

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN
IN VIA ROMA, IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FG. 25, MAPP. 95, SUB 1 – 2 – 3.**

L'anno duemilaventicinque addì nove del mese di dicembre presso, la sede municipale del Comune di Armeno, viene redatta la presente scrittura privata

Tra

Comune di Armeno, con sede in Armeno, Piazza della Vittoria, C.F. 00481240034 e P.IVA 00481240034, rappresentato da Giovanni Boggi, nato a Castelnuovo di Garfagnana (LU) il 19/09/1979 (C.F. BGGGNN79P19C236G), nella sua qualità di Legale Rappresentante, di seguito denominato "Locatore";

e

LM snc di LU SUNBIAO e C., con sede in Omegna, Via Lungolago Buoizzi n. 22, C.F. e P.IVA 02802640033, rappresentato da Lu Sunbiao, nato a ZHEJIANG (CINA) il 22/11/1978 (C.F. LUXSNB78S22Z210I), nella sua qualità di Legale Rappresentante, di seguito denominato, di seguito denominato "Conduttore".

e congiuntamente denominate "Parti"

PREMESSO

che con atto di determinazione del Responsabile LL.PP. n. 205 del 30/10/2025 è stata avviata la procedura di locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Armeno, alla Via Roma, identificato catastalmente al fg. 25, mapp. 95, sub 1-2-3, approvandosi altresì i relativi schemi di Avviso Pubblico;

che in data 30/10/2025 è stata indetta, con Avviso Pubblico affisso all'albo online del Comune per n. 15 giorni la procedura per la locazione dell'immobile suddetto;

che con atto di determinazione del Responsabile LL.PP. n. 217 del 19/11/2025, esaminate le offerte pervenute, si assegnava in locazione l'immobile di proprietà comunale in parola al miglior offerente, LM snc di LU SUNBIAO e C., con sede in Omegna, Via Lungolago Buoizzi n. 22, C.F. e P.IVA 02802640033, stabilendo altresì di procedere alla stipula del contratto di locazione alle condizioni di cui all'offerta economica e con rinvio alle indicazioni di cui all'avviso di asta pubblica.

TUTTO CIO' PREMESSO

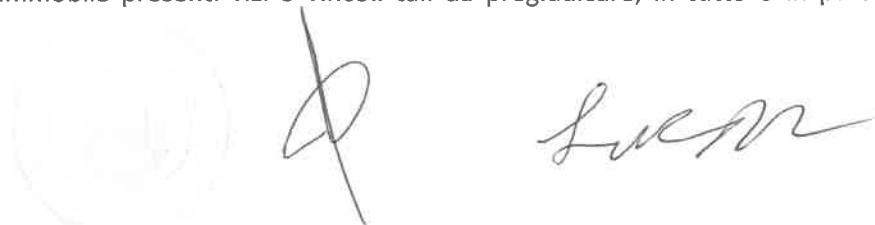
quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti come sopra intervenute e costituite, dichiarano di voler stipulare quanto segue.

Art. 1 Oggetto

Il Locatore concede a favore del Conduttore, che accetta, la locazione dell'immobile ubicato in Armeno alla Via Roma, identificato catastalmente al fg. 25, mapp. 95, sub 1-2-3, meglio evidenziato nella planimetria Allegata.

Art. 2 Consegna

L'immobile è consegnato al Conduttore, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti. Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato e tiene sollevato il Locatore da qualsiasi responsabilità per danni a cose e/o persone derivanti dal suo utilizzo, da incuria o cattiva sorveglianza. Il Locatore non è tenuto ad alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicare, in tutto o in parte, l'utilizzo,

The bottom of the document features two handwritten signatures in black ink. To the left of the first signature is a faint, circular official stamp. The signatures are written in a cursive style.

restando, quindi, esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del c.c.

Art. 3 Durata

La locazione ha la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipula del contratto di locazione e sarà rinnovabile per ulteriori n. 6 (sei) anni, fatta salva la disdetta da parte del Conduttore o del Locatore da comunicarsi con posta elettronica certificata entro 6 (sei) mesi dalla scadenza dello stesso.

Art. 4 Canone e Spese

Il canone annuo è pari ad euro 12.000,00 (dodicimila/00) per la prima annualità, da adeguare, per le successive annualità, secondo l'indice ISTAT, nella misura del 75% delle variazioni, e da versare in numero 12 rate annuali, mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale Banco BPM filiale di Omegna (VB), al seguente iban: IT 50 M 05034 45550 000000089101.

Il mancato pagamento degli importi dovuti determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge, salvo le ulteriori conseguenze di legge e di contratto.

Gli oneri accessori tutti (utenze per acqua, energia, riscaldamento, spurgo, spese condominiali, fornitura di servizi comunque denominati) sono a carico del Conduttore.

Art. 5 Riconsegna dell'immobile

Alla scadenza, ovvero in caso di risoluzione, l'immobile dovrà essere riconsegnato dal Conduttore al Locatore, quest'ultimo anche per il tramite di un incaricato, comprensivo dei lavori e delle migliorie effettuate nel corso degli anni purché esse siano state autorizzate dal Locatore; dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti.

Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore.

Il Conduttore non può cambiare la destinazione dell'immobile e non può effettuare alcuna modifica ai locali locati, se non dietro autorizzazione scritta del Locatore.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza ovvero in caso di risoluzione alla cessazione del contratto, il Conduttore – oltre a quanto previsto nel presente contratto – dovrà pagare al Locatore una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari all'1% del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà del Locatore di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Art. 6 Manutenzione ed Obblighi del Conduttore

Fatto salvo quanto eventualmente previsto dall'avviso di asta pubblica per la locazione dell'immobile in questione, la manutenzione completa dell'immobile è a carico del Conduttore, che è obbligato a mantenerlo in ordine e in buono stato di manutenzione.

Il Conduttore dovrà svolgere l'attività nel pieno e completo rispetto della vigente normativa urbanistica, edilizia, igienico sanitaria, ambientale e di prevenzione incendi. Il Locatore si riserva la facoltà di controllo, anche per il tramite di un proprio incaricato, sullo stato di manutenzione e conservazione del bene locato, con diritto di accesso ed ispezione dello stesso, anche secondo le modalità di cui all'avviso di asta pubblica per la locazione dell'immobile in questione. Il Conduttore ha l'obbligo di acquisire a propria cura e spese presso gli enti competenti le certificazioni, i titoli amministrativi, le autorizzazioni, comprese quelle sanitarie, le licenze commerciali, che siano necessarie per attivare e mantenere la gestione dei locali.

Il Conduttore dovrà volturare e/o stipulare a proprio nome tutti contratti per le utenze.

Il Conduttore dovrà sopportare tutte le spese inerenti la conduzione, compresi eventuali lavori di manutenzione ordinaria, nonché rispettare le disposizioni legislative e regolamentari per la sicurezza e l'igiene del lavoro, laddove applicabili.

Eventuali lavori di manutenzione straordinaria potranno essere eseguiti previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni, e previo ottenimento di nulla-osta da parte del Locatore.

Art. 7 Trasferimento di contratto a terzi

Non è ammessa la sublocazione o il trasferimento del contratto a terzi.

Art 8. Cause di risoluzione del contratto

Ai sensi e per gli effetti del art. 1456 c.c., il presente contratto s'intenderà senz'altro risolto per fatto o colpa del Conduttore nel caso di:

- violazione della destinazione d'uso del presente contratto;
- violazione del divieto di sublocazione anche parziale prescritto del presente contratto;

art. 9. Recesso unilaterale dal contratto

Il Comune si riserva il diritto di recesso unilaterale dal presente contratto, senza alcun diritto di indennizzo da parte dell'altro contraente, in caso di interesse pubblico sopravvenuto (ad esempio alienazione del bene), con un preavviso di tre mesi, mediante posta elettronica certificata.

La parte conduttrice ha diritto di recesso unilaterale dal presente contratto per motivi di carattere tecnico-organizzativo, economico o finanziario con preavviso di mesi sei, mediante posta elettronica certificata.

Art. 10 Cauzioni e Assicurazioni

Il Conduttore ha prestato, a garanzia degli obblighi assunti, una cauzione definitiva pari a euro 3.000 (Euro tremila/00) mediante costituzione di deposito cauzionale con le seguenti modalità:

- mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale Banco BPM filiale di Omegna (VB)
IBAN: IT 50 M 05034 45550 000000089101 con la seguente causale (cauzione definitiva locazione immobile di proprietà comunale sito in Via Roma).

Il deposito cauzionale potrà essere incamerato dal Locatore nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Conduttore, con l'obbligo di reintegro dello stesso, senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante al Locatore.

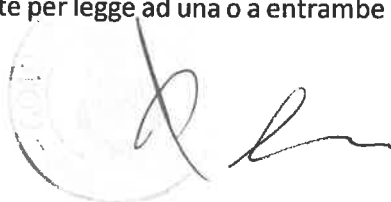
Il Conduttore, all'atto della stipulazione del presente contratto, ha consegnato copia della polizza prevista dall'avviso d'asta pubblica per la locazione dell'immobile in questione, unitamente alla quietanza del pagamento del premio; sarà a sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva al Comune di tutte le quietanze successive.

Art. 11 Spese di contratto

Le spese per la stipula del contratto sono a carico di Locatore e Conduttore, in parti uguali. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del LOCATORE.

Art. 12 Modificazioni al contratto

Ogni modifica al presente contratto, all'infuori di quelle imposte per legge ad una o a entrambe le Parti, dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta.

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a date or a reference number.

Art. 13 Elezione di domicilio

Per gli effetti del presente contratto di locazione il Conduttore elegge il proprio domicilio presso _____.

Art. 14 Foro competente

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente contratto è competente il Foro di Verbania.

Art. 15 Rinvio

Per quanto non disciplinato dal presente contratto, si rimanda:

- a quanto previsto dal codice civile, dalla Legge 392/78 ed alle norme vigenti in materia di locazione commerciale e di immobili pubblici;
- a quanto previsto dall'Avviso d'Asta approvato con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 205 del 30/10/2025, che si intende qui integralmente richiamato;

Art. 16 Disposizioni Finali

Le clausole di cui alla presente scrittura sono considerate tutte essenziali, valide ed efficaci tra le Parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Il Locatore, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, informa il Conduttore che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.

Il Locatore/Conduttore dichiara espressamente che non sussistono divieti e/o incompatibilità a contrarre con la P.A.

La certificazione energetica rilasciata da Regione Piemonte, in data 20/05/2019, viene allegata al contratto (questo obbligo è vigente solo nel caso di intero edificio e non di singola unità abitativa) e il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni in ordine all'efficienza energetica dell'immobile, ed in particolare le informazioni relative alla classe di prestazione energetica di appartenenza, e agli interventi da eseguire per migliorare le prestazioni, ritenendo senza riserve adempiuti gli obblighi di cui all'art. 6, terzo comma, D.Lgs. n. 192/2005.

Fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto i seguenti atti, seppur non materialmente allegati:

- Determina dirigenziale di aggiudicazione n. 217 del 19/11/2025;
- Offerta economica;
- Planimetria catastale dell'immobile;

La presente scrittura è redatta in doppio originale.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Locatore



Il Conduttore

