

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA ABITATIVO

tra

l'AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA Fusconi-Lombrici-Renzi, nella persona del presidente pro-tempore dott. Claudio Millefiorini nato a Perugia il 29.04.1985 in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 53 del 9.12.2020 domiciliato per la presente carica presso la sede legale dell'ASP Fusconi Lombrici Renzi in Norcia, Viale Lombrici n. 27, (CF. 02946640543), in seguito denominata LOCATORE

e

Il Comune di Norcia nella persona del nato a il munito dei poteri al medesimo conferiti con domiciliato presso, Via P.I.- C.F. In seguito nominato

CONDUTTORE

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta l'unità immobiliare ubicata in via Cavour n. 15, censita nel catasto fabbricati al fg 120 part. 107 sub. 8 cat B/4, rendita 450,09.

2 Il sopradescritto immobile viene concesso in locazione ad uso conforme alla destinazione catastale attuale B/4. L'unità immobiliare viene concessa in locazione ad uso di ufficio conforme alla destinazione catastale B/4.

La destinazione d'uso potrà essere variata solo previa autorizzazione scritta da rilasciarsi da parte del locatore, con oneri a carico del loca-

tario. Qualsiasi variazione della destinazione d'uso non autorizzata comporta la risoluzione di detto contratto.

Il conduttore a seguito di visita dell'immobile, delle indagini, anche amministrative, e degli accertamenti espletati, dichiara che la cosa locatagli trovasi in buono stato conservativo, adatta all'uso convenuto ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza, di riconoscere la salubrità dei locali e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso. Il conduttore si fa carico di ogni eventuale spesa per adeguamenti che siano richiesti dalla legge. Il locatore resta esonerato da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative o condominiali anche se dipendenti dalla cosa locata.

3. La durata della locazione è di anni sei con inizio dal e termine al e si rinnova tacitamente per un ulteriore periodo di sei anni, a meno che il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui l'art. 29 della legge 392/78; in tal caso il locatore deve indicare al conduttore la propria volontà almeno un anno prima della scadenza, a mezzo lettera raccomandata. Qualora il locatore, ottenuta la riconsegna dell'immobile non lo adibisca, entro sei mesi da quest'ultima all'uso per il quale aveva agito, ovvero non abbia rispettato i termini della concessione o quelli del piano comunale di intervento per quanto attiene l'inizio dei lavori di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione o restauro

dell'immobile, sarà tenuto al rimborso delle spese di trasloco e degli altri oneri sopportati dal conduttore, rinunciando consapevolmente quest'ultimo a pretendere il ripristino del contratto ovvero il risarcimento dei danni ex art. 31 della legge n. 392/'78

4. Il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone preavviso al locatore, a mezzo lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data nella quale intende rilasciare l'immobile, e corrispondendo al locatore, a titolo di indennizzo per l'anticipata risoluzione contrattuale, un importo pari al canone di locazione di sei mesi dell'immobile stesso.

5. E' fatto espresso divieto al conduttore di dare una qualsiasi diversa destinazione, anche parziale, dell'immobile locato, nonché di sublocarlo o darlo in comodato, in tutto o in parte, o di cedere o conferire a qualsiasi titolo il contratto senza il consenso scritto del locatore.

6. Il canone di locazione è convenuto in € ottomilasettecentosessanta/00 (8.760/00) annue, da corrispondersi in rate mensili anticipate di € settecentotrenta/00 (730/00) ciascuna, entro i primi cinque giorni del mese, presso il domicilio di locatore mediante versamento sul conto corrente bancario intestato a Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Fusconi Lombrici Renzi acceso presso l'istituto di credito Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona codice iban IT03A0887138580014000113112.

7. Il canone sarà all'inizio di ogni anno locativo e sino all'effettiva riconsegna dell'immobile, aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo

per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi nell'anno precedente o del maggior importo che verrà stabilito per legge. Detto aggiornamento sarà operante di diritto, senza necessità di preventiva richiesta, ed avrà la suddetta decorrenza anche se i relativi conteggi saranno eseguiti successivamente. La variazione istat sarà determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione

8. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, allo spurgo dei pozzi neri, delle latrine e delle fogne in genere, alla manutenzione della saracinesca, nonché alla fornitura di tutti gli altri servizi comuni, così come le spese di amministrazione.

Si precisa altresì che il conduttore al fine di adeguare l'immobile alle proprie esigenze, si fa carico della modifica, adeguamento normativo ed integrazione degli impianti a servizio dell'unità immobiliare (elettrico, idrico, riscaldamento, telefonico, etc. ...) e di ogni eventuale spesa per certificazioni e adeguamenti, anche futuri, che siano richiesti dalla legge al fine dell'uso voluto nonché di verifica e funzionamento degli impianti stessi e di prenderne oggi consegna per ogni effetto con il ritiro delle chiavi, di cui la sottoscrizione del presente atto fa ricevuta. Nella determinazione del corrispettivo della locazione si è tenuto conto delle sopradescritte opere ed oneri essendo così al conduttore garantito esclusivamente acchè l'immobile sia servito dalle varie utenze, ma non la conformità attuale degli impianti alle norme di legge per cui egli se ne fa esplicitamente onere delle necessarie

	opere ed adempimenti connessi, con ciò esonerando il locatore dal doverli porre in essere.	
	Per l'effetto il locatore è mallevato dal conduttore da ogni obbligo e responsabilità anche nel caso in cui il locatore stesso non esegua - o esegua parzialmente - le opere e gli adempimenti tutti sopra elencati.	
	Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivargli da omissioni o fatto dolosi o colposi dello stesso conduttore, dei suoi dipendenti o di terzi in genere.	
	9. Il solo fatto del mancato puntuale pagamento del canone, anche di una sola rata, o di quanto altro dovuto nei termini previsti dal presente contratto, costituirà il conduttore in mora con la conseguente risoluzione di diritto del contratto stesso, rimossa ogni eccezione.	
	Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo o eccezione; qualora il conduttore avesse da far valere delle eccezioni dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio	
	10. Il conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati da sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le riparazioni di cui all'art. 1609 Cod. Civ. comprese quelle relative agli infissi, alle tapparelle ed alle finestre, quelle inerenti alle parti degli impianti igienico-sanitario, elettrico, idrico, del gas, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria e dell'acqua calda, di pertinenza esclusiva dell'immobile locato.	
		5

Restano a carico del locatore le riparazioni straordinarie. Qualsiasi danno derivato dalla non tempestiva comunicazione della necessità di una riparazione straordinaria sarà ad esclusivo carico del conduttore.

11. Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria della cosa locata, compresi gli impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto del locatore.

Tutto quanto il conduttore faccia, avuto il preventivo consenso scritto del locatore, rimarrà a beneficio di quest'ultimo, senza alcun compenso, a meno che il locatore stesso non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato, in danno ed a spese del conduttore. In nessun caso il valore delle addizioni e migliorie potrà compensare i deterioramenti arrecati all'immobile. Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, sull'attestazione della prestazione energetica dell'edificio.

12. Il conduttore si obbliga a rispettare il regolamento di condominio, nonché le delibere condominiali. E' fatto divieto al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

13. Il conduttore è costituito custode dell'immobile locato che dichiara essere in buono stato locativo ed idoneo all'uso convenuto e del quale riceve la consegna col ritiro delle chiavi.

14 Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivargli da fatto

doloso o colposo dei familiari del conduttore, dei dipendenti del conduttore, compreso il portiere o di terzi in genere.

15. Il conduttore è tenuto a far entrare nell'immobile locato, previo tempestivo appuntamento, il locatore ed altra persona dallo stesso invitata per la constatazione dei danni verificatisi nell'immobile medesimo o nelle parti comuni dell'edificio e per l'esecuzione delle necessarie riparazioni. Qualora il locatore intenda vendere l'immobile locato o, comunque, negli ultimi sei mesi della locazione, il conduttore dovrà consentire la visita dell'immobile medesimo almeno due volte la settimana, per quattro ore da concordarsi tra le otto del mattino e le venti pomeridiane.

16. Qualora il conduttore non restituisca l'immobile alla cessazione del presente contratto, egli sarà tenuto a corrispondere a titolo di indennità di occupazione, ex art. 1591 Cod. Civ., una somma mensile pari al doppio dell'ultimo canone di locazione pagato, cui si applicano gli aggiornamenti previsti dall'art. 32 della legge 392/78, od al maggior importo che sarà ritenuto di giustizia.

17. Ove, nel corso della locazione, si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità tali da comportare un uso ed un godimento limitato della cosa locata, il conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni e spese, né potrà eccepire la riduzione del canone. In ogni caso, a seguito delle migliorie ovvero delle modifiche apportate, il canone non verrà integrato.

18. Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo e di quietanza, mentre la spesa per la registrazione del presente contratto è a carico del locatore e del conduttore in pari misura. La registrazione sarà effettuata a cura del locatore in caso di recesso anticipato del conduttore l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico.

19. Ad ogni effetto del presente contratto, compresa la notifica degli atti per il procedimento di convalida di licenza o di sfratto, degli atti esecutivi e degli atti del procedimento di ingiunzione, il conduttore dichiara di essere domiciliato nell'immobile locato col presente atto oppure nel caso di abbandono di quest'ultimo presso il Segretario Generale del Comune di Norcia.

20. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata che mediante atto scritto.

21. In deroga all'art. 1193 Cod. Civ. il locatore avrà facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi del conduttore, indipendentemente dalle eventuali diverse indicazioni del conduttore stesso.

22. Eventuali modifiche della legge più favorevoli al locatore comporteranno l'automatico adeguamento ad esse di quanto pattuito col presente contratto.

23. Il conduttore, a titolo di deposito cauzionale, e così anche per il denegato caso di pagamento dei canoni, si impegna a versare un deposito cauzionale in contanti pari a tre mensilità del canone, che sarà restituito al termine del rapporto di locazione.

24. Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponde-

	rà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esone- ra inoltre espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o terzi frequentatori dell'immobile da fatti o omissioni di altri comproprietari o inquilini del- lo stabile o di terzi. Il conduttore si obbliga a osservare e a far osser- vare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pe- ricolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicu- rezza, 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. Norcia L.C.S. L'A.P.S.P. Fusconi Lombrici Renzi, in persona del Presidente dott. Claudio Millefiorini 	
	Agli effetti del combinato disposto dagli artt. 1341 e 1342 Cod. Civ. accetto espressamente gli artt.: 2 (limiti destinazione d'uso, esonero del locatore da ogni responsabi- lità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o li- cenze amministrative e condominiali, spese di adeguamento), 3 (du- rata locazione, rinuncia del conduttore ripristino contratto o risarci- mento danni) 4 (facoltà di recesso del conduttore, indennizzo del lo-	
	9	

catore per risoluzione anticipata), **5** (limiti destinazione, sublocazione e cessione contratto), **6** (canone di locazione), **7** (aggiornamento canone) **8** (oneri accessori e adeguamento impianti), **9** (pagamento canone risoluzione), **10** (obbligo manutenzione), **11** (divieto modifiche e migliorie, esclusione compensazione con deterioramenti arrecati all'immobile, impegno ad effettuare lavori straordinari da parte locatario), **12** (obbligo rispetto regolamento condominio), **13** (custodia immobile), **14** (esonero responsabilità del locatore), **15** (accesso all'immobile per riparazioni e per visite), **16** (indennità di occupazione), **17** (rinuncia indennizzo mancato godimento del bene), **18** (imposte di bollo, spese di registrazione e risoluzione) **19** (elezione domicilio), **20** (divieto di modifica del presente contratto), **21** (imputazione somme debiti più antichi), **22** (adeguamenti normativi a favore del locatore), **23** (deposito cauzionale) **24** (conduttore custode cosa locata).

.....