

**Repertorio n. \_\_\_\_\_**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO.**

**premesse**

- che il Comune di Verghereto, come specificato nella delibera della G.C. n. 6 del 28/01/2020, è proprietario di un immobile collocato all'interno del complesso denominato "Il Polifunzionale" sito in Comune di Verghereto, località Alfero, Via Giacomo Leopardi 14;

- che, a seguito di delibera della G.C. n. 6 del 28/01/2020, è stata indetto un bando d'asta pubblica per la locazione del suddetto immobile;

- che a seguito di tale procedura ad evidenza pubblica tramite bando di cui sopra è stato selezionato il soggetto destinato alla sottoscrizione del presente contratto;

Tutto ciò premesso ed atteso quale parte integrante e sostanziale del presente atto tra le parti

**si conviene e si stipula quanto segue**

**ART. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, l'immobile collocato all'interno del complesso denominato "Il Polifunzionale" sito in Comune di Verghereto, località Alfero, Via Giacomo Leopardi 14, censito all'Agenzia del Territorio di Forlì al foglio n. 6, particella n. 563, sub 7, posto al piano terra, il tutto come risulta dalla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A" e sottoscritta dalle parti.

**ART. 2 - DESTINAZIONE**

L'unità immobiliare, oggetto della presente scrittura, viene concessa in

locazione al conduttore che dichiara di adibirla a ... al fine di svolgervi un'attività commerciale e/o artigianale. Il conduttore dichiara che non potrà mutare né la destinazione d'uso dichiarata né il tipo di attività svolta senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario.

### **ART. 3 – DURATA DELLA LOCAZIONE E RECESSO**

La locazione avrà la durata di anni sei (6) a decorrere dalla data di sottoscrizione, con la possibilità di rinnovazione tacita, così come previsto dall'art. 28 della Legge n. 392/78. Alla prima scadenza contrattuale, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 di cui alla citata Legge, con le modalità e i termini ivi previsti.

Dopo la prima scadenza contrattuale, Il locatore avrà facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto dandone avviso al conduttore mediante lettera raccomandata a.r. almeno sei (6) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Il conduttore ha facoltà di recesso anticipato ai sensi dell'art. 27, comma 7 della Legge n. 392/78 con preavviso di mesi sei (6) da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata A.R. e con i costi e gli oneri di registrazione per la risoluzione del contratto a suo totale carico.

### **ART. 4 – INDENNITA' PER LA PERDITA DELL'AVVIAMENTO**

Ai sensi dell'art. 34 comma 1 L. n. 392/1978, in caso di cessazione del presente contratto per volontà unilaterale del locatore, il conduttore ha il diritto di percepire l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto.

### **ART. 5 – CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone annuo di locazione viene pattuito in € .....,... (... /...) da corrispondersi in ... rate trimestrali entro la scadenza di pagamento indicata sul MAV trasmesso dalla Tesoreria dell'Unione dei Comuni Valle del Savio. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli eventuali oneri accessori e non potrà far valere alcuna azione ed eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del canone costituisce motivo di risoluzione del contratto. In caso di ritardato pagamento del canone saranno dovuti gli interessi legali al tasso vigente, anche senza formale costituzione in mora.

A decorrere dall'inizio del secondo anno, il canone annuo di locazione sarà aggiornato in base alla variazione dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati determinata dall'ISTAT, nella misura pari al 75%, così come previsto all'art. 24 della L. 392/78.

#### **ART. 6 – SUBLOCAZIONE**

E' fatto divieto al conduttore di sublocare o cedere in comodato sia totale che parziale l'immobile, pena la risoluzione ai sensi dell'art. 1456 del C.C. L'eventuale cessione del contratto dovrà essere preventivamente autorizzata dal locatario.

#### **ART. 7 – OBBLIGHI DEL CONDUTTORE**

Per l'uso dichiarato il conduttore si impegna a proprie cura e spese, a richiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni, licenze, concessioni e quant'altro previsto dalle vigenti e future disposizioni di legge. In particolare si impegna ad eseguire a propria cura e spesa quanto necessario per rendere i locali esistenti adatti alle proprie esigenze, senza nulla dover

pretendere dal locatore. Qualora il conduttore debba apportare delle modifiche ai locali esistenti sarà tenuto a consegnare al locatore una attestazione di conformità delle modifiche eseguite.

Al termine della locazione il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali e le relative dotazioni nello stato in cui gli sono stati consegnati, salvo il normale deterioramento d'uso e a ripristinare i danni eventualmente provocati.

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

Il conduttore dichiara di avere esaminato l'immobile locato, di accettarlo nello stato di fatto in cui si trova, ritenendolo adatto all'uso convenuto. Il conduttore è costituito custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza dovuta. E' fatto obbligo al conduttore di provvedere, a proprie spese, a tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata o dalle apparecchiature ivi esistenti, nonché delle riparazioni di piccola manutenzione a norma degli artt. 1576-1609 del C.C.

Il conduttore si impegna a non apportare alcuna modifica, addizione o miglioria ai locali, senza il preventivo consenso scritto del locatore, che comunque sarà sempre esonerato dal corrispondere qualsivoglia indennità, a qualsiasi titolo anche come indebito arricchimento; alla riconsegna il locatore avrà inoltre la scelta fra la ritenzione o la remissione in pristino a spese del conduttore.

Qualora per effetto di norme sopravvenute o per provvedimenti della pubblica autorità o per esigenze personali del conduttore debbano essere eseguite modifiche nell'immobile locato, il conduttore si impegna ad eseguirle a proprie spese previa presentazione al locatore di un progetto a

firma di un tecnico iscritto all'Albo professionale di competenza. E' sempre comunque necessario il consenso scritto del locatore che è esonerato dal corrispondere qualsivoglia indennità e le opere/migliorie si intendono acquisite al patrimonio del locatore.

#### **ART. 9 – UTENZE**

Sono interamente a carico del conduttore, in base a quanto previsto dall'art. 9 della Legge 392/78, tutte le utenze e le imposte relative all'immobile oggetto del presente contratto, le spese per l'allacciamento e la fornitura di energia elettrica, gas e acqua nonché il pagamento della tassa rifiuti, e/o imposte aggiuntive o sostitutive.

#### **ART. 10 – MANUTENZIONE**

Il conduttore è tenuto alla manutenzione ordinaria. Qualora questi non vi provveda tempestivamente, vi provvederà il locatore con spese a carico dello stesso, che dovrà poi effettuare il rimborso all'avvenuta riparazione. Conformemente a quanto previsto dall'art. 1576 del C.C., resta in capo al locatore l'onere della manutenzione straordinaria di pertinenza dell'unità immobiliare. Il conduttore accetta così come sono i servizi di acqua, luce, eventuale riscaldamento centralizzato ed esonera il locatore da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà, e questi perciò non dovrà corrispondere compenso, indennizzo o risarcimento alcuno al conduttore, il quale intende aver rinunciato al disposto degli artt. 1577-1578 e 1584 del C.C.

#### **ART. 11 – MANLEVA**

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli dal fatto od omissione sua, di

altri inquilini dello stabile o di terzi; inoltre esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli da inosservanza dei patti qui convenuti e da abuso nell'uso dei locali e da altri fatti. Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa o dei suoi aventi causa, di qualsiasi natura e per qualsiasi motivo.

#### **ART. 12 – VISITA AI LOCALI**

Il locatore potrà in qualunque momento visitare o fare visitare a suoi incaricati l'immobile oggetto del presente contratto, previa comunicazione, anche verbale, per concordare la giornata.

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

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contrattuali contenuti nel presente Contratto, il Conduttore ha presentato a titolo di deposito, Fidejussione Bancaria del complessivo importo di €.\_\_\_\_\_, pari a tre mensilità del canone. Detta fidejussione verrà restituita al termine della locazione, semprechè siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, l'immobile si trovi nello stato in cui è stato consegnato, salvo il deperimento per l'uso normale.

#### **ART. 14 – ASSICURAZIONE**

Il conduttore si obbliga a stipulare per tutta la durata del contratto, a proprie spese, con primaria compagnia di assicurazione una polizza di valore adeguato a copertura del rischio di incendio, scoppio, allagamento e per responsabilità civile verso terzi con rivalutazione annuale e con l'espressa rinuncia alla rivalsa nei confronti della proprietà e con la clausola per conto di chi spetta prevista dall'art. 1891 del C.C. Il conduttore si impegna a

consegnare al locatore copia del contratto di assicurazione da questo stipulato, nonché ad esibire le ricevute di pagamento dei premi a semplice richiesta del locatore.

#### **ART. 15 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

Il locatore consegna l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. .... del ... ,  
che si allega al presente contratto con la Lettera B .

#### **ART. 16 – IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO**

Sono a carico del conduttore le spese per la registrazione del contratto nonché tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto (imposta di bollo ecc.).

#### **ART. 17 – PRIVACY**

Le parti si autorizzano a comunicare a terzi i loro dati personali per gli adempimenti connessi col rapporto di locazione.

#### **ART. 18 – MODIFICHE DEL CONTRATTO**

Ogni modifica al presente contratto sarà valida ed efficace solo se convenuta ed accettata per iscritto.

#### **ART. 19 –FORO COMPETENTE**

Per qualunque contestazione relativa al presente contratto il Foro competente sarà quello del Comune in cui è ubicato l'immobile.

#### **ART. 20 – DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si applicano le disposizioni di cui al Codice Civile e alla L. 392/78.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Approvazione in forma specifica:

- a norma degli artt. n.1341 e n. 1342 del C.C. dichiaro di avere letto e di approvare senza riserve ed eccezioni gli articoli 2-3-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-16-17-18-20 contenuti nel presente contratto.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL CONDUTTORE

---