

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE DI LOCALI DESTINATI AD USO NON ABITATIVO.

L'anno 202__ , addì _____ del mese di _____ nella Civica residenza;

PREMESSO

- che il Comune di Ascoli Piceno è proprietario dei locali siti a _____ Via _____ della superficie complessiva di mq. ____ circa, distinti al N.C.E.U. al foglio _____ p.lla _____ sub. _____, liberi da qualsiasi gravame e servitù delle proprietà confinanti, che non interferiscono sui beni oggetto del presente contratto;

- che il sig./la sig.ra _____ in qualità di _____ della Società/Ditta/Associazione “ _____ ” con sede a _____ in Via _____ n. __, è interessato/a ad assumere in locazione i locali sopra descritti al fine di esercitarvi _____

_____, in coerenza con quanto prescritto nell'avviso di asta pubblica per la locazione dei locali oggetto del presente contratto, di cui la stessa Società/Ditta/Associazione sopra descritta è risultata aggiudicataria (giusta determinazione dirigenziale n. ____ del ____);

- che con determinazione del Dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio n. _____ del _____ è stato approvato il presente schema di contratto di locazione;

TRA

l' _____, nato a _____ il _____, (C.F.: _____) domiciliato per la carica in Ascoli Piceno presso la sede municipale sita in Piazza Arringo, 7, il quale interviene nel presente atto in nome e per conto del Comune di Ascoli Piceno nella sua qualità di Dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio dello stesso Comune (Codice Fiscale 00229010442), autorizzato in forza della vigente normativa, di seguito nominato LOCATORE

E

_____ con sede a _____ in Via _____ n. __, iscritta al Registro delle Imprese di _____ al numero _____ ed al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di _____ al numero _____ P. IVA _____, qui rappresentata dal signor _____, (nato a _____ il _____ e domiciliato presso la sede della Società/Ditta/Associazione in _____

qualità di _____, appresso indicata, per brevità, CONDUTTORE;

SI CONVIENE

ART. 1 Ricezione delle premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 Oggetto e assunzione di garanzia da parte del locatore

Il locatore, con la sottoscrizione del presente contratto, concede in locazione per uso _____ al conduttore, che a tale titolo accetta, il locale ubicato al primo piano dell'immobile sito in Ascoli Piceno località Monticelli – Largo degli Aranci s.n.c. della superficie di circa mq. _____, con bagni e ingresso ad uso comune, per una superficie complessiva di circa mq. _____, comprensiva di quota parte di spazi comuni per circa mq. _____, distinto al N.C.E.U. al foglio _____ p.lla _____ sub. _____.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto, in data odierna, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Viene allegata al presente contratto, costituendone parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A", la planimetria dei locali oggetto della presente locazione.

ART. 3 Durata

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) più ulteriori anni 6 (sei) con decorrenza _____. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto purché con preavviso di almeno sei mesi (tramite lettera raccomandata o posta elettronica certificata). Alla scadenza naturale il contratto si intenderà rinnovato se il conduttore non darà disdetta con preavviso di sei mesi tramite lettera raccomandata o posta elettronica certificata.

ART. 4 Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro _____ (_____/00) oltre IVA, da pagarsi in rate trimestrali anticipate di Euro _____ (_____/00) oltre IVA attraverso versamento o bonifico su c/c _____ (codice IBAN _____) intestato al Comune di Ascoli Piceno – Settore Patrimonio – Servizio Tesoreria, entro i primi cinque giorni di ogni trimestre.

ART. 5 Spese utenze

Con riferimento alle spese per le utenze di gas, acqua e luce, nonché per l'utilizzo e la gestione dell'ascensore, il conduttore si obbliga a rimborsare il Comune di Ascoli Piceno, quale intestatario delle stesse, nella misura del _____ dei consumi totali. L'importo dovuto verrà versato previa comunicazione da parte del Servizio Gestione Amministrativa Patrimonio.

ART. 6 Aggiornamento ISTAT

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati intervenute nell'anno precedente.

ART. 7 Termini di pagamento

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento dei canoni scaduti. Il mancato pagamento di due canoni trimestrali costituirà motivo di risoluzione ex art. 1456 c.c..

ART. 8 Destinazione dei locali

Il conduttore si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti all'art. 2, se non dietro esplicito consenso scritto del locatore. Il mutamento di destinazione senza consenso è considerato di comune accordo grave inadempimento contrattuale con conseguente risoluzione automatica di diritto del contratto.

ART. 9 Conformità dei locali

Il conduttore espressamente dichiara di prendere in consegna l'immobile oggetto del presente contratto nello stato di fatto in cui si trova e di ritenerlo idoneo all'uso a cui intende destinarlo, esonerando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità per fatti e cose conseguenti allo stato ed alla condizione dello stesso.

Il conduttore si impegna ad utilizzare il bene concesso nel rispetto delle caratteristiche strutturali e dimensionali dello stesso e di tutta la normativa in materia di sicurezza.

Non potranno essere effettuate addizioni, modificazioni o migliorie di alcun genere e qualsiasi opera eseguita dovrà essere rimossa prima della consegna a cura e spese del conduttore, salvo diversa intenzione dell'Amministrazione che, comunque, nulla dovrà corrispondere al conduttore. Quest'ultimo si obbliga ad eseguire nella porzione di immobile oggetto di locazione gli interventi di ordinaria manutenzione e a sostenere le relative spese. Sono, inoltre, a carico del conduttore la tassa rifiuti ed altre tasse, se dovute.

Al termine del rapporto di locazione il conduttore si obbliga alla restituzione del bene locato ripristinando, qualora si evidenziassero alterazioni e su richiesta dell'Amministrazione Comunale, le condizioni originarie della porzione di immobile.

E' espressamente consentito al conduttore di apporre insegne esterne, cartelli od altro purché con il preventivo assenso dell'Ufficio Patrimonio ed in regola con le autorizzazioni ed obblighi di legge.

ART. 10 Riparazioni

Le riparazioni di piccola manutenzione previste dall'articolo 1576 sono a carico del conduttore così come ogni altra spesa di ordinaria gestione inerente agli impianti, tra cui il costo dell'utilizzo e della gestione dell'ascensore, ai servizi e eventuali spese condominiali.

ART. 11 Deposito cauzionale

A titolo di deposito cauzionale, il conduttore ha versato la somma di € _____ (_____/00) presso la Tesoreria Comunale – UNICREDIT S.P.A. Agenzia di Ascoli piceno in Via Indipendenza n. 10/A, pari a due mensilità del canone, come risulta da quietanza n. _____ del _____.

ART. 12 Assicurazione

Il conduttore assume in proprio ogni responsabilità per qualsiasi danno causato a persone o cose del Comune e/o di terzi, in relazione al possesso del fabbricato oggetto di concessione nonché all'attività ivi esercitata, lasciando indenne fin d'ora l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità ed onere.

E' obbligo del conduttore stipulare specifica polizza assicurativa di responsabilità civile terzi con una delle imprese autorizzate all'esercizio del ramo da parte dell'IVASS, per la copertura dei rischi di cui al primo comma del presente articolo.

La stipulazione della polizza di cui sopra non potrà in ogni caso rappresentare una limitazione della responsabilità del conduttore, che resta piena, diretta ed esclusiva per qualsiasi importo di danno non coperto dal contratto di assicurazione. Resta inteso che l'esistenza, e, quindi, la validità ed efficacia della polizza assicurativa di cui al presente articolo, è condizione essenziale di efficacia del presente contratto e, pertanto, qualora il conduttore non sia in grado di provare in qualsiasi momento l'efficacia della copertura assicurativa di cui si tratta, il contratto si risolverà di diritto e di fatto, salvo l'obbligo di risarcimento di qualsiasi danno subito.

ART. 13 Autorizzazione all'accesso

Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello

stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del conduttore.

ART. 14 Esonero di responsabilità

Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione degli impianti relativi ai servizi attualmente installati o da installare e da eventuali danni arrecati a terzi per l'esercizio dell'attività svolta in detti locali ove non dipendente da fatto omissivo o commissivo del locatore stesso.

ART. 15 Dichiarazione del conduttore

Il conduttore all'atto della consegna verrà costituito custode dell'immobile e dichiarerà di avere attentamente visionato i locali, di averli trovati in buono stato di manutenzione e adatti all'uso convenuto, ovvero verbalizzando eventuali difetti preesistenti, obbligandosi a restituire l'immobile e gli impianti al termine della locazione nello stesso stato, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Ai fini e per gli effetti di quanto previsto dagli articoli 2051 e 2053 c.c., le parti sono e rimarranno responsabili per fatti od omissioni o commissioni secondo dipendenza degli stessi da comportamento a ciascuno riferibile in via esclusiva.

ART. 16 Spese

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente contratto sono a carico del conduttore, ad eccezione dell'imposta di registro che, ai sensi dell'art. 8 della L. 392/78, è a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

ART. 17 Elezione di domicilio

Le parti eleggono rispettivamente domicilio;

- a) Il locatore presso la propria residenza a Ascoli Piceno in Piazza Arringo n. 7;
- b) Il conduttore presso la propria sede legale a _____ in Via _____ n. __

ART. 18 Comunicazioni.

Le parti provvederanno a comunicare reciprocamente l'una all'altra ogni modifica del proprio domicilio (rispetto a quello sopra indicato) o di ogni dato rilevante ai fini del presente contratto.

ART. 19 Foro competente.

Per le eventuali controversie che dovessero insorgere relativamente al contratto e/o sua esecuzione, sarà competente in via esclusiva il foro di Ascoli Piceno ex articolo 447 bis c.p.c..

ART. 20 Trattamento dati personali

Il Comune, in conformità alle misure e agli obblighi imposti dal D. Lgs. 30/06/2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e s.m.i. e dal Regolamento UE n. 679/2016 (General Data Protection Regulation), informa il Comodatario 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 comunali in materia.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi degli art. 1341 e 1342 del c.c. le parti dichiarano di aver letto e di approvare specificatamente gli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 della presente scrittura.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE
