

COMUNE DI PIEVE FOSCIANA

PROVINCIA DI LUCCA

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN \_\_\_\_\_ IN VIA \_\_\_\_\_, IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FG. \_\_\_\_\_, MAPP. \_\_\_\_\_, SUB \_\_\_\_\_**

**REP. n. \_\_\_\_\_**

L'anno \_\_\_\_\_ addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ presso, la sede municipale del Comune di \_\_\_\_\_, viene redatta la presente scrittura privata

**tra**

\_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ e P.IVA \_\_\_\_\_, rappresentato da \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_), nella sua qualità di \_\_\_\_\_, di seguito denominato "**Locatore**";

**e**

\_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ e P.IVA \_\_\_\_\_, rappresentato da \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_), nella sua qualità di \_\_\_\_\_, di seguito denominato, di seguito denominato "**Conduttore**".

e congiuntamente denominate "Parti"

**PREMESSO**

- che con atto di determinazione del Responsabile \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, in esecuzione della deliberazione di \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, avente a oggetto "\_\_\_\_\_", è stata avviata la procedura di locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Fraz. Pontecosi, alla Via Della Madonna, identificato catastalmente al fg. 1, mapp. 227, sub 10 e 2, approvandosi altresì i relativi schemi di Avviso Pubblico;
- che in data \_\_\_\_\_ è stata indetta, con Avviso Pubblico affisso all'albo online del Comune per n. \_\_\_\_\_ giorni, dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, procedura per la locazione dell'immobile suddetto;
- che con atto di determinazione del Responsabile \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esaminate le offerte pervenute, si assegnava in locazione l'immobile di proprietà comunale in parola al miglior offerente, \_\_\_\_\_, con sede legale in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) alla \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, partita iva \_\_\_\_\_, stabilendo altresì di procedere alla stipula del contratto di locazione alle condizioni di cui all'offerta economica e con rinvio alle indicazioni di cui all'avviso di asta pubblica.

**TUTTO CIO' PREMESSO**

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti come sopra intervenute e costituite, dichiarano di voler stipulare quanto segue.

### **Art. 1 Oggetto**

Il Locatore concede a favore del Conduttore, che accetta, la locazione dell'immobile ubicato in Fraz. Pontecosi alla Via della Madonna, identificato catastalmente al fg 1, mapp. 2277, sub 10 e 2, meglio evidenziato nella planimetria Allegata.

### **Art. 2 Consegna**

L'immobile è consegnato al Conduttore, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti. Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato e tiene sollevato il Locatore da qualsiasi responsabilità per danni a cose e/o persone derivanti dal suo utilizzo, da incuria o cattiva sorveglianza. Il Locatore non è tenuto ad alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicare, in tutto o in parte, l'utilizzo, restando, quindi, esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del c.c.

### **Art. 3 Durata**

La locazione ha la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipula del contratto di locazione e sarà rinnovabile per ulteriori n. 6 (sei) anni, fatta salva la disdetta da parte del Conduttore o del Locatore da comunicarsi con Raccomandata entro 6 (sei) mesi dalla scadenza dello stesso.

### **art. 4 Canone e Spese**

Il canone mensile per le prime venti mensilità è pari ad € \_\_\_\_\_ senza rivalutazioni.

A partire dalla ventunesima mensilità l'importo del canone mensile dovuto è pari ad € \_\_\_\_\_.

A partire dalla terza annualità del contratto e per le successive annualità, è prevista la rivalutazione del canone secondo l'indice ISTAT, nella misura del 75% delle variazioni, e da versare in numero 12 (dodici) rate mensili, senza interessi, secondo le seguenti tempistiche e modalità: \_\_\_\_\_.

Il mancato pagamento degli importi dovuti determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge, salvo le ulteriori conseguenze di legge e di contratto.

Gli oneri accessori tutti (utenze per acqua, energia, riscaldamento, spurgo, spese condominiali, fornitura di servizi comunque denominati) sono a carico del Conduttore.

### **Art. 5 Riconsegna dell'immobile**

Alla scadenza, ovvero in caso di risoluzione, l'immobile dovrà essere riconsegnato dal Conduttore al Locatore, quest'ultimo anche per il tramite di un incaricato, pulito e sgombero da persone e cose, nello stesso stato in cui l'ha ricevuto, salvo il naturale degrado conseguente all'uso fattone; dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti.

Il Locatore si riserva la facoltà di mantenere le opere eventualmente realizzate dal Conduttore, ancorché autorizzate, senza che il Locatore stesso sia tenuto a versare alcun compenso, e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 del c.c.

Al termine del contratto, il Conduttore dovrà garantire l'immediato sgombero e pristino dello stato originario dei locali e rimuovere a propria cura e spese attrezzature ed arredi. Tale obbligo, nel caso di riconsegna dell'immobile a seguito di risoluzione, dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla cessazione anticipata del contratto.

Il Conduttore non può cambiare la destinazione dell'immobile e non può effettuare alcuna modifica ai locali locati, se non dietro autorizzazione scritta del Locatore.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza ovvero in caso di risoluzione alla cessazione del contratto, il Conduttore – oltre a quanto previsto nel presente contratto – dovrà pagare al Locatore una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari all'1% del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà del Locatore di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

### **Art. 6 Manutenzione ed Obblighi del Conduttore**

Fatto salvo quanto eventualmente previsto dall'avviso di asta pubblica per la locazione dell'immobile in questione, la manutenzione completa dell'immobile è a carico del Conduttore, che è obbligato a mantenerlo in ordine e in buono stato di manutenzione.

Il Conduttore dovrà svolgere l'attività nel pieno e completo rispetto della vigente normativa urbanistica, edilizia, igienico sanitaria, ambientale e di prevenzione incendi. Il Locatore si riserva la facoltà di controllo, anche per il tramite di un proprio incaricato, sullo stato di manutenzione e conservazione del bene locato, con [diritto di accesso](#) ed ispezione dello stesso, anche secondo le modalità di cui all'avviso di asta pubblica per la locazione dell'immobile in questione.

Il Conduttore ha l'obbligo di acquisire a propria cura e spese presso gli enti competenti le certificazioni, i titoli amministrativi, le autorizzazioni, comprese quelle sanitarie, le licenze commerciali, che siano necessarie per attivare e mantenere la gestione dei locali.

Il Conduttore dovrà volturare e/o stipulare a proprio nome tutti contratti per le utenze.

Il Conduttore dovrà sopportare tutte le spese inerenti la conduzione, compresi eventuali lavori di manutenzione ordinaria, nonché rispettare le disposizioni legislative e regolamentari per la sicurezza e l'igiene del lavoro, laddove applicabili.

Eventuali lavori di manutenzione straordinaria potranno essere eseguiti previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni, e previo ottenimento di nulla-osta da parte del Locatore.

Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche, avendo ottenuto il permesso di costruire e l'agibilità, come per legge (atti depositati presso \_\_\_\_\_); dichiara altresì che l'immobile è in regola con le norme sulla prevenzione incendi.

#### **art. 7 Trasferimento di contratto a terzi**

Non è ammessa la sublocazione o il trasferimento del contratto a terzi.

#### **art 8. Cause di risoluzione del contratto**

Ai sensi e per gli effetti del art. 1456 c.c., il presente contratto s'intenderà senz'altro risolto per fatto o colpa del Conduttore nel caso di:

- violazione della destinazione d'uso del presente contratto;
- violazione del divieto di sublocazione anche parziale prescritto del presente contratto;
- mancato pagamento alla scadenza di 2 rate di canone anche non continuative;
- mancato rispetto delle prescrizioni dell'avviso pubblico;

#### **Art. 9 Cauzioni e Assicurazioni**

Il Conduttore ha prestato, a garanzia degli obblighi assunti, una cauzione definitiva pari a euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_/00) mediante costituzione di deposito cauzionale con le seguenti modalità:

- versamento in contanti presso la tesoreria comunale .....filiale di ..... IBAN: ..... con la seguente causale

(cauzione definitiva locazione immobile sito in Via ..... in .....);

- assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere Comunale ..... filiale di ..... con la seguente causale (cauzione definitiva locazione immobile sito in Via ..... in .....);
- mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale ..... filiale di ..... IBAN: ..... con la seguente causale (cauzione definitiva locazione immobile sito in Via ..... in .....).

Il deposito cauzionale potrà essere incamerato dal Locatore nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Conduttore, con l'obbligo di reintegro dello stesso, senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante al Locatore.

**Eventuale →** Il Conduttore, all'atto della stipulazione del presente contratto, ha consegnato copia della polizza prevista dall'avviso d'asta pubblica per la locazione dell'immobile in questione, unitamente alla quietanza del pagamento del premio; sarà a sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva al Comune di tutte le quietanze successive.

#### **Art. 10 Spese di contratto**

Le spese per la stipula del contratto sono a carico di Locatore e Conduttore, in parti uguali. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del LOCATORE.

#### **Art. 11 Modificazioni al contratto**

Ogni modifica al presente contratto, all'infuori di quelle imposte per legge ad una o a entrambe le Parti, dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta.

#### **Art. 12 Elezione di domicilio**

Per gli effetti del presente contratto di locazione il Conduttore elegge il proprio domicilio presso \_\_\_\_\_.

#### **Art. 13 Foro competente**

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente contratto è competente il Foro di \_\_\_\_\_.

#### **Art. 14 Rinvio**

Per quanto non disciplinato dal presente contratto, si rimanda:

– a quanto previsto dal codice civile, dalla Legge 392/78 ed alle norme vigenti in materia di locazione commerciale e di immobili pubblici;

– a quanto previsto dall’Avviso d’Asta approvato con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. \_\_\_\_\_, che si intende qui integralmente richiamato;

– \_\_\_\_\_ .

### **art. 15 Disposizioni Finali**

Le clausole di cui alla presente scrittura sono considerate tutte essenziali, valide ed efficaci tra le Parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Il Locatore, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, informa il Conduttore che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l’assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.

Il Locatore/Conduttore dichiara espressamente che non sussistono divieti e/o incompatibilità a contrarre con la P.A.

Viene consegnata la seguente documentazione di conformità degli impianti, anche ai fini dei consumi energetici, documenti efficaci, non scaduti e tutt’ora validi: \_\_\_\_\_.

La certificazione energetica rilasciata da \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_, viene allegata al contratto (*questo obbligo è vigente solo nel caso di intero edificio e non di singola unità abitativa*) e il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni in ordine all’efficienza energetica dell’immobile, ed in particolare le informazioni relative alla classe di prestazione energetica di appartenenza, e agli interventi da eseguire per migliorare le prestazioni, ritenendo senza riserve adempiuti gli obblighi di cui all’art. 6, terzo comma, D.Lgs. n. 192/2005.

Fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto i seguenti atti, seppur non materialmente allegati:

- Determina dirigenziale di aggiudicazione n. \_\_\_\_\_;
- Offerta economica;
- Planimetria catastale dell’immobile;
- Avviso d’asta approvato con determinazione n. \_\_\_\_\_.

La presente scrittura è redatta in doppio originale. Letto, approvato e sottoscritto

Il Locatore

\_\_\_\_\_

Il Conduttore

\_\_\_\_\_

Il Conduttore dichiara, ai sensi dell'art. 1341 del c.c., di avere letto e di accettare tutte le singole condizioni riportate nel presente contratto di locazione ed in particolare quanto stabilito dagli artt. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13.

Il Locatore

---

Il Conduttore

---