

**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 \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ della superficie complessiva di mq. \_\_\_\_ circa, liberi da qualsiasi gravame e servitù delle proprietà confinanti, che non interferiscono sui beni oggetto del presente contratto;

- che l'azienda " \_\_\_\_\_ " con sede a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_, è interessata 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 azienda 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**

da una parte:

il Dr. \_\_\_\_\_, 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 dall'altra parte:**

\_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ " 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 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 a valere anche quale patto.

### **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, il locale sito ad Ascoli Piceno in Via Trivio n. \_\_\_\_ della superficie di circa mq. \_\_\_\_\_ circa destinato a negozio e wc posto al piano terra. Lo stesso locale comunica, con scala interna, con un locale sottostante di circa mq. 35, per il quale non è previsto canone locativo in quanto non utilizzabile come negozio né come magazzino. Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il locatore, previa redazione di un apposito 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 (anche in relazione all'attività commerciale da quest'ultima svolta); da qualsiasi genere di irregolarità urbanistica o amministrativa riguardante il locale 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 del locale oggetto della presente locazione.

### **ART.3 Durata**

La locazione avrà la durata di anni sei più ulteriori sei con inizio\_\_\_\_\_. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dall'odierno contratto purché con preavviso di

almeno sei mesi (tramite lettera raccomandata). Alla scadenza naturale il contratto si intenderà rinnovato se il conduttore non darà disdetta con preavviso di sei mesi tramite lettera raccomandata.

#### **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 – oppure tramite Bonifico Bancario presso la Tesoreria Comunale \_\_\_\_\_ 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**

Il conduttore si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti nelle premesse 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, 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. All'interno del locale è presente n. 1 punto di presa di energia elettrica con il contatore da attivare a cura e spese del conduttore (analogamente è altresì da attivare il contatore dell'acqua). E' a carico del conduttore l'esecuzione dell'impianto elettrico all'interno del locale da realizzarsi con canaline esterne. Detti lavori (così come l'acquisto ed il posizionamento dei corpi illuminanti) saranno a cura e spese del conduttore senza richiesta di rimborsi all'Amministrazione Comunale o scomputi dai canoni di locazione. L'impianto di riscaldamento è del tipo elettrico e posizionato sotto la pavimentazione del locale. L'acqua calda è garantita con la presenza di boiler elettrico. Non è pertanto presente presa di allaccio al gas metano.

Il locatore acconsente altresì 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. In caso di diniego della proprietà di autorizzazione alla esecuzione nei dieci giorni dalla comunicazione, le opere verranno asportate alla cessazione. 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 visitato 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 dall'articolo 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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_