



Občina Ankaran
Comune di Ancarano

OBČINSKA UPRAVA | AMMINISTRAZIONE COMUNALE

ODDELEK ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI
DIPARTIMENTO solo ATTIVITÀ ECONOMICHE

Odsek za upravljanje con viri
Settore gestione delle risorse economiche

1. COMUNE DI ANCARANO, Strada dell'Adriatico 66, 6280, numero di registrazione: 2482851000, codice fiscale: SI71620176:
(di seguito: locatore)

e

2. Nome del locatario: _____, indirizzo: _____,
rappresentante legale: _____, numero di registrazione:
_____, partita IVA : _____,
(di seguito: locatario)

stipulano il seguente

CONTRATTO di locazione di beni immobili

I Disposizioni preliminari

articolo 1

In via preliminare le parti contraenti stabiliscono e concordano:

- Il locatore è proprietario del lotto, intavolato nel libro fondiario no. _____, c.c. _____, con il relativo immobile adibito ad attività di ristorazione;
- si tratta di beni immobili descritti al precedente capoverso, non necessari ad alcun amministratore o utente del Comune di Ancarano e pertanto vengono concessi in locazione dal locatore, non da ultimo per garantirne un utilizzo efficiente;
- il locatario ai sensi del presente contratto è risultato essere l'offerente più vantaggioso nella procedura ad evidenza pubblica n. 321-0001/2026-2 del 13 marzo 2026;
- 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, da persona delegata ovvero da un perito giudiziario di stima immobiliare: Sebastjan Rozman i.a., perito giudiziario e stimatore;
- il locatario dichiara che l'immobile è libero da ogni gravame, che tutti gli obblighi fiscali e gli altri oneri pubblici sono stati regolati con l'amministrazione finanziaria competente e che non esistono pretese di terzi relative all'immobile. 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

Il locatore concede in locazione e il locatario accetta in locazione un locale adibito a ristorazione con terrazza situato sul terreno n. _____, c.c. _____, con le seguenti superfici, caratteristiche e attrezzature:

in questa parte si inseriscono le specifiche del documento "ELENCO DEI LOCALI DI RISTORAZIONE 2026 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE" per ogni singolo locale

La locazione è stipulata ai fini dell'esercizio di attività di ristorazione per un periodo determinato a partire dal:

in questa parte si inserisce il periodo determinato di locazione per il singolo locale



La durata della locazione può essere prorogata alle condizioni previste dal presente contratto, a condizione che il locatario, prima della scadenza del rapporto, presenti una richiesta di proroga della locazione per il mese successivo, ma non oltre la fine dell'anno solare 2026. L'eventuale proroga del rapporto sarà regolata da un annesso 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 prezzo di locazione mensile per l'immobile di cui all'art. 2 del presente contratto ammonta a

(in forma letterale: _____ **euro**
_____ 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'istestazione 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.

Il locatario è tenuto a pagare il canone di locazione in base a fattura emessa entro e non oltre il 15 del mese per il mese in corso. Le parti concordano che la consegna dell'oggetto del contratto (consegna) sarà effettuata con verbale entro e non oltre tre 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. Il locatario paga il consumo effettivo di energia elettrica e acqua per i locali affittati in base al contatore, mentre il locatore paga i costi fissi per il consumo di energia elettrica e acqua. Il locatario è tenuto a pagare i costi effettivi del consumo di elettricità e acqua, in base a fatturazione, entro e non oltre l'ultimo giorno del mese successivo a quello in cui è stato effettuato il consumo, in base a fattura emessa dal 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 si impegna a utilizzare e mantenere l'immobile come un buon amministratore e a non disturbare con il suo utilizzo gli altri utenti degli immobili vicini e di altri immobili, nonché a rispettare le disposizioni di legge in materia di emissioni vietate.

Il locatario dichiara espressamente che non sarà responsabile di eventuali danni causati al locatore in relazione all'uso degli immobili locati. Il locatore non risponderà in alcun modo per eventuali danni derivanti dall'attività del locatario per l'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 paghi gli obblighi dovuti derivanti dalla locazione, dai costi delle utenze, ecc., utilizzi il terreno in violazione del presente contratto, trascuri la manutenzione o vi sia 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 (musica nel locale 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 merci ed in ogni caso per un massimo di 30 minuti per ogni singola consegna),
- non utilizzare tavoli, sedie o altri oggetti con sponsorizzazioni pubblicitarie 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),
- che non avanzerà richieste di riduzione del canone di locazione nei confronti del locatore a causa di circostanze che esulano dal controllo del locatore o che non sono direttamente correlate all'uso dell'immobile, come ad esempio condizioni meteorologiche avverse, ecc.

articolo 5

Le parti contraenti constatano che l'immobile oggetto del contratto di locazione insieme al terreno è attualmente attrezzato e arredato in modo adeguato allo svolgimento di attività di ristorazione. Per tale motivo il locatore autorizza il locatario, previa approvazione del predetto, a proprie spese ad effettuare eventuali migliorie sull'immobile e sul terreno al fine di creare le condizioni necessarie per l'esercizio dell'attività di ristorazione.

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 dopo la scadenza del contratto di locazione, il locatario dovrà consegnare al locatore l'immobile pulito, ordinato e privo di tutti gli oggetti appartenenti al locatario. Al termine della locazione le parti redigeranno congiuntamente un verbale di consegna dell'immobile.

La cauzione 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 dei locali 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 cauzione di cui al paragrafo precedente. Il locatore può fare lo stesso anche nel caso in cui il locatario, nonostante un'ammonizione, non abbia pagato gli obblighi scaduti in termini di locazione, spese di utenza, ecc. In caso contrario, la cauzione verrà conteggiata in parte o interamente nel pagamento dell'ultima ultimo mese di locazione ovvero restituita con bonifico sul c/c del locatario.



articolo 6

Il locatario con la sottoscrizione del presente contratto, conferma di essere a conoscenza della natura degli immobili in oggetto in termini di qualità, ubicazione e altre specifiche, e che gli immobili in oggetto vengono locati alle condizioni ivi dal presente contratto e che le parti contraenti non hanno 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 qualche beneficio illecito al rappresentante o al mediatore dell'organo o dell'organizzazione del settore pubblico per aggiudicarsi il negozio o al fine di stipulare il contratto a condizioni più favorevoli, evitando controlli sull'esecuzione degli obblighi contrattuali o per altro comportamento o cessazione, che potrebbe causare danno ad un organo o organizzazione del settore pubblico o se a questi venisse consentita l'acquisizione di favori illeciti da un rappresentante, intermediario o organizzazione del settore pubblico all'altra controparte oppure al suo rappresentante legale, intermediario il presente contratto risulta 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 contratto.

Ciascuna parte contraente ha l'obbligo di informare l'altra parte contraente di eventuali cambiamenti riguardanti circostanze che sono importanti per l'esecuzione del presente contratto. Tutte le comunicazioni devono essere presentate in forma scritta e inviate tramite posta raccomandata.

articolo 9

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

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

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

articolo 10

Il contratto è concluso quando entrambe le parti contraenti lo firmano e si applica per tutta la durata della locazione ai sensi del presente contratto, nonché per le attività e i rapporti che derivano direttamente dalla locazione.

articolo 11



Il contratto è 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: _____

IL LOCATARIO:

NOME/DENOMINAZIONE: _____

NUMERO:
Ancarani, _____

IL LOCATORE:

Comune di Ancarani

Gregor Strmčnik
SINDACO