



COMUNE DI FOSDINOVO

Provincia di Massa Carrara

Rep. n° _____

CONTRATTO DI LOCAZIONE

dell'immobile di proprietà del Comune di Fosdinovo denominato Vetrina Toscana, locale ad uso commerciale, ubicato in località San Lazzaro, Via Aurelia snc, censito al catasto urbano di Massa – Carrara al foglio 55, mappali, 1748 e comprensivo di attrezzature, gli impianti e arredi in esso contenuti e della tettoia presente sullo stesso mappale.

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 San Lazzaro, Via Aurelia snc, censito al catasto urbano di Massa – Carrara: foglio 55 mappale 1748, catastalmente identificato al foglio mappale, di cui all'allegata planimetria per costituirne parte integrante e sostanziale, con destinazione commerciale.

ART. 2 – DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal _____, data di stipula del contratto e scadrà il giorno _____ rinnovabile ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i.. Tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo lettera

raccomandata o 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^o 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 quarto 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 – OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Il conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato e le attrezzature, gli impianti e gli arredi in esso contenute, nonché l'adiacente tettoia, 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 dell'immobile locato. Inoltre, si impegna a tenere pulita e ad eseguire regolari tagli dell'erba dell'area intorno all'immobile locato e alla relativa tettoia, tutti insistenti nel mappale 1748.

A carico del conduttore graveranno, oltre al canone come definito in sede di offerta, anche l'imposta TARI, le spese di manutenzione ordinaria dello spazio concesso ed ogni altro tipo di intervento su arredi, attrezzature esterne e interne ed ogni spesa gestionale e tributaria previste dalla legge e connesse all'attività. Saranno inoltre a carico del conduttore eventuali spese per la realizzazione di opere edilizie, impiantistiche, di finiture necessarie all'attività.

Il conduttore, inoltre, si impegna a lasciare libero il passaggio tra il parcheggio pubblico identificato dal mappale 1348 del foglio 55 e l'area verde pubblica prospiciente la tettoia e censita al catasto urbano al foglio 55, mappali 1351, 1353 e 1261.

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 – DESTINAZIONE

L'immobile che si concede in locazione ha destinazione commerciale. Qualunque altra destinazione è espressamente inibita, salvo diverso accordo con il locatore.

ART. 8 – MIGLIORIE E INNOVAZIONI

L'immobile e l'adiacente tettoia, comprensivi delle attrezzature, gli impianti e gli arredi in esso contenute sono ceduti nello stato di fatto in cui si trovano; 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 e dell'adiacente tettoia.

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'unità locata, 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, la tettoia, l'area prospiciente, gli arredi e le attrezzature 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, le attrezzature, gli arredi e la tettoia adiacente, 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, come 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 (manutenzione e riparazione), n. 6 (sublocazione), n. 7 (destinazione), 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. _____

(.....) (_____)