

Rep. n. _____

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO NON
ABITATIVO

L'anno _____, questo giorno _____ del mese di _____, nella Residenza Municipale di Borgo San Lorenzo, Piazza Dante n. 2, sono comparsi i Signori:

- (da una parte) l' _____, nato a _____ (____), il _____, nella sua qualità di Dirigente del Servizio Tecnico del Comune di Borgo San Lorenzo, in prosieguo chiamato "Comune" – C.F. 01017000488 - il quale interviene al presente atto in nome, per conto e nell'interesse esclusivo del Comune che rappresenta, ai sensi dell'art. 107, comma 3, lettera c) del Decreto Legislativo n. 267 del 18 Agosto 2000, domiciliato presso la residenza municipale – piazza Dante, n. 2
- (dall'altra) il sig. _____, il quale dichiara di intervenire non in proprio, ma, _____, in qualità di _____ con sede legale in _____, p. Iva e codice fiscale, nonché numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze _____;

PREMESSO

- che il Comune di Borgo San Lorenzo è proprietario dell'immobile sito in Piazzale Curtatone e Montanara n. 27, appartenente al patrimonio disponibile;
- che con determinazione n. ____ del _____ è stato avviato il procedimento per la locazione del suddetto immobile mediante avviso pubblico ed è stato approvato lo schema del presente contratto;
- che con determinazione n. ____ del _____ è stato approvato il verbale di

gara del _____ da cui risulta aggiudicatario della locazione _____, che ha presentato la migliore offerta economica per un canone di locazione annuo di Euro _____;

- che sono state effettuate le verifiche di legge in ordine al possesso dei requisiti relativi alla capacità di contrarre;

tutto ciò premesso, fra le parti come sopra costituite,

SI CONVIENE E SI STIPULA

QUANTO SEGUE:

Art 1. OGGETTO

1. Il Locatore, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione al Conduttore, che accetta, porzione di unità immobiliare di mq 74, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo, al foglio 82, particella 321, subalterno 2 e porzione del subalterno 3, sito in Borgo San Lorenzo, Piazzale Curtatone e Montanara 27, piano terra.

2. L'immobile è composto da 3 locali oltre disimpegni e servizio igienico, per una superficie complessiva di mq. 74, come da planimetria allegata al presente avviso sotto la lettera "A".

3. Ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico l'immobile ha destinazione d'uso "Direzionale" (v. art.9) ovvero *uffici privati, uffici pubblici, studi professionali, sedi di istituti di diritto pubblico e privato* e ricade in zona B2 "tessuti residenziali compatti" (v. art. 68).

Art 2. DURATA

1. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza da _____.

2. Il contratto s'intenderà rinnovato per un periodo di ulteriori 6 (sei) anni solo su espressa volontà del conduttore a mezzo di comunicazione tramite posta elettro-

nica certificata, o altra modalità equivalente, da inoltrarsi 30 giorni prima dalla scadenza del contratto.

Art 3.CANONE

1.Il canone di locazione viene fissato, con decorrenza _____, in complessivi € _____ (_____/00) annui; detto canone sarà corrisposto in rate trimestrali, anticipate, di € _____ (_____/00) ciascuna, a parte la prima che sarà calcolata in quota parte periodo. A partire da _____, e così per gli anni successivi, il canone predetto sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni in aumento dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in G.U. ai sensi della Legge 392/78.

ARTICOLO 4 – IMMISSIONE IN POSSESSO E STATO DI FATTO

Con la sottoscrizione del presente contratto, il Conduttore viene immesso nel possesso materiale dei locali. Dichiaro altresì di accettarli, senza riserva alcuna, nello stato di fatto in cui si trovano, funzionali alle finalità d'uso meglio definite nel punto successivo.

Art. 5 DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

Il Conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività compatibili con la destinazione d'uso "Direzionale", e il locatore dichiara che il locale è idoneo a tale scopo e che non vi siano prescrizioni legali o regolamentari che inibiscono l'esercizio di tale attività.

Art.6 MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

1.Il Locatore sarà responsabile per la manutenzione straordinaria dell'immobile.
2.Il Conduttore provvederà, a sua cura e spese, alla manutenzione ordinaria delle strutture installate e della parte locata, oggetto del presente contratto. Il Condutto-

re si impegna ad installare a proprie spese contatori propri per le utenze. Il Conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla Attestazione della Prestazione Energetica (APE) dell'immobile in oggetto.

ART. 7 – RESPONSABILITÀ PER DANNI

1. Il Conduttore sarà responsabile per ogni danno possa derivare ai propri dipendenti ed a terzi, persone e cose, in occasione dell'accesso e dell'uso dei locali ricevuti in locazione. A tale scopo, il Conduttore dichiara di avere stipulato polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile per danni a terzi, persone e cose, n. _____ rilasciata da Compagnia di Assicurazione _____ in data _____. La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta valida per tutto il periodo di durata della locazione. È esclusa qualsiasi rivalsa nei confronti dell'Amministrazione comunale, che è altresì esonerata da qualsivoglia responsabilità per gli eventuali danni anzidetti.

2. Per la copertura della responsabilità per danni causati all'immobile il Conduttore dichiara di avere stipulato polizza assicurativa, n. _____ rilasciata da Compagnia di Assicurazione _____ in data _____. La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta valida per tutto il periodo di durata della locazione.

3. Il Conduttore resta altresì responsabile in via esclusiva per gli eventuali danni a terzi ed al patrimonio comunale eventualmente derivanti da usi dei locali non consentiti dal presente contratto.

Art. 8. CESSIONE, SUBLOCAZIONE IMMOBILE

Il Locatore consente sin d'ora al Conduttore la facoltà di cedere il presente contratto per i casi di fusione, cessione d'azienda scissione, o di sublocare l'immobile o porzione di esso, a società controllate o collegate. In entrambi i casi

la cessione o la sublocazione saranno comunicati al Locatore tramite posta elettronica certificata, o altra modalità equivalente, da far pervenire 30 giorni prima.

ART. 9 – CAUZIONE

1. A garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali e di eventuali danni a carico dell'immobile, è istituito deposito cauzionale infruttifero pari al 10% del canone dovuto per l'intera durata della locazione, per l'importo di Euro _____ (_____ /00).

2. La garanzia, pari ad Euro _____, è prestata a mezzo di _____.

3. Qualora la garanzia sia prestata mediante versamento in contanti non è imputabile in conto canoni e sarà restituita al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'osservanza degli obblighi contrattuali.

ART. 10 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

1. Costituiscono cause di risoluzione del presente contratto la reiterata violazione, da parte del conduttore, degli obblighi di legge e di contratto.

2. Costituiscono altresì motivo di risoluzione del contratto per inadempimento, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, le seguenti ipotesi, da contestarsi previa diffida ad ottemperare, entro un termine non superiore a giorni 20 (venti):

- a) destinazione dell'immobile ad un uso diverso da quello consentito;
- b) apertura di una procedura fallimentare o di un concordato preventivo o di altra procedura concorsuale a carico del conduttore o messa in liquidazione o altri casi di cessazione dell'attività del conduttore;
- c) accertamento della non veridicità delle dichiarazioni rese in sede di gara o dei documenti sostitutivi degli originali;
- d) perdita in capo al conduttore dei requisiti di legge necessari per la stipulazione

del contratto;

e) interruzione non motivata delle attività insediate nell'immobile;

f) cessione del contratto senza la previa comunicazione al Locatore;

g) cessione in sublocazione senza la previa comunicazione al Locatore;

h) il mancato pagamento, nei termini previsti, di n. 6 mensilità del canone di locazione.

ART. 11 – FACOLTÀ DI RECESSO

1. Le parti concordano la possibilità per il Conduttore di recedere, anticipatamente dal presente contratto, ai sensi dell'art. 27, comma 7, della legge 392/1978.

ART. 12 – RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE

Il Conduttore si impegna a restituire l'immobile alla scadenza del termine previsto, con l'applicazione dell'art. 1591 del codice civile in caso di ritardata restituzione.

Art 13. MIGLIORIE / RESTITUZIONE

Qualora il Conduttore voglia apportare migliorie, le stesse dovranno essere prima autorizzate dal Locatore; se autorizzate, il Locatore non dovrà corrispondere nulla per tali migliorie. La restituzione dell'immobile avverrà nello stato di fatto considerando la normale usura, senza nessuna rimessa in pristino dei locali, rispetto alle migliorie di cui sopra.

Art 14. SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese contrattuali inerenti e conseguenti, nessuna esclusa, saranno sostenute in parti uguali dal Locatore e dal Conduttore.

2. Il presente atto sconta l'imposta ordinaria di bollo sin dall'origine ed è soggetto a registrazione in termine fisso e a tassa variabile, ai sensi dell'art. 1, comma 346, L. 30.12.2004 n. 311 e dell'art. 5 Tariffa Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986.

Il Locatore provvederà agli adempimenti previsti per legge.

15. FORO COMPETENTE

Tutte le controversie che potessero insorgere tra le parti in ordine alle questioni relative alla validità, interpretazione, esecuzione, adempimento o risoluzione del presente contratto saranno demandate al giudizio del Foro di Firenze.

16. NORME DI RINVIO.

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno rinvio alle disposizioni del Codice Civile che disciplina la locazione.

Allegati: A) Planimetria locali.

Firma del Conduttore

Firma del Locatore

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, dichiarano che il contratto è stato condiviso clausola per clausola e comunque lo approvano (art. 2 Durata, art. 6 Manutenzione, art. 7 Responsabilità per danni, art.8 Cessione sublocazione, art. 10 Risoluzione, art 13 Migliorie/Restituzione).

Firma del Conduttore

Firma del Locatore