

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

L'anno duemila....., addì del mese di

Premesso

- che il Comune di Armeno è proprietario del bene in Via Due Riviere n. 16/b sito nel Comune di Armeno e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Armeno al foglio 33, particella 6 sub 21 (parte);
- che è stata esperita procedura di evidenza pubblica in esito alla quale è risultata aggiudicataria, a titolo di locazione, della porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Armeno al foglio 33, particella 6, parte del subalterno 21 (parte), che costituisce pertanto oggetto del presente contratto.

Tutto ciò premesso, con la presente scrittura privata il Comune di Armeno, corrente in Armeno alla piazza della Vittoria n. 11, codice fiscale 00481240034, legalmente rappresentato ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, nato a il, di seguito nominato Locatore,

dà in locazione

a, che accetta impegnandosi ad utilizzarla per la stagionatura, il confezionamento e la vendita di latticini, la porzione di bene patrimoniale meglio infra descritta.

La porzione di immobile è sita nel Comune di Armeno in zona centrale ed è distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 33 particella 6, parte subalterno 21 per una superficie complessiva di circa 263 mq, il tutto meglio individuato nell'unito elaborato planimetrico, allegato sotto la lettera "A".

La locazione è comunque fatta a corpo e non a misura. La locazione viene accordata sotto l'osservanza delle seguenti clausole e condizioni.

Art. 1 – La locazione ha durata di anni sei, con decorrenza dal e scadenza improrogabile il; alla scadenza del termine di durata della locazione il rapporto si intenderà risolto automaticamente ed il debitore messo in mora senza ulteriore intimazione o richiesta di riconsegna dell'immobile.

È escluso il rinnovo tacito, in quanto il Locatore ha natura di pubblica amministrazione. È ammesso il rinnovo espresso su richiesta del Conduttore, a condizione che non siano state formulate contestazioni dal Locatore nel corso del rapporto, e che il medesimo non intenda adibire l'immobile ad altre destinazioni.

È data facoltà al Conduttore di recedere dal contratto di locazione prima della scadenza del termine per gravi motivi, con preavviso di sei mesi, da comunicarsi tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante posta elettronica certificata.

Art. 2 – Il canone annuo di locazione è convenuto in euro, che il Conduttore è tenuto a versare in quattro rate trimestrali anticipate entro il mese precedente il periodo di riferimento. Il Conduttore ha versato anticipatamente in data la prima trimestralità di canone, pari ad euro Qualora, trascorso un mese dalla scadenza, i canoni non siano stati regolarmente ed esattamente corrisposti, saranno dovuti dal giorno stesso della scadenza e senza necessità di costituzione in mora anche gli interessi legali. Per gli anni successivi al primo, il canone pattuito sarà aggiornato annualmente in misura pari alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertata dall'I.S.T.A.T..

Art. 3 – Il Conduttore non può sublocare a terzi, in tutto o in parte, i locali.

Il Conduttore deve adibire il bene alla destinazione di confezionamento, stagionatura e vendita di latticini, non può mutarne la destinazione né comunque fare uso irregolare del medesimo rispetto a tale destinazione.

È stabilita una clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del codice civile per le seguenti ipotesi:

- a) sub-locazione totale o parziale, stabile o temporanea, con o senza corrispettivo;
- b) mutazione della destinazione del bene o, comunque, uso irregolare del medesimo rispetto alla destinazione prescritta;
- c) morosità nel pagamento di una trimestralità del canone o delle spese accessorie a proprio carico.

In caso di inosservanza del divieto di sublocazione, ferma restando la risoluzione della locazione e salvo il diritto del Locatore al risarcimento per l'eventuale danno, il Conduttore è tenuto al pagamento di una penale pari all'ammontare del deposito cauzionale.

Art. 4 – Il Conduttore ha visionato il bene, dichiara di trovarlo confacente alle proprie esigenze e dà atto di accettarlo in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente. Si impegna a riconsegnare il bene, alla scadenza del rapporto o anticipatamente in caso di risoluzione o recesso, nelle medesime condizioni in cui lo ha ricevuto, libero da persone e cose; la riconsegna avverrà con relativo verbale; il Conduttore sarà tenuto a pagare i canoni fino alla data dell'effettiva riconsegna e a risarcire gli eventuali danni derivati da incuria e/o cattiva conduzione del bene oggetto della presente locazione.

Il Conduttore è tenuto ad eseguire la manutenzione ordinaria del bene, nonché a sostenere direttamente gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile, del cui peso dichiara di avere tenuto debitamente conto nella determinazione del canone nella misura offerta, sopra esplicitata; nessun onere per tali attività potrà pertanto essere richiesto al Locatore. Rimangono a carico del Conduttore le riparazioni cagionate da cattivo uso e negligenza, nonché gli oneri, le contribuzioni e gli obblighi di qualsiasi natura gravanti sul bene medesimo. In caso di incendio, le spese per le

riparazioni, le indennità e quanto altro dovuto saranno a totale carico del Conduttore, il quale sarà, inoltre, responsabile in tutta l'estensione stabilita dal vigente Codice Civile.

Restano a carico del conduttore le opere e installazioni necessarie per rendere i locali idonei all'esercizio dell'attività per il quale vengono locati. In particolare restano a carico del conduttore:

- allacciamenti utenze (acqua, fognatura, rete elettrica);
- opere interne per adeguarsi alle disposizioni igienico - sanitarie formulate da ASL e presentazione della prescritta SCIA per l'avvio all'esercizio dell'attività;
- arredi ed attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività con esclusione in quanto già in dotazione alla struttura dell'impianto di refrigerazione.

Art. 5 – E' fatto espresso divieto al Conduttore di far eseguire sul bene, senza preventivo consenso scritto del Locatore, migliorie o innovazioni di qualsiasi natura, le quali, in ogni caso, rimangono di diritto acquisite al Comune, senza che il Conduttore possa asportarle o pretendere il rimborso alla fine della locazione. Resta però salvo il diritto del Comune di chiedere che il Conduttore rimetta le cose in pristino stato a proprie spese: in caso di inadempimento vi provvederà direttamente il Comune addebitandone la spesa al Conduttore.

Art. 6 – Si conviene che, qualora il Conduttore fosse interessato al rinnovo della locazione, dovrà presentare istanza mediante raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata al Comune almeno otto mesi prima della scadenza della locazione, la quale non si potrà mai intendere tacitamente rinnovata. È in ogni caso fatta salva la facoltà del Comune di procedere a gara pubblica non riconoscendosi in capo al Conduttore alcun diritto soggettivo in ordine al rinnovo neppure in caso di istanza prodotta nel termine di cui sopra.

Art. 7 – Il Conduttore è tenuto a consentire, senza nulla pretendere, l'accesso al bene da parte del Locatore in qualsiasi momento e per gli accertamenti che si ritenessero opportuni. Nell'ipotesi che il Comune bandisca aste per la vendita, l'accesso ai locali dovrà essere consentito agli interessati all'acquisto, accompagnati da Funzionari comunali.

Art. 8 – È vietato al Conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possono recare molestia e/o provocare danni a persone o cose derivanti da qualsiasi causa conseguente dall'utilizzazione del bene dato in locazione. Il Conduttore si intende soggetto, per ciò che lo riguarda, a tutte le leggi, i regolamenti ed ordinamenti di Polizia Urbana e di Pubblica Sicurezza e, quindi, si obbliga espressamente a tenere sollevato e indenne il Comune da ogni conseguenza per l'inosservanza degli stessi, e da qualsiasi danno, azioni o ragioni che possano essere avanzate da parte di terzi in rapporto all'utilizzazione da esso fatta dell'immobile in locazione o in conseguenza della locazione di che trattasi.

Art. 9 – Il Conduttore riconosce al Locatore il diritto di eseguire sul bene assegnato, senza indennità o compenso o riduzioni di canone, qualsiasi lavoro, riparazione o innovazione ritenga opportuno, a suo giudizio insindacabile, anche se comporti limitazione o temporanea interruzione del godimento del bene medesimo.

Art. 10 – Sono interamente a carico del Conduttore le spese relative agli allacci ai servizi, alla fornitura dell'acqua, nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento

dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e quant'altro previsto dalla normativa vigente o dagli usi a carico del Conduttore.

Art. 11 – Il Conduttore, a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto, ha costituito deposito cauzionale di euro, pari ad una trimestralità del canone. Il Locatore darà adesione allo svincolo ed alla restituzione della cauzione all'avente diritto soltanto quando siano stati pienamente regolarizzati e liquidati tra il Locatore medesimo ed il Conduttore i rapporti di qualsiasi specie derivanti dalla locazione e non esistano danni ovvero cause di possibili danni imputabili al Conduttore, oppure a terzi per il fatto dei quali il Conduttore debba rispondere. Il Comune ha diritto di valersi dell'accennata cauzione per reintegrarsi di crediti da questa garantiti senza bisogno di diffida o di procedimento giudiziario.

Art. 12 – Tutte le spese del presente atto, comprese le imposte di bollo e di registro, sono a carico del Conduttore.

Art. 13 – La violazione degli obblighi del rapporto di locazione comporta la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile. La risoluzione della locazione sarà comunicata al Conduttore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata. In tal caso il Conduttore sarà tenuto alla restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose e, comunque, al pagamento di una penale giornaliera pari al canone aumentato del coefficiente ISTAT, per tutto il periodo dell'ulteriore occupazione, salvo il risarcimento per l'eventuale ulteriore danno, ai sensi degli artt. 1382 e 1591 del codice civile.

Art. 14 – Per quanto non previsto nel presente atto valgono, in quanto applicabili, le norme del codice civile e quelle vigenti in materia di locazione.

Art. 15 – A tutti gli effetti del presente atto, anche processuali, di cognizione e di esecuzione, le parti eleggono domicilio come segue:

- il Conduttore in,
- il Locatore: in Armeno alla piazza della Vittoria n. 11,

con espressa avvertenza che ogni modificazione dovrà essere comunicata con lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero posta elettronica certificata entro trenta giorni da quando si è verificato l'evento; l'omissione della tempestiva comunicazione comporta la decadenza dal contratto e l'incameramento del deposito cauzionale.

Art. 16 – Per l'osservanza di tutte le obbligazioni assunte il Conduttore obbliga se stesso ed i propri beni ed eredi, in ogni più ampia forma di legge.

Art. 17 – Per le eventuali controversie in dipendenza del presente contratto potrà essere adita la competente Autorità Giudiziaria. Prima di procedere all'avvio di un procedimento contenzioso dovrà essere obbligatoriamente effettuato un tentativo di conciliazione bonaria presso la Residenza Municipale, del quale dovrà essere redatto apposito verbale.

Art. 18 – Ai sensi dell'art. 10 della L. 675/1996 le Parti si danno reciproca autorizzazione a comunicare a terzi i loro dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione.

Fatto, letto, approvato, sottoscritto.

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi degli art. 1341 e 1342 del codice civile, il Conduttore dichiara di aver letto tutti gli articoli e di approvarli esplicitamente ad ogni effetto di legge, con particolare riguardo alle disposizioni contenute negli art. 1, 3 e 13 (durata, scadenza, recesso, risoluzione contratto), 4 (manutenzione, constatazione e accettazione), 6 (rinnovo), 8 (manleva responsabilità).

Il Conduttore