



Občina Ankaran
Comune di Ancarano

OBČINSKA UPRAVA | AMMINISTRAZIONE COMUNALE

ODDELEK ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI
DIPARTIMENTO PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE

Odsek za upravljanje z ekonomskimi viri
Settore gestione delle risorse economiche

1. COMUNE DI ANCARANO, Strada dell'Adriatico n. 66, 6280 Ancarano, rappresentato dal sindaco Gregor Strmčnik, cod. matr.: 2482851000, codice fiscale: SI71620176 (d'ora innanzi nel testo: il locatore)

e

2. Nome del locatario: _____, indirizzo: _____, rappresentante: _____, cod. matr.: _____, partita IVA: _____, (d'ora innanzi nel testo: il locatario),

stipulano il seguente

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILI

I. Disposizioni introduttive

Articolo 1

Le parti contraenti in via preliminare danno atto che:

- il locatore è il proprietario della particella, intavolata nel libro fondiario al n. _____, c.c. _____, con annesso edificio adibito ad attività di ristorazione;
- si tratta di beni immobili descritti al precedente alinea, non necessari ad alcun amministratore o utente del Comune di Ancarano e pertanto vengono concessi in locazione dal locatore, non da ultimo per garantirne l'utilizzo efficiente;
- il locatario ai sensi del presente contratto è risultato essere l'offerente più vantaggioso nella procedura di gara ad evidenza pubblica ai sensi del bando n. 321-0002/2025(23) del 29. 5. 2025;
- ai fini della procedura di cui all'alinea precedente, il valore iniziale del canone di locazione è stato determinato, ai sensi della normativa vigente nel settore, dalla persona delegata ovvero dal CTU, esperto estimatore: Sebastjan Rozman s.p., CTU e perito forense;
- il locatore dichiara che l'immobile è libero da ogni gravame, che eventuali imposte ed altre obbligazioni sono state corrisposte alle autorità fiscali competenti e che in relazione all'immobile non vi sono rivendicazioni da parte di terzi. Inoltre, il locatore si impegna a non iscrivere, fino all'inizio della locazione, alcun nuovo gravame sull'oggetto del contratto con diritti di terzi.

II. Oggetto del contratto

Articolo 2

Con il presente contratto il locatore concede e il locatario prende in locazione un locale adibito ad attività di somministrazione, con terrazza sulla particella n. _____, c.c. _____, con le seguenti superfici, caratteristiche e attrezzature:

in questa parte si inseriscono per il locale Punta grossa le specifiche del documento »DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ DI RISTORAZIONE 2025 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE«

L'oggetto del contratto di locazione è l'esercizio dell'attività di ristorazione a tempo determinato, ovvero a partire dal 1° luglio 2025 fino al 15 settembre 2025.

Jadranska cesta 66, p. p. 24 | Strada dell'Adriatico 66, c. p. 24
6280 Ankaran - Ancarano | T: +386 (0)5 66 53 000

E: info@obcina-ankaran.si |

www.obcina-ankaran.si

CF: SI71620176 | Matricola: 2482851000



In conformità con i termini del negozio giuridico il presente contratto di locazione può essere prorogato nel caso il locatario presentasse idonea richiesta per il mese successivo alla scadenza del periodo di locazione, in ogni caso non oltre la fine dell'anno solare 2025. L'eventuale proroga del contratto verrà concordata con apposito allegato al presente contratto.

In casi eccezionali in cui, nonostante i solleciti scritti, il locatario dovesse proseguire con le violazioni delle disposizioni del presente negozio giuridico, il locatore recederà dal contratto senza preavviso e senza penali.

Il sollecito deve essere inviato al locatario per posta raccomandata o tramite una persona fisica o giuridica che svolga il servizio di notificazione quale attività d'impresa registrata, affinché la data di notifica della rescissione inviata per iscritto sia ben visibile. Il termine di preavviso decorre dalla data di notifica della rescissione per iscritto.

III. Locazione, spese contrattuali e altre disposizioni in materia di locazione

Articolo 3

Le parti contraenti convengono che il canone di locazione mensile per l'immobile di cui all'articolo 2 del presente contratto ammonti a

_____ **Euro**
(in lettere: _____ euro 00/100).

Sull'importo del canone di locazione viene imputata l'IVA. La predetta disposizione viene considerata quale dichiarazione scritta di entrambe le parti in materia di calcolo dell'IVA ai sensi dell'articolo 45 della Legge sull'IVA (ZDDV-1). Il locatario è un soggetto passivo con P. IVA valida (come indicato nell'intestazione del contratto) ed utilizzerà i locali per svolgere attività soggette ad imposta. Il locatario ha il diritto di detrarre tutta l'IVA a monte.

Il prezzo, in conformità alla normativa vigente e ai documenti peritali, rappresenta il canone mensile complessivo da corrispondere al locatore per la locazione dell'immobile, oggetto del presente contratto. Per il mese di settembre, il locatario versa una quota proporzionale del canone mensile contrattuale in base al numero di giorni di validità del contratto ("numero di giorni di locazione"/"numero di giorni nel mese").

Il locatario è tenuto a pagare il canone di locazione in base alla fattura che deve essere presentata entro il 15 di ogni mese per quello in corso. Le parti concordano che la consegna dell'oggetto del contratto (passaggio delle consegne) avverrà per mezzo del verbale e avrà luogo entro e non oltre 3 giorni dalla firma del presente contratto.

Con la data di presa in consegna dell'immobile, le spese per utenze, tasse, imposte e gli altri oneri relativi all'oggetto del contratto saranno a carico del locatario. Per i locali presi in locazione il locatario pagherà il consumo effettivo di elettricità ed acqua, in conformità con la lettura dei relativi punti di misurazione o contatori sottrattivi, a carico del locatore saranno, invece, i costi fissi per il pagamento dei consumi come sopra evidenziati. Il locatario dovrà pagare i costi dei consumi effettivi di elettricità e acqua in base ai computi entro l'ultimo giorno del mese successivo a quello dei consumi rilevati ed imputati nella fattura del locatore.

Il locatario deve provvedere all'ottenimento di tutte le autorizzazioni, i permessi ed altri eventuali documenti necessari per l'esercizio della sua attività, come definita nel presente contratto e relativa all'immobile locato. Nel caso per l'ottenimento di eventuali autorizzazioni dovesse essere necessaria l'intercessione del locatore, le parti provvederanno a concordare eventuali modalità, in ogni modo non imputando al locatore eventuali costi o doveri amministrativi eccessivi.

Il locatario s'impegna ad utilizzare e mantenere l'immobile alla stregua del buon padre di famiglia, senza arrecare disturbo agli altri utenti delle proprietà vicine ed altre e a rispettare le disposizioni di legge sul divieto di immissioni.



Con il presente atto il locatario dichiara espressamente che il locatore non verrà ritenuto responsabile di eventuali danni causati sull'immobile durante l'utilizzo. Il locatore non risponderà in alcun modo per eventuali danni derivanti dall'attività del locatario e dell'utilizzo dell'immobile nei confronti di terzi.

Il locatario ha facoltà di sublocare l'immobile o una parte di esso solo previo consenso del locatore.

Il locatore ha facoltà di recedere dal contratto di locazione in qualsiasi momento e senza preavviso nel caso il locatario, anche dopo l'avviso scritto del locatore, non paga gli obblighi dovuti derivanti dall'affitto, dai costi delle utenze, ecc., utilizzasse il terreno in violazione del presente contratto, trascurasse la manutenzione o vi fosse il rischio che il locatore subisca sostanziali danni.

Articolo 4

Il locatario si impegna a utilizzare l'immobile locato esclusivamente ai fini dell'attività di ristorazione.

Il locatario si impegna inoltre a:

- collaborare attivamente con il Comune in quanto organizzatore di eventi culturali e di altra natura nelle immediate vicinanze del locale e, se necessario, adeguarne l'attività (la musica nel locale deve restare spenta durante spettacoli e concerti, ecc.)
- rispettare il regime di traffico nell'area del locale (l'accesso dei veicoli direttamente al locale è consentito solo per carico e scarico ed in ogni caso per un massimo di 30 minuti per ogni singola consegna),
- non utilizzare tavoli, sedie o altri oggetti con il marchio degli sponsor o utilizzare il locale e l'ambiente circostante per scopi pubblicitari,
- svolgere l'attività nella comunità locale in cui si trova l'immobile locato in modo responsabile ed impegnarsi ad essere considerato quale interlocutore corretto della comunità,
- partecipare in attività di ampia rilevanza sociale organizzate da altri soggetti della comunità locale,
- contribuire per mezzo della sua politica delle risorse umane al successo del mercato del lavoro nel comune in cui svolgerà l'attività,
- fornire un ambiente di lavoro stimolante ai dipendenti che lavorano nell'immobile locato e rispettare in tutti i suoi punti il diritto del lavoro (in caso di conferma di violazione - decisione dell'autorità competente - il locatore ha diritto di rescindere il contratto di locazione senza preavviso scritto),
- non presentare al locatore richieste di riduzione del canone di locazione per circostanze che esulano dalla sfera di competenza del locatore o che non sono direttamente collegate all'uso dell'immobile, come ad esempio condizioni meteorologiche avverse, ecc.

Articolo 5

Le parti si danno atto che l'immobile e la particella, oggetto del presente contratto di locazione, sono attualmente, in linea di massima, attrezzati e sistemati in modo idoneo all'esercizio dell'attività di ristorazione. Per tale motivo il locatore autorizza il locatario, previa approvazione del predetto e a spese di quest'ultimo, ad effettuare eventuali migliorie sull'immobile e sul terreno al fine di creare le condizioni necessarie per l'esercizio dell'attività di ristorazione nei locali.

Tutti i miglioramenti che il locatore dovrà approvare anticipatamente, alla conclusione del contratto di locazione diventeranno di sua proprietà, ad eccezione di quelli che potranno essere rimossi alla scadenza del negozio giuridico senza causare danni al fabbricato o al terreno.

Entro 30 giorni dalla scadenza del contratto di locazione, il locatario dovrà riconsegnare al locatore l'immobile pulito, ordinato e libero da qualsiasi oggetto. Al termine della locazione le parti redigeranno congiuntamente un verbale di consegna dell'immobile.

La caparra versata dal locatario durante la fase di selezione dell'offerente più vantaggioso (cauzione quale prova di serietà dell'offerta) viene trattenuta dal locatore fino alla restituzione del fabbricato e delle attrezzature al termine del periodo di locazione.

Nel caso in cui, durante l'effettivo periodo di locazione o al momento della restituzione dell'immobile al locatore, venga accertato che esso non è stato utilizzato in conformità al presente contratto, il locatore ha facoltà di trattenere a titolo di risarcimento dei danni la caparra di cui al paragrafo precedente. Il locatore può fare lo



stesso anche nel caso in cui l'inquilino, nonostante l'ammonizione, non abbia pagato gli obblighi scaduti in termini di affitto, spese di utenza, ecc. In caso contrario, la caparra verrà conteggiata in parte o interamente nel pagamento dell'ultima mensilità ovvero restituita con bonifico sul c/c del locatario.

Articolo 6

Con la sottoscrizione del presente contratto, il locatario conferma di conoscere l'oggetto del contratto e di come si presenta in realtà, sia per quanto riguarda la qualità sia l'ubicazione e le altre caratteristiche, e che le proprietà oggetto del contratto in quanto tali vengono concesse in locazione al locatario nei termini ed alle condizioni stabiliti nel presente contratto, e che le parti in merito a quanto prima non potranno avanzare ulteriori pretese o obblighi reciproci.

Al presente contratto non si applicano imposte ed altri oneri, eventuali costi e responsabilità associati agli immobili di cui prima saranno a carico del locatario.

IV. Clausola anticorruzione

Articolo 7

Se nel contratto un soggetto a nome e per conto della controparte, dovesse promettere, offrire o concedere qualsiasi beneficio illecito al rappresentante o al mediatore dell'organo o dell'organizzazione del settore pubblico per aggiudicarsi l'affare o al fine di stipulare il contratto a condizioni più favorevoli, evitando controlli sull'esecuzione degli obblighi contrattuali o per altro comportamento o omissione, per mezzo del quale venisse causato danno all'organo o all'organizzazione del settore pubblico o se a questi venisse permessa l'acquisizione di favori illeciti per il rappresentante o il mediatore dell'organo o dell'organizzazione del settore pubblico, per l'altra controparte e per il suo rappresentante, rappresentante legale, mediatore, il presente contratto sarà nullo.

V. Disposizioni transitorie e finali

Articolo 8

Il presente contratto ovvero il suo testo, è stato redatto e proposto dalle parti congiuntamente, di comune accordo e per consenso.

Eventuali modifiche ed integrazioni del presente contratto, come anche di questioni che si riferiscono all'oggetto del presente contratto, verranno regolate dalle parti con degli addenda al presente negozio.

Ogni parte contraente deve avvisare la controparte in caso di modifiche di circostanze, che potrebbero essere rilevanti per l'esecuzione del presente contratto. Tutte le comunicazioni devono avvenire per iscritto ed essere inviate per posta raccomandata.

Articolo 9

Le parti contraenti convengono che eventuali liti, connesse con il presente contratto, verranno risolte in modo bonario, in quanto ciò non fosse possibile, verranno risolte innanzi al Tribunale di Capodistria.

Il firmatario del presente contratto da parte del locatore è un dipendente dell'amministrazione comunale (Dipartimento per _____) Nome Cognome: _____, tel. _____, e-mail: _____.

Il firmatario del presente contratto da parte del locatario è Nome Cognome: _____, tel. _____, e-mail: _____.



Articolo 10

Il contratto si ritiene essere stipulato con la firma di entrambe le parti e trova applicazione per la durata della locazione ai sensi del presente contratto e per le attività e per i rapporti direttamente derivanti dall'oggetto di contratto.

Articolo 11

Il contratto è stato redatto in 4 (quattro) copie identiche, di cui 2 (due) saranno consegnate al locatore e le restanti 2 (due) al locatario.

NUMERO:
Luogo e data: _____

NUMERO:
Ancarani, _____

IL LOCATARIO:

NOME/TITOLO: _____

IL LOCATORE:

Comune di Ancarani

Gregor Strmčnik
IL SINDACO