

Piazza Grande 18
Casella postale
6601 Locarno
Telefono 091 756 31 11
Fax 091 756 32 61
e-mail citta@locarno.ch

Ns. rif.

Locarno, XX dicembre 2017

Premesso che il Municipio nella sua seduta del XXX, con risoluzione no. XXX, ha assegnato la locazione del deposito ubicato in Via Bastoria, Locarno-Solduno (mappale no. 5361 RFD Locarno) a XXXX,

il **COMUNE DI LOCARNO**, rappresentato dal suo Municipio, in seguito locatore,

e

XXXXX, in seguito conduttore,

stipulano e convengono il seguente

CONTRATTO DI LOCAZIONE

del Deposito ubicato in Via Bastoria a Locarno-Solduno (mapp. no. 5361 RFD Locarno)

1. Oggetto della locazione

- 1.1 Oggetto della locazione è il subalterno A con relativa area esterna, facenti parte della particella no. 5361 RFD Locarno, e meglio come indicato nei colori grigio, giallo e azzurro sull'allegato piano di situazione, Doc. A del presente capitolato.

L'oggetto è offerto nella situazione di fatto e di diritto risultante a registro fondiario.

- 1.2 La locazione concessa comporta la possibilità di utilizzo dell'oggetto solo quale semplice deposito per oggetti e/o materiale.
E' esplicitamente vietato utilizzare l'oggetto per lo svolgimento di qualsiasi attività o per ivi sostarvi, nonché per deposito di materiali nocivi o pericolosi.
E' concessa la possibilità di parcheggio notturno per un massimo di 4 veicoli aziendali.

- 1.3 All'oggetto della locazione si accede in arrivo e in uscita, con possibilità di carico e scarico davanti all'entrata del subalterno A locato, soltanto da e per via Bastoria dalla Rotonda del Ponte Maggia, e meglio come indicato in colore rosso sul piano di situazione, Doc. B del presente capitolato. Su tutto il

comparto è autorizzato il transito di veicoli (camion con al massimo 2 assi) con un peso massimo (veicolo e carico) di 18 tonnellate.

- 1.4 Al conduttore spetterà a sue spese eseguire all'inizio della locazione i seguenti interventi:
- Sistemazione attuale cancello d'entrata;
 - Sistemazione della recinzione (cinta che delimita l'area messa a concorso);
 - Controllo e sistemazione coperture tettoie ed eventualmente del capannone, deposito;
 - Sistemazione del canale di gronda e pluviali del capannone;
 - Sistemazione dell'impianto elettrico + RaSi (da consegnare al proprietario);
 - Verifica allacciamento acqua potabile.

2. **Durata della locazione**

Il contratto di locazione prenderà inizio indicativamente al 1° marzo 2018 e scadrà il 31 dicembre 2027 (termine fisso). È escluso il rinnovo tacito del contratto di locazione. Il Municipio avrà la facoltà di prolungare la locazione per ulteriori 10 anni (fino al 31 dicembre 2037), se il conduttore ne farà richiesta a mezzo lettera raccomandata entro il 31 dicembre 2026. In tale caso di prolungo della locazione, il Municipio si riserva la facoltà di rivedere il canone di locazione.

Al termine del periodo di locazione non vi sarà alcun rimborso per eventuali interventi di miglioria o apparecchiature installate dal conduttore.

3. **Canone di locazione e spese accessorie**

- 3.1 Il canone di locazione deve essere pagato in rate mensili anticipate; la prima al momento della consegna dell'ente locato.
- 3.2 Il canone di locazione sarà adeguato all'evoluzione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo a norma dell'art. 269b CO, all'inizio di ogni anno civile, la prima volta il 1° gennaio 2019. Verrà preso come base di calcolo l'ultimo indice generale noto al momento della firma del contratto. Per il calcolo farà stato l'indice riferito al mese di novembre dell'anno precedente.
- 3.3 Sono messe a carico del conduttore le tasse e i costi effettivi di consumo d'acqua ed elettricità (ACAP e SES), nonché le tasse sui rifiuti.
- 3.4 Ogni eventuale e futura miglioria, trasformazione o ampliamento eseguiti dal Municipio all'oggetto della locazione comporterà un adeguamento corrispondente del canone di locazione. Il conduttore dovrà, se del caso, tollerare, senza indennità alcuna, l'esecuzione dei lavori che saranno eseguiti e attuati in modo da non causare particolari incidenze sull'andamento dell'ente locato.

4. **Garanzia**

Al conduttore, al più tardi al momento della consegna dell'ente locato e per tutta la durata del contratto, è richiesta una garanzia rilasciata da un primario

istituto bancario svizzero per un importo pari a sei mesi del canone di locazione.

Detta garanzia si intenderà prestata dal conduttore per tutti gli obblighi inerenti al contratto di locazione, in particolare per la pigione, per i danni che dovessero essere arrecati all'oggetto locato, la riconsegna in perfetto ordine del locale e dell'annesso terreno.

Nel caso di aggiudicazione ad una persona giuridica, sarà necessaria anche la firma di una persona fisica responsabile solidalmente per gli impegni del conduttore.

5. **Consegna dell'ente locato**

La consegna dell'ente locato avverrà indicativamente al 1° marzo 2018 a condizione che sia stato anticipato il pagamento della prima rata di locazione, che sia stata consegnata la garanzia richiesta e che il contratto di locazione sia stato firmato dal conduttore e ritornato al locatore.

6. **Gestione dell'ente locato**

L'eventuale sublocazione è sottoposta a quanto previsto all'art. 262 CO che prevede l'espresso consenso del locatore, il quale lo può negare nei casi previsti dall'art. 262 cpv. 2 CO. In modo particolare non è concessa la sublocazione quando la stessa causa al locatore un pregiudizio essenziale.

7. **Manutenzione dell'ente locato**

- 7.1 Ogni spesa di ordinaria manutenzione (p.es. annuali opere di giardinaggio per tenere pulito il mappale) incombe al conduttore, il quale è tenuto ad usare l'oggetto locato, locali interni e area esterna, con la massima cura e a rispondere di tutti i danni ad esso arrecati.
- 7.2 Modifiche dell'ente locato e degli impianti possono essere eseguite solo dietro l'esplicito consenso scritto del locatore.
- 7.3 In deroga e a complemento di quanto previsto dall'art. 260a CO, alla fine della locazione il conduttore, a scelta del locatore, ripristina lo stato precedente, oppure mantiene le modifiche senza corresponsione di indennità.

8. **Assicurazioni**

Il conduttore è tenuto a stipulare tutte le necessarie coperture assicurative, ivi compresa l'assicurazione in seguito ad incendio, a danni delle acque e della natura o ad altri eventi, nonché per responsabilità civile. La copia delle polizze assicurative in vigore dovranno essere depositate presso il locatore per tutto il periodo della locazione.

9. **Riconsegna dell'ente locato**

- 9.1 Al termine della locazione il conduttore deve riconsegnare l'ente locato nello stato risultante da un uso normale e conforme al contratto.
- 9.2 In caso di risoluzione anticipata del contratto per gravi motivi imputabili al conduttore non è riconosciuta indennità alcuna.

10. **Disposizioni finali**

- 10.1 Per tutto quanto non contemplato nel presente contratto fanno stato gli art. 253 e ss CO e le altre norme della legislazione federale e cantonale in materia di contratto di locazione.
- 10.2 La validità del contratto di locazione è subordinata all'ottenimento dei necessari permessi ed autorizzazioni conformemente alla legislazione in materia edilizia qualora fossero necessarie modifiche sottoposte alla legge edilizia.

Per il Municipio:

Il Sindaco:

Il Segretario agg.:

Ing. Alain Scherrer

Avv. Nicola Snider

Il conduttore:

Allegati:

- Doc. A: piano di situazione oggetto locato
- Doc. B: piano di situazione via di accesso
- Doc. C: testo del capitolato di concorso