

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE SITO IN VIA

ADIBITO AD USO _____ ;

Con la presente scrittura privata, l'anno duemilaventitre il mese di _____ il giorno _____, presso gli uffici del servizio Provveditorato del Comune di Salerno in Via Giuseppe Centola, 16

TRA

Il Comune di Salerno (di seguito denominato Locatore), con sede in Via Roma - Palazzo di Città, codice fiscale 80000330656, legalmente rappresentato nel presente atto dalla Dott.ssa Annalisa Del Pozzo nata il 29/07/1969 in Salerno, nella qualità di dirigente del Servizio Provveditorato, ai sensi e per gli effetti dell'art 107 D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'articolo 98 dello Statuto dello stesso Comune, la quale dichiara di agire in tale qualità. La stessa, nel prosieguo del presente atto, sarà denominata anche " Locatore" ;

E

il Signor _____ nato a _____ il _____, codice fiscale _____, in qualità di legale rappresentante della ditta/società _____ con sede in _____, via _____, C.F. _____, partita IVA n. _____, PEC: _____ (di seguito Conduttore).

PREMESSO CHE:

- è stata indetta con determinazione dirigenziale n. _____ una procedura di evidenza pubblica, regolarmente espletata, per l'affidamento in locazione - ai

sensi della legge n. 392/1978 - dell'immobile di proprietà del locatore, sito in

Salerno alla via , individuato in NCT al foglio n.

, p.lla n. e in NCEU al foglio n., p.lla n. , sub., della superficie

complessiva di mq circa;

- l'immobile, da adibire ad uso _____, è stato aggiudicato al conduttore

con Determinazione n. _____ del _____ a seguito di asta pubblica per

l'assegnazione in locazione, tenutasi in data _____;

- il conduttore intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per

_____;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1) Premessa

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valido ad ogni effetto penale;

Articolo 2) Oggetto del contratto

Il locatore concede in locazione al conduttore l'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo ----- dello stesso (attività di _____).

Il conduttore, a tale titolo, accetta l'immobile sito in Salerno alla via

----- della superficie di circa ----- mq, con estremi catastali

identificati da foglio n. -----, particella n. -----, subalterno _____, come risultante dalle schede descrittive ;

Al presente contratto si allega (Allegato “”) l'attestato di prestazione

energetica (A.P.E.) redatto in data _____ dall'Ing./arch/geom. _____, iscritto

all'Albo _____; il costo per la redazione dello stesso, anticipato dal

conduttore, sarà scomputato dal canone di locazione, fino all'importo massimo di € 150,00.

Articolo 3) Durata del contratto

Il contratto di locazione avrà durata di sei anni, con inizio dal _____ e termine al _____, con espressa esclusione di rinnovo tacito a far tempo dalla seconda scadenza esennale; qualora dodici mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata A/R, esso s'intende rinnovato per la stessa durata e alle stesse condizioni, fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della L. n.392/1978.

Articolo 4) Canone di locazione

Il canone annuo di locazione viene stabilito in euro _____/00 (_____,00 euro), da corrispondere in dodici mensilità di € _____ (_____ / ____) cadauna, con scadenza il giorno uno di ciascun mese di riferimento, puntualmente e comunque con tolleranza massima di venti giorni di ritardo.

Il ritardato pagamento di quanto dovuto darà luogo all'applicazione degli interessi di mora nella misura prevista dalla Legge, salvo in ogni caso il diritto del locatore alla risoluzione del contratto, con il conseguente risarcimento di ogni maggior danno dal medesimo subito.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Articolo 5) Aggiornamento periodico del canone di locazione

Ai sensi dell'articolo 32 della legge n. 392/1978 il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore.

Articolo 6) Destinazione dei locali oggetto del contratto

Il Conduttore dichiara di ben conoscere l'Immobile e che lo stesso viene accettato nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova e di prenderlo in consegna con la sottoscrizione del presente contratto e del relativo verbale.

I locali oggetto della presente scrittura privata dovranno essere utilizzati esclusivamente per ----- ed è vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente, pena la risoluzione del presente contratto.

La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

Articolo 7) Riparazioni, interventi di ordinaria manutenzione ed altri oneri accessori

E' onere del conduttore provvedere ad eseguire tutti gli interventi manutentivi strumentali e propedeutici a rendere il locale idoneo all'attività cui sarà destinato e a provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante

nell'ordinaria amministrazione, resasi necessaria per la salvaguardia

dell'immobile e per consentire la piena possibilità di utilizzo. Il conduttore si

obbliga a sostenere le relative spese economiche.

Sono altresì a carico del conduttore le spese relative alle pulizie ordinarie e

straordinarie, alla fornitura dell'energia elettrica e dell'acqua, le spese di

riscaldamento, per la fornitura del gas, la tassa per la rimozione dei rifiuti e

comunque gli oneri relativi a tutti i servizi, utenze ed altro attivati e goduti dal

locatore.

Articolo 8) Sublocazione del locale oggetto del contratto – Cessione del

contratto

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, in tutto o in parte, l'unità

immobiliare locata, di darla in comodato in tutto o in parte, nonché di cedere

ad altri il suo contratto senza il consenso scritto del locatore, pena la

risoluzione del presente contratto.

Articolo 9) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore

Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, aggiunta,

innovazione o trasformazione ai locali, alle pareti, ai pavimenti, ai serramenti,

agli impianti, né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare,

seppur in parte, le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali

interventi da intraprendere per necessità o convenienza devono essere

comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata.

Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso scritto del

locatore.

Eventuali migliorie che verranno apportate all'immobile, previo consenso

scritto del locatore, resteranno acquisite allo stesso ed il conduttore non potrà

vantare alcuna pretesa, né richiedere compenso o indennità alcuna. Il valore di

detti miglioramenti e/o addizioni non potrà compensare gli eventuali

deterioramenti della cosa locata.

Articolo 10) Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa

Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27 della

legge n. 392/1978; in tal caso, deve manifestare la propria intenzione con

raccomandata A/R al locatore da inviarsi almeno sei mesi prima della data

effettiva del recesso.

Articolo 11) Prescrizioni Soprintendenza

Articolo 12) Risoluzione della locazione

È facoltà del Comune locatore di chiedere la risoluzione del contratto di

locazione, oltre che nei casi già esplicitamente previsti, anche qualora:

- la conduzione dell'attività non sia adeguata alle vigenti norme igienico-

sanitarie, non sia rispettosa delle norme sulle assunzioni obbligatorie, sulle

assicurazioni assistenziali e previdenziali, nonché al rispetto dei contratti

collettivi relativi al trattamento economico del personale dipendente e di

qualsiasi altra disposizione obbligatoria di natura sociale o assistenziale

emanata o emendata;

- si verifichi l'inadempimento delle obbligazioni e degli impegni assunti con la

partecipazione alla procedura di gara;

- l'utilizzazione dell'immobile non sia compatibile con le disposizioni del DM

37/2008 e del D.Lgs 81/2008 (e successive modifiche ed integrazioni), in

attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123 (riassetto e riforma delle norme vigenti in materia di salute e sicurezza delle lavoratrici e dei lavoratori nei luoghi di lavoro) e con le disposizioni normative del Decreto Ministeriale 10/03/1998 (criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione delle emergenze nei luoghi)

In tali casi, il Responsabile del Servizio contesta la violazione al conduttore, assegnando un termine di giorni 10 per presentare controdeduzioni, e procedendo dopo tale termine, in mancanza di presentazione di deduzioni o in caso in cui le stesse fossero non accoglibili, alla risoluzione del contratto, fatto salvo il risarcimento dei danni.

Con la risoluzione del contratto sorge l'obbligo per il conduttore di rilasciare al Comune di Salerno la piena, assoluta ed immediata disponibilità dei locali, oltre al risarcimento degli eventuali ed ulteriori danni, anche di immagine, subiti dall'Ente.

In caso di risoluzione della locazione, al conduttore non sarà corrisposto alcun indennizzo o rimborso spese per eventuali costi dal medesimo sostenuti per acquisto o messa in esercizio di impianti, attrezzature e mobili, né riconosciuti altri tipi di rimborso o ristoro comunque inteso.

Articolo 13) Riconsegna dell'immobile

Alla scadenza del contratto, ovvero in caso di risoluzione, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune di Salerno nella persona di un incaricato, pulito e sgombero da persone e cose, senza alcun obbligo di risarcimento o indennizzo a carico del Comune locatore, salvo che quest'ultimo, eserciti la facoltà di ritenzione, anche parziale, degli stessi arredi o attrezzature, senza

alcun obbligo di corrispondere rimborsi al conduttore uscente e ciò in deroga

agli artt. 1592 e 1593 c.c.

L'obbligo, nel caso di riconsegna dell'immobile a seguito di risoluzione dovrà

avvenire entro e non oltre _____ giorni dalla cessazione anticipata del contratto.

Dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza,

ovvero in caso di risoluzione alla cessazione del contratto, la parte conduttrice

– oltre a quanto previsto nel presente contratto – dovrà pagare alla parte

locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a

quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore

indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari all'1% del canone

mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il

risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà del Comune di

procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Articolo 14) Deposito cauzionale e polizza rischi locativi

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, il conduttore

fornisce documentazione comprovante l'integrazione dell'avvenuto

versamento di € _____, pari ad un quarto del canone annuo di locazione, a

titolo di deposito cauzionale definitivo.

Il locatore dà atto di aver incamerato l'importo di € -----,

pari al 10 % del canone annuo a base d'asta, versato a titolo di deposito

cauzionale a garanzia dell'offerta.

Il conduttore assume a proprio carico le spese di assicurazione contro i danni

di qualsiasi natura e gli eventuali danni arrecati a terzi nel corso dell'esercizio

delle attività esercitate nel locale.

Al momento della sottoscrizione della presente locazione, il conduttore

presenta polizza assicurativa per "rischi locativi" in genere, ai sensi degli

articoli 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile, per un importo minimo non

inferiore ad € _____ (euro _____ /00) per danni al fabbricato e con

garanzia per R.C. prestata fino ad € _____ (euro _____ /00).

Il conduttore si impegna a mantenere in vigore dette polizze per l'intera durata

della locazione. Il conduttore dovrà fornire prova del pagamento del relativo

premio annuale di rinnovo delle polizze assicurative.

Articolo 15) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali

Il conduttore dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato

in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto.

Il conduttore esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito. Il

conduttore è costituito, con il ritiro delle chiavi, custode della cosa locata e

dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia.

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.

Articolo 16) Spese di registrazione del contratto

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo,

oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono a carico esclusivo del conduttore;

Articolo 17) Modifiche alle clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e, come tali, non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

Articolo 18) Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui ai punti che precedono e per qualsiasi incombenza di legge, le parti eleggono domicilio rispettivamente:

- il locatore in Via Roma, Palazzo di Città, Salerno;

- il conduttore presso la sede legale della ditta/società sita in via _____ ()

Articolo 19) Foro competente

Ai sensi dell'articolo 447 bis codice di procedura civile, in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Salerno.

Articolo 20) Privacy

Ai sensi del Regolamento UE 679/2016 e in ossequio a quanto disposto dalla legge n° 196 del 30/06/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" (Privacy) e successive modifiche ed integrazioni, il promissario

conduttore dichiara di essere stato informato circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa il promissario conduttore conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge

Articolo 21) Rinvio

Per tutto quanto non previsto dal presente contratto, si rinvia:

- a quanto previsto dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/78 e dalle norme vigenti in materia di locazione commerciale e di immobili pubblici;
- a quanto previsto dall'Avviso d'Asta che si intende qui integralmente richiamato;
- alla determinazione a contrarre disposta dal responsabile del Servizio _____ per quanto previsto dall'art. 192 del d.lgs. 267/2000;
- allo Statuto comunale;
- agli usi e consuetudini in materia di locazione.

ALLEGATI:

ALLEGATO "A" –

ALLEGATO "B" –

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Locatore per il Comune di Salerno

Dott.ssa _____

Il Conduttore

Sig. _____

Il Conduttore, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., i seguenti articoli: 3 (Durata del contratto), 4 (Canone di locazione), 5 (Aggiornamento periodico del canone di locazione), 6 (Destinazione del locale oggetto del contratto), 7 (Riparazioni, interventi di ordinaria manutenzione ed altri oneri accessori), 8 (Sublocazione dei locali oggetto del contratto – Cessione del contratto), 9 (Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore) 10 (Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa), 11 (Risoluzione della locazione), 12 (Riconsegna dell'immobile); 13 (Deposito cauzionale e polizza rischi locativi); 14 (Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali), 15 (Spese di registrazione del contratto); 16 (Modifiche alle clausole contrattuali); 17 (Elezioni di domicilio); 18 (Foro competente).

Il Conduttore

Sig. _____