

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI CASTELLIRI

Provincia di Frosinone

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI LOCALE DI PROPRIETA' COMUNALE "VOLTA" SITA IN VIA MURAGLIONE n.civ. 22 AD USO COMMERCIALE – SERVIZI e SIMILARI.

L'anno 2016 addì _____ del mese di _____, avanti a me Dott.ssa Marinella Di Vito - Segretario Comunale del Comune di Castelliri autorizzato a rogare, nell'interesse dell'amministrazione comunale, gli atti in forma pubblica amministrativa, sono comparsi i signori:

Arch. Felicetta Capoccia – Responsabile dell'Area Tecnico-Urbanistica del Comune di Castelliri – domiciliata per la carica ricoperta presso gli Uffici Comunali siti in via Torino n° 19 – della cui personale identità io Segretario sono certo – la quale interviene al presente atto in nome e per conto del Comune stesso, codice fiscale – Partita IVA 00286510607, in esecuzione del Provvedimento del Sindaco Prot. n° 5231 del 01/08/2014, e

il Sig. _____ nato a _____ il _____ residente a _____, di seguito denominato semplicemente "conduttore", in qualità di _____ della società _____, con sede in _____ C.F./ P.I. _____, si conviene e

si stipula quanto segue:

ART: 1 OGGETTO DELLA LOCAZIONE

In esecuzione della Deliberazione di G.M. n° ____ del _____ esecutiva ai termini di legge, il Comune di Castelliri, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione alla Società _____, che accetta, il locale denominato "VOLTA" sito in via Muraglione n.civ. 22, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelliri al Foglio 10 Mappale 61 Sub. 17, di cui all'allegata planimetria per costituirne parte integrante e sostanziale del presente atto

(All. A), destinati ad attività di commercio – servizi e similari;

Tutti i lavori necessari per la sistemazione ed adattamento del locale ed adeguamento degli impianti, niente escluso, ritenuti necessari per la futura destinazione prevista sono a carico esclusivo del conduttore.

Eventuali ulteriori lavori ed oneri necessari per completare e dare funzionale all'uso il locale conformemente alle vigenti normative di sicurezza ed igiene, saranno a carico esclusivo ed onere del conduttore senza alcuno rimborso o indennità di sorta.

Gli eventuali lavori sopra indicati per la sistemazione ed adattamento del locale ed adeguamento degli impianti, nonché per completare e dare funzionale all'uso il locale, dovranno essere preventivamente autorizzati da questo Comune.

Le parti convengono che al termine del rapporto il conduttore non avrà diritto ad alcuna indennità per la perdita del locale.

ART: 2 DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà 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..

Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art.29 della citata Legge, con le modalità ed i termini ivi previsti. La locazione avrà la durata sopra convenuta con possibilità di rinnovo per ulteriore uguale periodo.

Si riconosce al conduttore la facoltà di poter recedere anticipatamente, in qualsiasi momento dal presente contratto nel caso che venisse a cessare il bisogno dei locali. In ogni caso il conduttore dovrà darne comunicazione al locatore almeno sei mesi prima della data di riconsegna del locale con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

ART: 3 CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di € _____ annuali come per legge, da

pagarsi in rate semestrali uguali e anticipate di € _____ entro i primi 20 giorni del mese di riferimento, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale o bonifico bancario.

La prima rata dovrà essere versata alla data di sottoscrizione del presente contratto, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale.

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 interesse legali.

ART: 4 AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Ai sensi dell'art.32 della Legge 392/1978, così come modificato dall'art.1 della Legge 118/1985, a decorrere dall'inizio del secondo anno, le parti convengono che il contratto di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura 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 richiesta, le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

ART: 5 DESTINAZIONE

L'immobile che si concede in locazione è destinato ad uso attività di commercio – servizi e similari. Qualsiasi altra destinazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata da questo Comune, in conformità alle leggi vigenti.

ART: 6 SUBLOCAZIONE

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, le unità locate senza il permesso scritto del locatore. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione ipso jure del contratto.

ART. 7 – MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

Il conduttore s'impegna a mantenere i locali locati in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzio-

ne 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

Il locale 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.

Qualora si eseguano sull'immobile opere di straordinaria manutenzione o ristrutturazione non originariamente previste a carico del conduttore, il locatore potrà chiedere al conduttore che il canone di locazione venga integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nei lavori effettuati.

ART. 9 – UTENZE

Il conduttore deve intestare a proprio nome, conservandone l'uso esclusivo, i contratti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica e telefono; i consumi così segnati sono a carico del conduttore medesimo.

ART. 10 – VISITA AL LOCALE

Il locatore ha facoltà di accedere al locale, previo avviso, durante la locazione, anche per l'esecuzione di lavori.

ART. 11 – RICONSEGNA DEL LOCALE

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 se o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni 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 il locale ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'immobile, 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, cauzione definitiva mediante fidejussione bancaria e/o assicurativa (n.polizza _____ della Compagnia di Assicurazioni _____ Agenzia di _____) o mediante deposito presso Tesoreria Comunale dell'importo pari al 20% del totale dei canoni dovuti per la durata della locazione e quindi per importo garantito di € _____.

Detta cauzione 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 totale carico del conduttore.

Sono a carico del conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto.

Il presente contratto non è soggetto all'imposta sul valore aggiunto.

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 – RISOLUZIONE ESPRESSA

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 3 (puntuale pagamento dei canoni), 5 (divieto del cambio di destinazione), 6 (divieto di cessione e sublocazione), 7 e 8 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 13 (garanzia degli obblighi contrattuali), comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

ART. 17 – 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 Castelliri, Via Torino n. 19.

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. 18 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

La ditta dà atto di aver preso visione dell'informativa di cui all'art. 13 del D.Lg. 30 giugno 2006, n. 196 "*Codice in materia di protezione dei dati personali*".

Il locatario informa il conduttore che il trattamento dei dati personali avverrà con strumenti cartacei e informatici e sarà improntato a liceità e correttezza e nella piena tutela dei Suoi diritti ed in particolare della Sua riservatezza.

Diritti dell'interessato: sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs.196/2003, in particolare il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione, se incompleti, erronei o raccolti in violazione di legge, nonché opporsi al tratta-

mento per motivi legittimi.

Il titolare del trattamento è il Comune di Castelliri.

Il responsabile del trattamento è il _____.

ART. 19 – CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia tra le parti è demandata alla competenza del Giudice Ordinario. A tal fine sarà competente, in via esclusiva il Foro di Cassino.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Resp. Area Tecnico-Urbanistica _____

Il Conduttore _____

Il Segretario Comunale _____

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), n.16 (risoluzione espressa) dichiarano espressamente di approvarle rigettando ogni eccezione ed istanza.

Il Resp. Area Tecnico-Urbanistica _____

Il Conduttore _____

Il Segretario Comunale _____