



## COMUNE DI FOSDINOVO

Provincia di Massa Carrara

Rep. n° \_\_\_\_\_

**CONTRATTO DI LOCAZIONE dell'immobile di proprietà del Comune di Fosdinovo denominato Centro di Trasformazione Prodotti Agricoli (CTPA), ubicato in località Paghezzana, via Paghezzana snc, censito al catasto urbano di Massa – Carrara: foglio 37 mappale 710, comprensivo di attrezzature, gli impianti e arredi in esso contenuti**

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di

\_\_\_\_\_, nella Residenza Municipale, con la presente scrittura privata avente, per le parti, forza di legge a norma dell'art. 1372 del Codice Civile, tra il COMUNE DI FOSDINOVO (C.F.: 00087610457) di seguito denominato semplicemente "locatore", rappresentato da \_\_\_\_\_, nato/a a ..... il ....., Responsabile ....., in esecuzione del.... n. del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, e il /la Sig./ra \_\_\_\_\_ nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ di seguito denominata semplicemente "conduttore", in qualità di titolare dell'impresa individuale o legale rappresentante della Società \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ si conviene e si stipula quanto segue:

### ART. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

In esecuzione della Determinazione di aggiudicazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva a termini di legge, il Comune di Fosdinovo, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione alla Ditta/al Sig. \_\_\_\_\_, che accetta, l'immobile ubicato in località Paghezzana, via Paghezzana snc, censito al catasto urbano di Massa – Carrara: foglio 37 mappale 710, catastalmente identificato al foglio mappale, di cui all'allegata planimetria per costituirne parte integrante e sostanziale, destinato alla trasformazione di prodotti agricoli, di una superficie complessiva di circa;

### ART. 2 – DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà la durata di anni 8 (otto), con decorrenza dal \_\_\_\_\_, data di stipula del contratto e scadrà il giorno \_\_\_\_\_ rinnovabile ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i. Alla scadenza il contratto si rinnova per ulteriori 8 (otto) anni, concordando un nuovo canone annuale ed eventuali nuove condizioni, previa verifica della corretta gestione del servizio e manutenzione del locale e dell'esatto adempimento di tutti i patti e le condizioni previste dal contratto, Tale rinnovazione non

ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a messo lettera raccomandata e a mezzo PEC, almeno 12 mesi prima della scadenza. Alla scadenza, il Comune può negare il rinnovo del contratto per adibire l'immobile all'esercizio di attività istituzionali, comunicandolo al Conduttore almeno 12 mesi prima della scadenza. Alla consegna dell'immobile si provvederà a redigere idoneo verbale, firmato dalle parti e conservato agli atti.

### **ART. 3 – CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di € \_\_\_\_\_ annuali, oltre IVA se dovuta, da pagarsi in rate mensili uguali e anticipate di € \_\_\_\_\_ entro i primi 20 giorni del mese di riferimento, mediante versamento diretto al Tesoriere Comunale o tramite bonifico bancario.

Qualora il conduttore si rendesse moroso anche di una sola rata di affitto, a decorrere dal 21<sup>o</sup> giorno del mese di riferimento, l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata degli interessi di mora nella misura degli interessi legali.

### **ART. 4 – AGGIORNAMENTO DEL CANONE**

Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978, così come modificato dall'art. 1 della Legge 118/1985, a decorrere dall'inizio del terzo anno, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Il conduttore pertanto rinuncia all'invio della raccomandata di richiesta, le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

### **ART. 5 – DESTINAZIONE**

L'immobile che si concede in locazione è destinato alla trasformazione di prodotti agricoli. Qualunque altra destinazione è espressamente inibita, salvo diverso accordo con il locatore.

### **ART. 6 – SUBLOCAZIONE**

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità locata senza il permesso scritto del locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore all'eventuale mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o al subaffitto dei locali, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione ipso jure del contratto.

E' sempre permessa, ai sensi dell'articolo 2498 del Codice Civile, la trasformazione sociale del conduttore, salvi i requisiti di ammissione previsti nell'avviso pubblico.

### **ART. 7 – MANUTENZIONE E RIPARAZIONE**

Il conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato, nonché le attrezzature, gli impianti e gli arredi in esso contenute in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere, per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria, mentre le opere di manutenzione straordinaria saranno a carico della parte locatrice.

### **ART. 8 – MIGLIORIE E INNOVAZIONI**

L'immobile, comprensivo delle attrezzature, gli impianti e gli arredi in esso contenute, è ceduto nello stato di fatto in cui si trova; ogni intervento che la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo del bene, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla proprietà, e rimarrà

per patto a beneficio della parte locatrice; quando anche autorizzato, il conduttore provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure, senza per questo pretendere indennità per miglioramenti o addizioni apportate.

#### **ART. 9 – ONERI ACCESSORI**

Il conduttore si impegna al pagamento degli oneri accessori relativi all'uso del locale.

Sono a carico del conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art. 9 della legge 392/1978. Saranno a esclusivo carico del conduttore, fino a materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse.

#### **ART. 10 – DILIGENZA DEL CONDUTTORE E VISITA AI LOCALI**

Il Conduttore si obbliga a usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore ha facoltà di accedere al locale, previo avviso, durante la locazione, anche per l'esecuzione di lavori.

#### **ART. 11 – DICHIARAZIONE DI STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI**

Il Conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati di completo gradimento e idonei all'uso convenuto.

Alla data di cessazione del contratto, il conduttore consegnerà puntualmente al locatore il locale in buono stato locativo, sotto pena del risarcimento dei danni.

#### **ART. 12 – MANLEVA**

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

#### **ART. 13 – GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI**

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, il conduttore consegnerà al locatore, in sede di stipula del presente atto, fidejussione bancaria del complessivo importo di € \_\_\_\_\_, pari a n. 3 mensilità di affitto.

Detta fidejussione verrà restituita al termine della locazione, sempreché siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso normale.

#### **ART. 14 – IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO**

Il presente contratto è sottoposto a registrazione in termine fisso, con applicazione dell'imposta proporzionale del 2% sull'importo del canone relativo a ciascun anno di durata del contratto, ai sensi di legge; le suddette spese di registrazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Sono a carico del conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto, ivi compresi i diritti di segreteria.

#### **ART. 15 – MODIFICHE DEL CONTRATTO**

Le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale. Qualunque modifica del presente atto deve apparire in forma scritta. Pure per iscritto deve essere fatta ogni comunicazione riguardante il contratto e la cosa locata.

#### **ART. 16 – COMPETENZA GIURIDICA**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di eleggere domicilio in Fosdinovo.

Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e dalla Legge n. 118/85 e successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

#### **ART. 17 – TUTELA DEI DATI PERSONALI**

Il Locatore e il Conduttore autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal D.LGs 196/2003 così, ome modificato dal D. Lgs. n. 101/2018, e del Regolamento UE 679/2016.

#### **ART. 18 – RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE**

Per quanto non espressamente previsto dalla presente pattuizione, le parti fanno espresso riferimento alle norme di legge regolanti la materia locatizia.

Letto, approvato e sottoscritto.

p. il Comune p. \_\_\_\_\_

(.....) (\_\_\_\_\_)

A norma degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo alla n. 3 (canone di locazione, interessi di mora), n. 4 (aggiornamento del canone), n. 5 (destinazione), n. 6 (sublocazione), n. 7 (manutenzione e riparazione), n. 8 (migliorie e innovazioni), n. 9 (utenze), n. 12 (manleva), n. 13 (garanzia degli obblighi contrattuali), n. 14 (imposte, tasse, spese di contratto) dichiarano espressamente di approvarle rigettando ogni eccezione ed istanza.

p. il Comune p. \_\_\_\_\_

(.....) (\_\_\_\_\_)