

## **Allegato C) (al Bando)**

### **Locazione dell'immobile di proprietà comunale destinato ad attività socio-assistenziale e professionale nella frazione di San Odorico (ex latteria).**

CONTRATTO di LOCAZIONE ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice copia, il Locatore Comune di Flaibano, Codice Fiscale n. 80006150306e P.IVA n. 01538140300 a mezzo del Responsabile dei Servizi Tecnici ing. Vincenzo Montesano (atto sindacale n. 1 del 07.01.2020), concede in locazione al Conduttore \_\_\_\_\_, residente \_\_\_\_\_ che accetta per se ed i suoi aventi causa, l'unità immobiliare, ubicato al piano terra del complesso socio assistenziale e professionale sito in Piazza del Popolo n. 2, nella frazione di San Odorico (ex latteria) con relativi annessi di pertinenza con ingressi indipendenti, identificato nel Catasto Fabbricatidel Comune di Flaibano al Foglio 13 n. 267 sub. 2 NCU cat. C1 cl. 03 consistenza 76mq , sup. cat. 120,00 mq, rendita la locazione dell'immobile 1307,05, composta dai seguenti vani:

#### **Piano terra:**

per attività commerciale, sociale e/o professionale	= mq. 90,34
Ripostiglio	= mq. 8,39
w.c. – w.c. disabili – antibagno	= mq. 10,30
Totale mq 109,03	

1) La durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi degli artt. 27 e seguenti della legge n. 392/1978, sarà di 6 (anni) anni con decorrenza dal 01/09/2020 e scadenza 30/08/2026 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 si obbliga a riconsegnare l'unità immobiliare nelle medesime condizioni, ritinteggiato a nuovo con pittura di colore bianco.

2) Il prezzo della locazione viene concordato ed accettato dalle parti in Euro \_\_\_\_ mensili – euro \_\_\_\_ all'anno.

Il canone mensile è aggiornato ogni anno nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertati dall'ISTAT per le famiglie degli operai ed impiegati verificatesi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto.

Il canone andrà corrisposto mensilmente in via anticipata entro il cinque del mese, in valuta legale mediante versamento sul conto corrente bancario numero IBAN \_\_\_\_\_ presso \_\_\_\_\_ – filiale di \_\_\_\_\_.

3) Il mancato pagamento di una rata del canone o degli oneri accessori per un importo pari a due mensilità del canone concordato costituisce motivo di risoluzione del contratto. Per ogni giorno di ritardo nel pagamento del canone sarà applicato un interesse nella misura del tasso legale tempo per tempo vigente.

Il pagamento del canone o degli oneri accessori non potrà essere sospeso per alcun motivo dalla parte conduttrice: si conviene quindi l'essenzialità dei termini di pagamento sopra citati ai sensi dell'art. 1457 del codice civile. Ogni eventuale ragione dovrà essere fatta valere dalla parte conduttrice in separato giudizio. Nessuna azione potrà essere intrapresa nei confronti del Locatore dal conduttore moroso, intendendosi tale clausola essenziale per la stipula del presente contratto.

4) Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali oggetto del contratto, di averli trovati in normale stato di manutenzione, esenti da difetti e adatti al proprio uso. Si obbliga a riconsegnarli nel medesimo stato alla scadenza della locazione. Ogni innovazione, miglioria modifica ai locali, alla loro destinazione od agli impianti, che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile, non potrà essere effettuata senza il consenso scritto del Locatore. Le migliorie realizzate anche con la tolleranza della parte locatrice saranno acquisite a titolo gratuito dal Locatore rimanendo in pregiudizio la facoltà dello stesso di pretendere, a semplice richiesta, il ripristino nello stato originario ed il risarcimento degli eventuali danni.

5) Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal Locatario le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato (APE), in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio oggetto della presente locazione.

6) 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.

7) 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.

8) Il Conduttore è costituito custode della cosa locata e dovrà mantenerla in buono stato locativo con la diligenza del buon padre di famiglia. Egli è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 del codice civile. In esse rientrano per patto espresso quelle inerenti le parti degli impianti igienico – sanitari, elettrico, idrico, del gas, dell'acqua calda, siano esse di pertinenza esclusiva o comune dell'immobile, le riparazioni delle condutture idrauliche di scarico e le opere di ripristino, la manutenzione periodica di infissi interni ed esterni e la tinteggiatura dei locali. Il Conduttore quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a suo carico, deve darne tempestivamente comunicazione scritta al Locatore. Il Conduttore è responsabile civilmente e penalmente dei danni arrecati per colpa sua, suoi familiari dipendenti ed ospiti, al caseggiato, alle persone, alle proprietà di terzi derivanti da spandimenti d'acqua, fughe di gas, scoppi, incendi ed ogni altro danno derivante o conseguente all'uso della cosa locata. In caso di mancata esecuzione delle manutenzioni convenute entro un mese dall'invito ad eseguirle, il Locatore è fin d'ora autorizzato dal Conduttore a far eseguire quanto notificato con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro due mesi dalla richiesta.

9) Il Conduttore è obbligato a rispettare e far rispettare ai propri familiari le norme del regolamento condominiale e le disposizioni della proprietà. In particolare al Conduttore è vietato: a) ingombrare ed occupare, anche temporaneamente, le parti comuni con beni propri di qualsiasi natura e genere; b) installare ed usare apparecchiature rumorose o che provocano vibrazioni trasmissibili alle strutture dell'immobile; c) scuotimento di tappeti, tovaglie sulle facciate principali od ove vi siano

finestre sottostanti; d) l'uso smodato di radio, televisori, impianti stereo, nonché l'esercizio di attività che producano rumori molesti, particolarmente prima delle ore 8:00 e dopo le ore 23:00; e) ogni uso contrario alle leggi, ai regolamenti locali, condominiali e di pubblica sicurezza.

10) Sono a carico delle parti in uguale misura l'imposta di registro e bollo per contratto. E' a totale carico del Conduttore l'imposta di registro per recesso anticipato e bollo per quietanze.

11) Previo avviso, il Locatore potrà, anche a mezzo di persone delegate, visitare l'immobile in qualunque momento. In caso di finita locazione o messa in vendita, il Conduttore acconsentirà la visita dell'unità immobiliare da parte degli eventuali acquirenti o subentranti. In caso di vendita, non è previsto alcun diritto di prelazione sulle cose locate in capo al Conduttore.

12) A tutti gli effetti del presente contratto, anche per la notifica di eventuali atti giudiziari, il Conduttore elegge il proprio domicilio nell'immobile locato e presso la segreteria del Comune in cui è situato l'immobile. Il Conduttore autorizza il Locatore a comunicare i suoi dati personali a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto di locativo o comunque ad esso collegati (D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196).

13) Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare per atti od omissioni di terzi in genere, nonché per l'interruzione di servizi dovuti a cause indipendenti dalla sua volontà.

14) Il Conduttore consegna contestualmente alla stipula del presente contratto una caparra pari a tre mensilità a titolo di deposito cauzionale;

15) Salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della legge 392/1978, costituisce motivo di risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, l'inadempimento ed il mancato rispetto delle clausole contrattuali o norme di legge. Il presente contratto si risolverà ipso iure con diritto della parte inadempiente al risarcimento del danno oltre alla rivalsa per le spese. A garanzia di tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto di locazione viene costituita garanzia pari a tre mensilità, mediante versamento sul conto corrente del Locatore che ne rilascia apposita ricevuta. A fine locazione l'importo della garanzia sarà restituito, previa riconsegna dei locali, maggiorato dell'interesse nella misura del tasso legale tempo per tempo vigente.

Letto e sottoscritto dalle parti in segno di piena accettazione.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile si approvano espressamente le clausole n. 2 (canone), 4 (mancato pagamento e clausole essenziali), 6 (Manutenzioni straordinarie), 7 (Manutenzioni a di rilevante identità), 8 (Obblighi), 9 (Divieti), 10 (Partecipazione alle spese), 11 (Visita all'immobile e nessun diritto di prelazione), 15 (Risoluzione) che sono state rilette e discusse.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE