

COMUNE DI BRITTOLI
Provincia di Pescara

**SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE
DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DEL COMUNE AD USO CAPANNONE ARTIGIANALE
SITO IN CONTRADA SAN GIUSEPPE.**

L'anno 2016 addì del mese di, avanti a me

E

il Sig. _____ nato a _____ il _____ residente
a _____ Via _____, n. _____, di seguito
denominato semplicemente "conduttore", in qualità di titolare dell'impresa individuale o legale
rappresentante della società _____ con sede in _____ Via
_____ C.F/ P.I _____, si conviene e si stipula quanto segue:

ART: 1 OGGETTO DELLA LOCAZIONE

In esecuzione della determinazione di aggiudicazione n. _____ del _____ esecutiva ai
termini di legge, il Comune di Brittoli, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione alla
Ditta _____, che accetta, il locale sito in Brittoli (Pe) C.da San
Giuseppe, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Brittoli al foglio 3 mappale 803, di cui
all'allegata planimetria per costituirne parte integrante e sostanziale, destinato ad attività
artigianale;

Tutti i lavori necessari per la sistemazione ed adattamento dei locali 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 funzionali ed atti all'uso tutti i
locali conformemente alle vigenti normative di sicurezza ed igiene, saranno a carico esclusivo ed
onere del conduttore senza alcuno rimborso o indennità di sorta.

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

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 dei locali
con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

ART: 3 CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione mensile viene pattuito nella misura di € _____ da versarsi entro i primi cinque 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 interessi 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 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 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 artigianale. Qualsiasi altra destinazione è espressamente inibita.

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.

ART. 7 – MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

Il conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato 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, mentre le opere di manutenzione straordinaria saranno a carico della parte locatrice.

ART. 8 – MIGLIORIE E INNOVAZIONI

I locali sono locati 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.

Qualora si eseguano sull'immobile opere di straordinaria manutenzione o ristrutturazione non originariamente previste a carico del conduttore, i locatori potranno 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

L'immobile risulta sprovvisto allacci ai pubblici servizi.

Il conduttore, all'atto della consegna del bene, deve provvedere a proprie cure e spese a eseguire gli allacci ai servizi pubblici per contratti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica e telefono;

ART. 10 – VISITA AI LOCALI

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

ART. 11 – RICONSEGNA DEI LOCALI

Alla data di cessazione del contratto, il conduttore consegnerà puntualmente al locatore tutti i locali 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 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, cauzione definitiva mediante fidejussione bancaria o deposito presso tesoreria del complessivo importo di € _____, pari a n. 3 mensilità di affitto.

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, ivi compresi i diritti di segreteria.

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 – 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 Brittolì, Via Garibaldi n. 5.

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) 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 trattamento per motivi legittimi.

Il titolare del trattamento è il Comune di Brittoli.

Il responsabile del trattamento è il Geom. Di Blasio Raffaele.

ART. 18) CONTROVERSIE

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

Letto, approvato e sottoscritto.

.....

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), dichiarano espressamente di approvarle rigettando ogni eccezione ed istanza.

Letto, approvato e sottoscritto.

.....