

**SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE DI LOCALI DESTINATI AD USO
COMMERCIALE**

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 “ _____ ” con sede a _____ in Via _____ n. ___, è interessato/a ad assumere in locazione i locali sopra descritti al fine di esercitarvi la propria attività di _____

_____, 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 sopra descritta è risultata aggiudicataria (giusta determinazione dirigenziale n. ___ del ___);

- che, anche ai sensi dell'art. 1578 c.c., il Comune di Ascoli Piceno dichiara che i locali oggetto di quest'atto al momento della consegna sono in regola con tutte le norme edilizie ed urbanistiche vigenti, con tutti i requisiti tecnici e strutturali anche per l'immediato ottenimento delle autorizzazioni, per lo svolgimento dell'attività commerciale;

- 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 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 commerciale al conduttore, che a tale titolo accetta, i locali siti ad Ascoli Piceno Via Cairoli n. 30-40 della superficie di circa mq _____ destinati a negozio e wc posti al piano terra, distinti al N.C.E.U. al foglio _____ p.lla _____ sub. _____.

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il locatore (previa redazione di eventuale verbale), consegna i locali in oggetto al conduttore, garantisce che il predetto immobile è in regola con tutte le norme urbanistiche vigenti e che per lo stesso sussistono anche tutte le condizioni prescritte dalla legge ai fini della agibilità, occupabilità, abitabilità ed igienico-sanitarie, impegnandosi a mallevare la parte conduttrice da qualsivoglia pregiudizio possa derivarle, da qualsiasi genere di irregolarità urbanistica o amministrativa riguardante i locali in oggetto e le sue pertinenze. Ad ogni modo la revoca di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla agibilità e alla destinazione d'uso contrattualmente pattuita tra le parti per l'immobile de quo comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto ex art. 1456 c.c., mediante invio da parte del conduttore di apposita comunicazione con ricevuta A/R al domicilio del locatore.

Il conduttore dichiara, inoltre, 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 dall'odierno 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 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.6 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 escussione della polizza fideiussoria di cui all'art. 11 e, successivamente, motivo di risoluzione ex art. 1456 c.c..

ART.7 Destinazione dei locali

I locali sono di interesse storico architettonico e, quindi, soggetti alle prescrizioni di legge ai sensi dell'art. 10 comma 5 del D.L. 22/01/2004 n. 42 e ss.mm.ii..

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.8 Cessione contratto e/o sub-locazione

E' espressamente consentita, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, la cessione del contratto unitamente all'azienda, nonché la sub-locazione o affitto di azienda e/o di ramo di azienda, gestione di ramo, purché ciò avvenga nel rispetto di quanto previsto nel presente contratto

e purché ciò non comporti alcun onere aggiuntivo a carico del locatore. In tali casi dovrà essere prestata dall'Azienda subentrante apposita fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia degli adempimenti contrattuali.

ART.9 Conformità dei locali

Con salvezza di quanto prescritto dall'art. 2 del presente contratto in materia di licenze ed autorizzazioni amministrative, il conduttore dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto.

Nel caso in cui vi siano da apportare delle modifiche ai locali in questione, in conformità alla tipologia di attività commerciale da esercitarsi, il locatore acconsente a che il conduttore esegua, a propria cura e spese, tutte quelle opere edilizie e non, necessarie al conseguimento dei propri scopi, previa comunicazione sui lavori da eseguire e comunque sempre che siano eseguiti nel rispetto delle leggi e delle norme vigenti, con tutte le autorizzazioni ottenute dagli organi competenti, e senza alcuna responsabilità da parte del locatore sia di ordine civilistico che penale. Tali lavori, opere, comprese le modifiche ai locali, nonché agli impianti tutti, dovranno essere realizzati a cura, spese e rischio di parte conduttrice. Al termine della locazione tutti gli interventi realizzati sull'immobile dal conduttore dovranno essere rimossi, salvo diversa indicazione da parte dell'Amministrazione Comunale. 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

Tutte le riparazioni di cui all'articolo 1609 c.c. e 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, ai servizi, eventuali spese condominiali e comunque acqua e fognie.

ART.11 Polizza fidejussoria

Contestualmente alla stipula del presente contratto di locazione, il conduttore consegna al locatore la seguente documentazione:

- polizza fidejussoria (rilasciata da _____ n. _____ del _____) bancaria o assicurativa a garanzia del puntuale pagamento del canone nonché per eventuali danni arrecati all'immobile e/o determinati dal mancato o inesatto adempimento degli obblighi contrattuali, per un importo pari a n. 6 mensilità del canone di locazione risultante dall'aggiudicazione pari ad euro _____ , valida per tutta la durata del contratto; tale polizza fidejussoria bancaria o assicurativa prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del

debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché la sua operatività, entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del locatore. La stessa, qualora escussa, dovrà essere ricostituita entro il termine perentorio di giorni 15, pena la risoluzione del contratto.

ART.12 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.13 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.14 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.15 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.16 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.17 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.18 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..

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 della presente scrittura.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE
