

Allegato c) (al bando)

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI FLAIBANO

PROVINCIA DI UDINE

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UN IMMOBILE COMUNALE UBICATO AL PIANO**

**TERRA DELLA SEDE MUNICIPALE E DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE E**

**PROFESSIONALE.-----**

Con la presente scrittura privata, da valere per ogni effetto di ragione e di legge, tra i signori: -

1) ing. Montesano Vincenzo, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso il Palazzo Comunale, il quale dichiara di intervenire al presente atto e di stipularlo nella sua qualità di Responsabile del servizio tecnico, giusto decreto del Sindaco di Flaibano n. 1/2021 del 25/01/2021;-----

2) Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ (Ud) in via \_\_\_\_\_ n. \_\_, C.F. \_\_\_\_\_, di seguito denominato "Conduttore". -----

PREMESSO

- che con deliberazione di G.C. n. 3 del 17/01/2022 l'Amministrazione comunale ha manifestato quale atto di indirizzo la volontà di concedere in locazione l'immobile comunale sito al piano al piano terra del complesso ospitante il municipio sito in Piazza Monumento n.39 nel capoluogo, con relativi annessi di pertinenza con ingressi indipendenti, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Flaibano al Foglio 10 n. 264 sub. 6 cat. C/1 cl. 4, avente la superficie complessiva di mq. 115.00 ca. -sala attività commerciale e/o professionale – WC-con antibagno e ripostiglio - Scantinato;- -----

- che con determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il Responsabile dei Servizi tecnici ha approvato lo schema di contratto per la locazione di che trattasi; -----

**TUTTO CIO' PREMESSO, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**ART. 1 - OGGETTO -----**

Il Comune di Flaibano, di seguito denominato "Locatore", come sopra rappresentato, concede in locazione al Conduttore, che accetta, i locali in premessa specificati ed indicati nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A".-----

Le parti convengono, per l'intera durata del contratto, l'immutabilità della destinazione d'uso per lo svolgimento delle proprie attività professionali.-----

**ART. 2 - DURATA -----**

La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01/03/2022 e scadenza 28/02/2028 ed alla scadenza potrà essere rinnovata per analogo periodo solamente a seguito di adozione di apposito atto deliberativo da parte del Comune di Flaibano e salvo che una delle parti non comunichi, a mezzo di lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della scadenza, la propria volontà di disdire il contratto. Il Locatore potrà comunque recedere anticipatamente dal contratto qualora disponga di utilizzare per altri scopi istituzionali l'immobile in questione dando ai Conduttori un avviso di 6 (sei) mesi a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.-----

Il Conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto, ai sensi dell'art. 27, comma 7, della legge 392/1978, con preavviso di almeno mesi 6 (sei), da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.-----

**ART. 3 - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE -----**

È vietata la sublocazione dell'immobile e cessione anche parziale del contratto. È vietato altresì il mutamento della destinazione d'uso.-----

**ART. 4 - CANONE -----**

Il canone di locazione è fissato in € \_\_\_\_\_.= ( \_\_\_\_\_ / \_\_) mensili, oltre all'I.V.A. di legge qualora dovuta, da pagarsi anticipatamente entro il 05 del mese di riferimento presso la Tesoreria Comunale.-----

Al canone d'affitto è prevista una riduzione del 50% dell'importo contrattuale solo per i primi due anni(24 mesi) dalla data della sottoscrizione del relativo contratto di locazione, al fine di favorire la ripresa economica post covid ed incentivare nuove attività nel territorio comunale;

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il Conduttore versa al Locatore, che con la firma del presente ne rilascia quietanza, una somma di € \_\_\_\_\_.= ( \_\_\_\_\_/\_\_\_) pari a n° 3 mensilità del canone a titolo di deposito cauzionale. Il Locatore ed il Conduttore convengono di comune accordo che non sono dovuti gli interessi legali sul deposito cauzionale versato da quest'ultimo, che risulterà essere quindi infruttifero. Tale deposito verrà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare; sarà invece incamerato dal Locatore, salvo risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il Conduttore si renda inadempiente anche ad uno solo dei doveri del contratto con l'obbligo dell'immediata ricostituzione pena la immediata risoluzione del contratto. -----

Il Conduttore non potrà per alcun motivo ritardare o sospendere il pagamento del canone e/o di quant'altro dovuto al Locatore in forza del presente contratto e non potrà far valere alcuna eccezione se non dopo il pagamento delle rate scadute.-----

Il mancato pagamento in tutto o in parte e per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, costituisce il conduttore in mora con conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento ex articolo 1455 c.c. a danno e spese del conduttore stesso. -----

**ART. 5 - AGGIORNAMENTO CANONE -----**

Il canone mensile di cui al precedente articolo, sarà aggiornato annualmente su richiesta del Locatore, con aggiornamento a partire dal 2° anno sulla base della variazione dell'indice ISTAT, per le famiglie di operai ed impiegati.-----

**ART. 6 - SPESE DI GESTIONE -----**

Sono interamente a carico del Conduttore, oltre al canone e per tutta la durata della

locazione, le spese di allacciamento, voltura e consumi dei servizi primari (luce, acqua, gas e telefono), la tassa per lo smaltimento dei rifiuti, le spese indicate nell'art. 9 della legge 392/1978 con espresso riferimento a quanto di seguito indicato: a) pulizia e manutenzione parti comuni, sgombero della neve; b) pulizia e spurgo fosse biologiche e fognatura; c) riparazione e manutenzione impianti tecnologici; d) manutenzione e controlli impianto a gas ed impianti termici di cui all'art. 11 DPR 26/8/1993, n. 412. Il Conduttore si obbliga ad accettare tutte le prestazioni accessorie ad i servizi generali dell'immobile, così come sono forniti ed organizzati dalla proprietà. Sono altresì poste a carico del Conduttore le spese relative all'arredo ed all'allestimento dei locali. -----

**ART. 7 - IMPEGNI TRA LE PARTI -----**

Il Conduttore dichiara di aver preso atto che l'immobile è in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sul godimento e si obbliga a riconsegnarlo al Locatore, alla scadenza del contratto, nello stesso stato in cui è stato consegnato, previo accertamento effettuato da tecnici di fiducia di entrambe le parti. -----

Ogni aggiunta che non possa essere rimossa in qualunque momento senza danneggiare i locali e ogni immolazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario. -----

**ART. 8 - ESONERO DI RESPONSABILITÀ DEL LOCATORE -----**

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissioni di terzi. -----

Il conduttore è altresì costituito custode dell'immobile affittato ed è pertanto, sia civilmente che penalmente, responsabile per eventuali danni cagionati a terzi ed all'immobile stesso, derivanti dalla sua negligenza o trascuratezza. -----

**ART. 9 - ASSICURAZIONE -----**

Il conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in

vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile a copertura di danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al locatore, comunque riconducibili al conduttore per l'esercizio della propria attività. -----

**ART. 10 - ACCESSO E SORVEGLIANZA -----**

Il Conduttore dovrà consentire l'accesso all'immobile, concesso in locazione con il presente atto, al Locatore nonché ai suoi incaricati, ove gli stessi ne abbiano motivata ragione. -----

**ART. 11 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA -----**

Sono a carico del Conduttore tutti gli interventi riconducibili alla ordinaria manutenzione dell'immobile come definiti dal Codice Civile. -----

Sono a carico del Locatore gli interventi di straordinaria manutenzione. -----

Per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria o di rilevante entità sull'immobile il Locatore potrà chiedere l'adeguamento del canone in misura pari al tasso legale sul capitale impiegato per dette opere. Il Locatore potrà far eseguire dentro e fuori l'immobile ogni sorta di innovazione o miglioria anche se le opere non avranno carattere d'urgenza, senza corrispondere alcuna indennità al Conduttore qualora la durata dei lavori fosse superiore a venti giorni, in deroga agli artt. 1538 e 1584 del codice civile.

**ART. 12 - MIGLIORIE -----**

Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile locato, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. -----

Al conduttore è concessa la facoltà di eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione dell'immobile finalizzati ad adeguare lo stesso alle finalità delle attività di studio professionale, previo consenso del Locatore.

**ART. 13 - SPESE CONTRATTUALI -----**

L'imposta di registrazione e l'imposta di bollo sul presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura. -----

La registrazione del presente contratto verrà effettuata a cura del Locatore, con riparto di  
spese ai sensi di legge.-----

E' a totale carico del Conduttore l'imposta di registro per recesso anticipato e bollo per  
quietanze.-----

**ART. 14 - CLAUSULA RISOLUTIVA ESPRESSA**

L'inosservanza di uno qualunque dei patti contenuti nel presente contratto, produrrà la sua  
risoluzione immediata con tutte le conseguenze a carico della parte inadempiente.-----

**ART. 15 - CONTROVERSIE -----**

Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente contratto  
sarà di competenza esclusiva del Tribunale di Udine.-----

**ART. 16 - REVOCA -----**

Il presente atto potrà essere revocato in qualsiasi momento dal Comune di Flaibano nelle  
ipotesi di sopravvenuto interesse pubblico.-----

**ART. 17 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA -----**

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva  
dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile. Copia  
dell'attestato di prestazione energetica viene allegato al presente contratto sotto la lettera "B".

**ART. 18 - DISPOSIZIONI FINALI -----**

Per tutto quanto non riportato nel presente contratto, ad eccezione di quanto regolamentato  
per espressa volontà delle parti, le stesse fanno espresso riferimento alle disposizioni del  
Codice Civile, alle leggi, agli usi ed ai regolamenti vigenti in materia.-----

**Art. 19 - DATI PERSONALI-----**

Con la sottoscrizione del presente atto le parti, ai sensi del codice della privacy di cui al D.Lgs  
196/2003 e s.m.i., si autorizzano reciprocamente il trattamento dei dati personali per gli  
adempimenti connessi al presente rapporto.-----

Lo stesso, dichiarato e riconosciuto dalle parti conforme alle loro volontà, viene redatto  
mediante strumenti informatici su n. \_\_ (\_\_\_\_) pagine a video e, a conferma, sottoscritto con  
firma digitale di seguito verificata ai sensi dell'art. 10 del D.P.C.M. 30 marzo 2009. -----

Letto, confermato e sottoscritto. -----

Il Locatore, per il Comune di Flaibano, Il Conduttore