, sono individuati sulle planimetrie di progetto con numeri da 1 a 12.

Corrispettivo:

Canone di locazione a base d'asta per ciascun immobile **370 euro mensili**.

Stazione appaltante

Amministrazione Comunale di Modica – Piazza Principe di Napoli, n.17 – 97015 MODICA (RG);

sito internet: www.comune.modica.gov.it

Settore proponente: V Settore, Lavori Pubblici, del Comune di Modica, sito in piazza Campailla s.n., tel.346 655 81 43;

email: settore.quinto@comune.modica.rg.it pec: settore.quinto.comune.modica@pec.it

Responsabile del procedimento è l'ing. Giuseppe Patti

1. Termine, Indirizzo di ricezione, Modalità di presentazione e data di apertura delle offerte

Termine presentazione offerte: ore 12:00 del 11.12. 2017

Indirizzo: Comune di Modica, Piazza Principe di Napoli n. 17, 97015 MODICA (RG).

Modalità: il plico contenente l'offerta, chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura, all'interno del quale dovranno essere inserite la **busta A-documentazione** e la **busta B-offerta economica**, dovrà riportare, oltre all'indirizzo postale del concorrente, anche l'indirizzo email e la pec; in mancanza di tali indicazioni la stazione appaltante è esonerata da ogni responsabilità per il mancato inoltro di comunicazioni.

Apertura offerte: prima seduta pubblica il giorno 12.12.2017 alle ore 10:00 e seguenti presso Palazzo Campailla; eventuale seconda seduta pubblica presso la medesima sede alle ore 10:00 e seguenti del giorno che sarà comunicato ai concorrenti mediante avviso sul sito internet del Comune di Modica:

www.comune.modica.gov.it, sezione albo pretorio > gare d'appalto > avvisi

2. Requisiti di partecipazione

Iscrizione al Registro delle imprese presso la C.C.I.A.A. per la categoria attinente l'oggetto della gara oltre alla sussistenza delle condizioni oggetto delle dichiarazioni da inserire nella busta A – documentazione.

3. Modalità di assegnazione

Le offerte, formulate esclusivamente utilizzando il modulo predisposto dagli uffici per essere compilato ed inserito nella busta B – offerta, devono proporre il rialzo percentuale che viene offerto per i box a cui il partecipante è interessato; il partecipante dovrà indicare, selezionandoli, i boxes per i quali intende concorrere, riportando a fianco di ciascuno la percentuale di rialzo che intende offrire; per ciascun box verrà quindi stilata una graduatoria sulla base delle offerte: la prima posizione sarà assegnata al rialzo maggiore e di seguito a decrescere; i primi in graduatoria eserciteranno il diritto di scelta; a ciascun partecipante non potrà essere aggiudicato più di un box; le offerte saranno esaminate da apposita commissione presieduta dal Responsabile del V Settore; gli altri due componenti saranno individuati fra il personale del V Settore successivamente alla data fissata per la presentazione delle offerte.

4. Soggetti ammessi all'apertura delle offerte

Chiunque può assistere alle operazioni di gara; solo i legali rappresentanti dei concorrenti, ovvero i soggetti, uno per ogni concorrente, muniti di specifica delega, hanno diritto di interloquire chiedendo l'inserimento di eventuali dichiarazioni.

5. Garanzia e polizza

L'attestazione della cauzione provvisoria fissata in € 535.00 corrisponde al 2% dell'importo a base d'asta per la durata della locazione (durata anni 6)

6. Modalità di presentazione

BUSTA A - "Documentazione"

La busta deve contenere, oltre alla istanza di ammissione sottoscritta dal Legale Rappresentante dell'impresa, a pena di esclusione, di cui all'art.83 comma 9 del D. Lgs. 50/2016, la seguente documentazione:

6.1 Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal legale rappresentante ai sensi dell'art.47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., attestante:

- a) l'iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. per la categoria attinente l'oggetto
- b) della gara, precisando: la forma giuridica, numero e data di iscrizione, l'elenco dei soggetti muniti di potere di rappresentanza, gli estremi anagrafici di tutti i soci in caso di s.n.c. ed altre società con meno di quattro soci, dei legali rappresentanti, di tutti i componenti il consiglio di amministrazione, del collegio sindacale, ove previsto, dei direttori tecnici, nonché gli estremi anagrafici di tutti i soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara; per questi ultimi la dichiarazione va resa anche se negativa;
- c) la composizione societaria con l'indicazione di tutti i soci e relative quote di partecipazione per le società con meno di quattro soci;
- d) di aver preso esatta cognizione della natura della concessione e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire;
- e) di accettare, senza condizioni o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel presente Avviso;
- f) di autorizzare il Comune di Modica ad utilizzare l'indirizzo PEC (indicandolo) per la notifica di tutte le comunicazioni di legge inerenti il presente avviso,
- g) di accettare incondizionatamente, in caso di aggiudicazione, tutte le prescrizioni di legge vigenti in materia di tracciabilità dei flussi finanziari;
- h) di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, dell'immobile e di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nell'avviso e relativi allegati e di accettarle integralmente senza riserva alcuna.

6.2 Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, resa dal legale rappresentante ai sensi dell'art.47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., con la quale il concorrente dichiara di non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione previste dall'art.80 del Codice, con particolare riferimento:

- a) l'inesistenza a proprio carico di condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del c.p.p. per uno dei seguenti reati (art. 80, comma 1, D.Lgs. 50/2016);
- b) delitti consumati o tentati di cui agli artt. 416, 416 bis del codice penale, ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416 bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti consumati o tentati, previsti dall'art.74 del D.P.R. 9 ottobre 1990, n. 309,dall'art.291- quater del D.P.R. 23.01.1973, n.43 e dall'art.260 del decreto legislativo 3 aprile 2006 n.152, in quanto riconducibili alla partecipazione ad un'organizzazione criminale, quale definita all'art.2 della decisione quadro 2008/841/ GAI del Consiglio;
- c) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318,319-ter, 319 quater, 320, 321, 322, 322bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;
- d) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;
- e) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;

- f) delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;
- g) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
- h) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

6.3 Attestazione di avvenuta costituzione di cauzione provvisoria

L'attestazione della avvenuta costituzione della cauzione provvisoria fissata in € 535.00 corrispondente al 2% dell'importo a base d'asta per la durata della locazione (durata anni 6).

BUSTA B – offerta economica

La busta deve contenere l'offerta economica, munita di marca da bollo del valore corrente (€14,62) redatta sull'apposito modello in cui sarà indicato, per ciascuno degli immobili a cui il soggetto è interessato, il relativo rialzo in percentuale; dovrà essere redatta in lingua italiana ed espressa in cifre ed in lettere senza abrasioni o correzioni: in caso di discordanza fra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione.

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di società; la busta dovrà essere chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà riportare la dicitura "Offerta economica", non dovrà contenere altri documenti se non quello d'identità del sottoscrittore.

7. Indicazioni integrative

I costi dei relativi ai consumi sono a carico del conduttore quantificati con specifici misuratori. La graduatoria dei soggetti partecipanti per l'assegnazione in locazione dell'immobile avverrà sulla base del criterio "del prezzo più alto" e sarà approvata con determinazione del Responsabile del V Settore; al soggetto risultato aggiudicatario sarà data tempestiva comunicazione; l'aggiudicatario che rinunci formalmente all'assegnazione dell'immobile sarà automaticamente escluso dalla graduatoria; in tal caso subentrerà il partecipante che occupa la posizione immediatamente successiva alla medesima. L'aggiudicatario dell'immobile dovrà presentarsi presso i competenti Uffici Comunali per la stipula del contratto di locazione, di cui all'allegato schema di contratto (schema contratto) che avverrà entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

Il Responsabile del Settore
Ing. Giuseppe Patti



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente Scrittura Privata, da valere ad ogni effetto di legge,

TRA

Servizi Cimiteriali Modica S.r.l., con sede in Modica, Contrada Piano Ceci, Cod. Fiscale e P. IVA 01514980885, iscritta alla Camera di Commercio di Ragusa R.E.A. n° RG125617, in persona del suo Amministratore Unico e Legale Rappresentante p.t., Geom. Gianluca Zaccaria, nato a Ragusa il 16.08.1987, domiciliato per la carica presso la Sede della Società, d'ora in avanti denominata anche **Locatore**;

E

- _____, con sede in _____ Cod. Fiscale, P. IVA e Registro Imprese di _____ n. _____, R.E.A. CCIAA di _____ n. _____, PEC: _____, in persona del suo Amministratore Unico e Legale Rappresentante p.t., Sig. _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la Sede della Società, Cod. Fiscale _____, d'ora in avanti denominata anche **Conduttore**;

si conviene e stipula quanto segue:

PREMESSO

- che la società Servizi Cimiteriali Modica S.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., ha sottoscritto il 31.08.2012 con il Comune di Modica, in persona del suo legale rappresentante, la convenzione per l'affidamento in concessione dei lavori di riqualificazione ed ampliamento del cimitero comunale, nonché della relativa gestione dei servizi cimiteriali (atto annotato al n° 15760 R.E.P. del Comune di Modica);
- che la citata convenzione prevedeva espressamente a carico del concessionario la realizzazione di alcune opere accessorie tra le quali la

realizzazione di spazi esterni per la vendita dei fiori da concedersi in locazione;

- che il concessionario ha realizzato i locali esterni ed attigui all'area cimiteriale da adibirsi alla vendita di fiori, piante e lumini;

- che, al fine dell'assegnazione dei locali sopra indicati, il Comune di Modica ha indetto un avviso pubblico per la concessione in locazione di n. 12 immobili presso il Cimitero di Modica da adibire alla vendita di fiori, piante e lumini all'esito del quale le ditte risultate aggiudicatrici saranno tenute alla sottoscrizione del presente contratto di locazione, il cui schema risulta già allegato all'avviso pubblico di cui sopra

Art.1

Le superiori premesse costituiscono parte integrante del presente contratto e ne rappresentano la causa.

Art. 2

La società Servizi Cimiteriali Modica S.r.l., concede in locazione al Conduttore, _____, che a tal titolo accetta, il seguente immobile, sito in Modica, Contrada Piano Ceci, e precisamente:

- Locale contraddistinto dal numero _____, esteso circa Mq. _____, graficamente rappresentato nella planimetria che si allega al presente contratto, sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale.

L'immobile viene consegnato in perfetto stato di manutenzione essendo stato appena realizzato, con le pareti interamente realizzate in tonachina bianca, predisposizione di impianto autonomo di riscaldamento e condizionamento d'aria e dotato di acqua corrente calda e fredda.

Il Locatore garantisce che l'immobile possiede idonea destinazione urbanistica, corredo impiantistico certificato a norma di legge.

Con riferimento al D.Lgs. 19 agosto 2005, n.192 e successive modifiche ed integrazioni, il Locatore dichiara di avere consegnato al Conduttore, che lo conferma, attestato di certificazione energetica redatto in data da _____, iscritto al _____ al n. _____.

Art.3

I locali si concedono in locazione per l'esclusivo uso di vendita al dettaglio di fiori, piante e lumini, esclusa ogni altra destinazione, con divieto assoluto di modificarne, anche parzialmente, la destinazione, senza il consenso scritto del Locatore.

Art. 4

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal giorno _____ e termine il giorno _____

Alla prima scadenza, il presente contratto si rinnoverà tacitamente per un uguale periodo di tempo e così ad ogni successiva scadenza se una delle parti non avrà dato disdetta con lettera raccomandata consegnata alla Posta almeno dodici mesi prima della predetta scadenza o della scadenza dei successivi rinnovi.

Il Locatore avrà facoltà di esercitare, alla prima scadenza contrattuale, il diniego della rinnovazione per i motivi di cui all'art.29, comma 1, lettera a) e lettera b) della Legge 392/78.

Art.5

Il Conduttore non avrà facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art.27, 7° comma della Legge 392/78.

Art.6

Il canone viene convenuto concordemente e liberamente, nella misura annua di € 6.600,00, oltre I.V.A. nella misura di legge, da corrispondere in rate mensili anticipate di € 550,00 cadauna così suddivise:

- quanto ad € 370,00 a titolo di canone locativo mensile;
- quanto ad € 180,00 quale corrispettivo forfettario per la fornitura, a cura e spese esclusive della parte locatrice, dell'energia elettrica, dell'acqua corrente e degli impianti fognari.

Il pagamento avverrà in rate mensili anticipate, ciascuna di euro 550,00, oltre I.V.A., da corrispondere presso il domicilio del Locatore, entro il giorno cinque del mese di competenza.

Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente ed automaticamente, senza alcuna richiesta preventiva da parte del Locatore, a decorrere

dall'inizio del secondo anno di locazione, sulla base del 75% della variazione del costo della vita comunicata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, ai sensi dell'art.32 della Legge 392/78, così come modificato dall'art.1, comma 9 sexies della Legge 118 del 5 aprile 1985.

Il canone come sopra indicato, sarà successivamente aggiornato di anno in anno, nella misura massima consentita dalle norme vigenti e da quelle future.

Le parti si danno atto che la presente clausola sostituisce ad ogni effetto la richiesta di aggiornamento di cui all'art.32 della Legge 392/78.

Pertanto, l'aggiornamento sarà operato direttamente dal Locatore, senza necessità di richiesta a mezzo lettera raccomandata, riconoscendo il Conduttore che tale modalità costituisce mera semplificazione in via pratica, dell'adempimento, senza alcun aggravio per la sua posizione.

Qualora al momento della scadenza delle singole rate la variazione del canone dovuto per effetto dell'aggiornamento non fosse ancora determinabile, il Conduttore dovrà corrispondere un importo provvisorio pari al canone dell'anno precedente, con facoltà per il Locatore di chiedere i conguagli anche in epoca successiva.

Il Conduttore, contestualmente alla stipula del presente Contratto, versa al Locatore la somma di € 1650,00 (euro milleseicentocinquanta/00), pari a n. 3 mensilità di canone, quale deposito cauzionale non produttivo di interessi, così come da espressa previsione contenuta nell'allegato 6 della convenzione sopra citata, contenente le caratteristiche di gestione.

Detta somma sarà restituita dopo la regolare riconsegna dell'immobile al termine della Locazione.

Il deposito cauzionale non potrà mai essere imputato, per nessuna ragione o causale, in conto canoni, se non con l'espresso consenso scritto del Locatore, che potrà, in qualsiasi tempo, prelevare dal deposito cauzionale, tutte le somme dovute a qualunque titolo dal Conduttore, in forza del

presente Contratto, o per inadempienza di questi agli obblighi assunti con lo stesso.

Al termine della Locazione il Locatore potrà, altresì, prelevare da detto deposito le somme occorrenti per la riparazione di eventuali danni all'immobile concesso in locazione, la cui eliminazione sia a carico del Conduttore, salva la richiesta dei maggiori danni in caso di insufficienza del deposito stesso.

Resta convenuto che in tutti i casi in cui il Locatore abbia a prelevare somme dal deposito cauzionale, per le causali anzidette, il Conduttore sarà tenuto all'immediato ripristino dello stesso nell'originaria misura di euro 1650,00 da effettuarsi mediante versamento a mani del Locatore delle somme a ciò occorrenti.

Il mancato tempestivo ripristino del deposito cauzionale costituirà grave inadempimento da parte del Conduttore, che legittimerà il Locatore a chiedere la risoluzione del presente Contratto.

Art.7

Il Conduttore non potrà in nessun caso sublocare o cedere in uso, parzialmente o totalmente, l'immobile oggetto del presente contratto, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Art.8

L'immobile viene concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente.

Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso.

Con la sottoscrizione del presente Contratto il Conduttore dichiara che i locali sono nuovi ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività.

Al termine della locazione il Conduttore si obbliga a riconsegnare i locali nello stesso identico stato in cui gli vengono oggi consegnati, salvo il normale degrado d'uso.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare l'immobile ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal Conduttore, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Restano a carico del Conduttore le riparazioni di piccola ed ordinaria manutenzione ed espressamente quelle da fare agli impianti di acqua, luce, sanitari, serrature, chiavi, cardini ed infissi, piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, ed infine agli interventi per dotare l'unità locata di quanto necessario all'esercizio dell'attività che vi si svolge. Saranno invece a carico del Locatore gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria.

Il Locatore autorizza il Conduttore, alla installazione di targhe ed insegne esterne nella forma e dimensione che lo stesso riterrà più opportune purchè queste siano contenute nella porzione di facciata relativa all'unità oggetto di locazione previa autorizzazione delle Competenti autorità.

Al termine della locazione il Conduttore si obbliga a ripristinare, a proprie spese, lo stato "*quo ante*" dell'unità immobiliare.

Il Conduttore si obbliga, con la firma del presente contratto, a non avanzare alcuna richiesta o pretesa per il risarcimento o il ristoro delle spese sostenute e/o dei miglioramenti effettuati durante il periodo della locazione, anche se autorizzate per iscritto dal Locatore.

Rimane comunque salva la facoltà del Locatore di richiedere ed ottenere, a fine locazione, la disinstallazione, a cura e spese del Conduttore, di apparecchiature ed impianti, che ad insindacabile giudizio dello stesso Locatore non ritenga utili e necessari, con il contestuale ripristino dello stato originario dei luoghi.

Art.9

Sono a carico del Conduttore le tasse ed i contributi relativi all'uso dell'unità immobiliare locata, nonché le tasse sulle targhe e/o insegne eventualmente affisse.

Art.10

Il Locatore ha diritto, in relazione agli obblighi che precedono, di visitare o far visitare i locali affittati e di far direttamente eseguire, a spese del

Conduttore, quelle opere che, pur essendo a carico del Conduttore, non siano state eseguite, addebitandone la spesa.

Le visite dovranno avvenire con preavviso, anche verbale, di giorni tre, compatibilmente con le esigenze operative del Conduttore.

Art.11

Il Locatore garantisce al Conduttore l'inesistenza di vincoli che impediscano l'utilizzo dei locali.

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata ed esonera il Locatore, anche in deroga al disposto degli artt.1575 nn.2 e 3 e 1576 C.C., da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che gli possano derivare dal fatto di omissione o colpa di coinquilini, di dipendenti e familiari del Conduttore e/o di terzi in genere.

Inoltre, il Locatore resta espressamente esonerato da ogni responsabilità per danni di rotture e manomissioni per furto e/o tentato furto, nonché per danni da infiltrazioni di acqua nei locali affittati, allagamenti, rotture o rigurgiti di fogne e tubazioni non imputabili a negligenze del Locatore.

Il Conduttore si obbliga a stipulare polizza assicurativa con primaria Compagnia di Assicurazioni, per incendio, fulmine, scoppio, caduta del fulmine, allagamento, rischi diversi e per la responsabilità civile verso terzi, con massimali adeguati al valore degli immobili locati che si allega al presente contratto sotto la lettera B, ed impegnandosi a mantenere la costante copertura assicurativa durante tutta la durata della locazione.

Resta convenuto che il mancato mantenimento della copertura assicurativa sull'immobile oggetto della locazione costituisce grave inadempimento del Conduttore, che legittima la Locatrice a richiedere la risoluzione del presente contratto per fatto e colpa dello stesso, previa diffida ad adempiere, con termine non inferiore a giorni quindici.

Art.12

Oltre al canone di locazione indicato, il Conduttore dovrà corrispondere al Locatore ove previsto le spese per gli oneri condominiali ed altri eventuali oneri accessori, nei limiti di cui all'art. 9 della legge 392/78, unitamente al

canone di locazione o separatamente, eventualmente in via preventiva, a richiesta del Locatore, con la periodicità che questi riterrà più opportuna e salvo conguaglio a fine anno ovvero alla fine della locazione.

Il Conduttore, con la sottoscrizione del presente contratto si obbliga ad osservare e far osservare, dai propri dipendenti, e/o aventi causa, il Regolamento di Condominio (ove esistente) dello stabile che dichiara di ben conoscere ed accettare.

Art.13

Il pagamento del canone e degli oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato per pretese od eccezioni di qualsiasi genere da parte del Conduttore, che potrà farle valere solo in separato giudizio.

Viene convenuto che il mancato puntuale pagamento anche di un solo canone o di una mensilità relativa agli oneri accessori, che si protragga per oltre quindici giorni dal termine convenuto, sarà considerato grave inadempimento e determinerà, *ipso jure*, l'immediata ed automatica risoluzione del presente contratto, per esclusiva colpa del Conduttore.

Resta inoltre convenuto che su tutti i ritardati pagamenti, inerenti somme, a qualsiasi titolo dovute in dipendenza del presente contratto, saranno dovuti interessi moratori calcolati al tasso stabilito ai sensi del D.lgs 231/2002 e s.m.i.

A garanzia dell'esatto pagamento dei canoni locativi e di eventuali danni arrecati all'immobile locato, il conduttore si obbliga a stipulare garanzia fideiussoria (assicurativa o bancaria), con compagnia e/o istituto di credito di primaria importanza e che viene allegata al presente contratto sotto la lettera C, di importo non inferiore alla somma di € 20.000,00.

Art.14

Il Conduttore si obbliga a custodire l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, vigilando sulla sua conservazione.

Si obbliga altresì a riconsegnarlo a fine locazione in buono stato manutentivo, libero da persone e da cose, pulito in ogni sua parte, in condizioni di normale uso e comunque con l'avvenuto ripristino delle

modifiche eventualmente effettuate, anche se autorizzate per iscritto dal Locatore.

Il Conduttore non ha diritto a riduzione del canone nè ad altro risarcimento di sorta nei casi previsti dagli articoli 1583 e, in deroga a quanto disposto dall'art.1584 del C.C., nel caso che venga effettuata od imposta l'esecuzione di lavori.

Art. 15

Il Conduttore, in caso di cessazione del rapporto di locazione, con la sottoscrizione del presente contratto, rinunzia espressamente all'indennità, prevista dall'art. 34 della Legge 27.07.1978 n° 392, per la perdita dell'avviamento.

Art.16

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, n. 8 del DPR 633/72 e s.m.i., il Locatore dichiara di optare per l'applicazione dell'IVA ai corrispettivi inerenti il presente Contratto di locazione.

Art.17

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali. Ogni altra spesa, con particolare riguardo a quelle di bollo, di consegna e riconsegna, sono integralmente a carico del Conduttore.

La registrazione del contratto, così come il pagamento annuale dell'imposta di registro sarà effettuata dal Locatore addebitandone l'importo del 50% al Conduttore.

Art.18

Il Conduttore, per ogni effetto dipendente dal presente contratto ed anche per la notifica degli eventuali atti giudiziari, compresi quelli relativi alle procedure di convalida, di licenza, di sfratto e di esecuzione, elegge domicilio, a norma dell'art.47 c.c. nell'unità immobiliare locata sita in _____, via _____.

Il Locatore elegge domicilio in _____, via _____.

Art.19

Per quanto non espressamente convenuto nel presente contratto, il rapporto sarà regolato dalle norme di legge vigenti.

Art.20

Le parti si danno reciprocamente atto del fatto che il presente Contratto è frutto di negoziazione fra di esse e di reciproco accordo sui suoi contenuti.

Le clausole del presente contratto non potranno essere modificate che per iscritto.

Art.21

Per ogni eventuale controversia nascente dal presente contratto, per espresso accordo tra le Parti, vigerà la competenza esclusiva del Foro di Ragusa.

_____ li _____

Il Locatore

Il Conduttore

Servizi Cimiteriali Modica S.r.l.

Ai sensi dell'art. 1341 2° comma del Codice Civile, le parti dichiarano di approvare espressamente le clausole contenute nei seguenti articoli: 5, 6, 7, 11, 13, 14, 15.

Il Locatore

Il Conduttore

Servizi Cimiteriali Modica S.r.l.

Allegati:

- A. Planimetria dei locali oggetto del Contratto di Locazione.
- B. Contratto di Assicurazione per il rischio di incendio, responsabilità civile verso terzi e quant'altro previsto dall'art. 11 del superiore contratto.
- C. Polizza Fideiussoria.