

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Tra le parti sottoscritte

Allegrini e Cavarischia Costruzioni s.r.l. con sede legale in Norcia (PG), via Madonna Bella n. 375 - Case Sparse -, capitale sociale €. 50.000,00 (eurocinquantamila virgola zero zero), numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Perugia, codice fiscale e partita IVA n. 00438870545, numero di iscrizione al R.E.A. della C.C.I.A.A. di Perugia 110981, (in seguito denominata anche "Locatrice") qui rappresentata da Allegrini Franco nato a Norcia (PG) il 09/03/1953, codice fiscale: LLGFNC53C09F935L e Cavarischia Gianfranco nato a Norcia (PG) il 19/12/1952, codice fiscale: CVRGFR52T19F935H, domiciliati per la carica presso la società, i quali intervengono al presente atto nella loro qualità di amministratori;

e

Comune di Norcia con sede in via Alberto Novelli, 1 06046 Norcia (PG) C.F. 84002650541 nella persona delegata, con atto di Giunta Comunale N.114 del 28/07/2021, sig. Bucchi Angelo nato il 15/04/1957 a Norcia (PG), residente in via Solferino n. 2, 06046 (PG) c.f. BCCNGL57D15F935Z nella sua qualità di responsabile dell'Ufficio Patrimonio; in seguito denominato anche "Conduttore".
(ciascuna di esse "Parte" e congiuntamente le "Parti").

Premesso

- che la Locatrice é proprietaria di due unità immobiliari site in Comune di Norcia (PG) Via Innocenzo Fiorucci avente destinazione ufficio e meglio individuato al successivo Articolo 2;
- che per dette unità immobiliari era già in corso un contratto di locazione con durata transitoria cessato il 14/07/2021;
- che le parti hanno convenuto di stipulare un nuovo contratto di locazione con durata

non inferiore a sei anni, così come stabilito dall'art. 27 comma 1 legge 392/1978;

- che quindi la Locatrice si è dichiarata disponibile a concedere in locazione tali unità immobiliari per la durata anzidetta;

- che il Conduttore è interessato ad acquisire in locazione quanto sopra allo scopo di esercitarvi l'attività di ufficio area Lavori Pubblici Ambiente e Sviluppo Economico e locale deposito pratiche;

- che le Parti hanno convenuto di sottoscrivere un contratto di locazione (di seguito il "Contratto"), alle condizioni e termini di seguito riportati.

Tutto ciò premesso, tra le Parti

Si conviene e stipula quanto segue

Articolo 1 - Premesse ed Allegati.

1.1 Le premesse e tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del Contratto, così da costituirne un unico, inscindibile contesto, in uno con tutte le pattuizioni nello stesso previste.

Articolo 2 – Oggetto.

2.1 La Locatrice concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, le unità immobiliari site in Comune di Norcia (PG) Via Innocenzo Fiorucci distinte al catasto fabbricati del comune di Norcia al foglio 123 particella 1353 sub. 7 cat. A/10 superficie catastale mq. 222 e foglio foglio 123 particella 1353 sub 5 cat. C/6 superficie catastale mq. 116, parte evidenziata in giallo come da piantina planimetrica allegata (di seguito l' "Immobile").

2.2 L'Immobile ha tutti i requisiti e le caratteristiche ritenute idonee ed accettate dal conduttore ed in particolare: è ubicato al piano terra (A/10) e S1 (C/6); hanno le superfici sopra indicate, come indicato nelle planimetrie allegati "A" e "B" al presente contratto; sono dotati della viabilità idonea e sono conformi agli strumenti urbanistici,

per l'esercizio dell'attività di Ufficio e locale di deposito pratiche.

Articolo 3 - Decorrenza e Durata.

3.1 Il Contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 comma 1 legge 392/1978, avrà la durata di anni 6 (sei), con inizio il 15/07/2021 (di seguito la "Data di Efficacia") e termine il 14/07/2027.

3.2 Il conduttore, ai sensi dell'art. 27 comma 7 della legge 392/1978, ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Articolo 4 - Canone di Locazione.

4.1 Il canone mensile di locazione (di seguito il "Canone") viene tra le Parti convenuto nella misura annuale di Euro 2.400,00 (duemilaquattrocento virgola zero zero), pari ad €. 28.800,00 (ventottomilaottocento virgola zero zero) annuali.

4.2 Al presente contratto (avente per oggetto la locazione di un fabbricato strumentale che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni) è applicato il regime di esenzione dall'imposta sul valore aggiunto ai sensi dell'articolo 10, comma 1°, numero 8) D.P.R. del 26 ottobre 1972 n. 633.

Articolo 5 – Pagamenti.

5.1 Il conduttore si obbliga a pagare il Canone mensile di locazione ogni 4 mensilità ed effettuerà il pagamento cumulativo di quattro canoni mensili tramite ordine di bonifico sul c/c intestato alla locatrice presso Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona IBAN: IT81Z 0887138720000000000478. Il pagamento dovrà avvenire entro e non oltre il giorno 5 dell'inizio del mese successivo al quarto.

5.2 Non è previsto il deposito cauzionale a garanzia delle obbligazioni assunte da

parte del conduttore.

5.3 Il Conduttore non potrà ritardare il pagamento del canone, né potrà far valere alcuna eccezione ed azione, se non dopo il pagamento dei canoni scaduti.

Articolo 6 - Manutenzioni, Modifiche, Migliorie ed Addizioni

6.1 La manutenzione ordinaria dell'Immobile e degli impianti sarà a carico del Conduttore, mentre spetterà alla Locatrice la manutenzione straordinaria.

6.2 Qualora la Locatrice non esegua le opere di manutenzione di sua competenza, il Conduttore provvederà a segnalarlo e, nel caso in cui la Locatrice non provveda nel termine di 30 (trenta) giorni, il Conduttore avrà la facoltà di sostituirsi e di operare secondo le modalità ritenute più idonee. Nell'ipotesi in cui si tratti di riparazioni urgenti, anche al fine di evitare pregiudizio all'attività esercitata, il Conduttore avrà l'obbligo di informare il Locatore che dovrà intervenire nel tempo tecnico di riparazione, con espressa avvertenza che nel caso ciò non avvenga il Conduttore potrà eseguire tali opere direttamente.

6.3 Le spese eventualmente sostenute dal Conduttore per opere di manutenzione e riparazione di competenza della Locatrice, dovranno essere rimborsate, a semplice richiesta del Conduttore, entro 30 (trenta) giorni.

6.4 Il Conduttore potrà apportare modifiche, miglioramenti, trasformazioni ed addizioni all'Immobile, con il consenso della Locatrice. La loro realizzazione sarà, in ogni caso, attuata a cura e spese del Conduttore, sul presupposto che le stesse siano comunque compatibili con la struttura e le caratteristiche dell'immobile.

6.5 Nell'ipotesi in cui le modifiche, miglioramenti, trasformazioni ed addizioni apportate dal Conduttore comportino, in base alle disposizioni normative vigenti o per intervento delle competenti autorità, l'esecuzione o la messa in opera di particolari accorgimenti tecnici, la loro realizzazione sarà attuata a cure e spese del

Conduttore, compatibilmente in ogni caso con la struttura e le caratteristiche dell'immobile. A tale riguardo dovrà intervenire l'autorizzazione della Locatrice.

6.6 E' esclusa ogni forma di indennizzo per modifiche, migliorie, trasformazioni e addizioni apportate dal Conduttore.

6.7 Al termine del Contratto è facoltà della Locatrice, anziché ritenere le modifiche, migliorie, trasformazioni e addizioni apportate, richiedere al Conduttore l'asporto di quanto da esso eventualmente apportato, il tutto a cura e spese del Conduttore medesimo.

6.8 Il Conduttore è autorizzato ad affiggere all'esterno dell'immobile, targhe, insegne, sigle, marchi o scritte pubblicitarie, nel rispetto delle disposizioni in materia (di seguito le "Insegne").

6.9 Gli oneri relativi alle autorizzazioni per l'installazione delle Insegne, come pure le imposte sulla pubblicità, se dovute, saranno ad esclusivo carico del Conduttore, così come la gestione della pratica relativa al rilascio dell'autorizzazione stessa.

6.10 Al termine della locazione l'Immobile verrà restituito alla Locatrice nello stesso stato in cui oggi lo riceve, in ottime condizioni e tinteggiato di nuovo.

6.11 La locatrice potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

Articolo 7 - Responsabilità e Assicurazioni

7.1 Il Conduttore esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per i danni che possano derivargli dal fatto di terzi.

7.2 Il Conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia di assicurazione, entro trenta giorni dalla stipula del presente contratto, idonea polizza contro tutti i rischi relativi alle attività esercitate e della responsabilità civile per tutti i danni comunque cagionati a terzi dal Conduttore, suoi dipendenti e collaboratori a

qualunque titolo, nonché per il furto ed incendi.

7.3 Resta inteso tra le parti che l'assicurazione di cui sopra deve essere stipulata per tutta la durata del presente Contratto.

Articolo 8 – Utenze.

8.1 Sono interamente a carico del conduttore tutte le spese inerenti le utenze di servizi, compresi i relativi costi di allaccio, che a titolo esemplificativo e non esaustivo si indicano in energia elettrica, riscaldamento, telefono, tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e servizio idrico, nonché gli oneri condominiali. Le parti precisano che il riscaldamento alimentato a gasolio è gestito tramite l'impianto dello stabile a servizio degli inquilini. Il rifornimento di gasolio è effettuato dal locatore che ne anticiperà le spese e provvederà al riaddebito tramite emissione di fattura e previa lettura dei consumi, che il conduttore potrà in ogni momento controllare.

Articolo 9 - Sublocazione e Cessione del Contratto di Locazione.

10.1 E' fatto espresso divieto al Conduttore di cedere anche parzialmente il contratto, di sublocarlo e di modificare la destinazione dei locali. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35 e 37 e seguenti della L. 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile non verrà utilizzato, in quanto Ufficio, per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

Articolo 10 - Dichiarazioni e Garanzie.

10.1 La Locatrice dichiara che l'immobile è nella sua piena, esclusiva ed incondizionata proprietà ed è libero da vincoli, oneri e gravami che, ove esistessero, ne potrebbero pregiudicare, ostacolare o diminuire la disponibilità; viene locato con servizi ed impianti funzionanti ed è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche necessarie all'esercizio dell'attività del conduttore. L' "immobile" è dotato di certificato di agibilità aut. n. 50 rilasciata dal comune di Norcia in data 14/07/2011. Il conduttore

dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici (codice certificato ACE-10-194-005 validità anni 10 data emissione 11/08/2011). Gli impianti dell'Immobile sono realizzati in piena conformità alla normativa applicabile in materia di sicurezza degli impianti e sono dotati dei necessari certificati di conformità.

10.2 Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile affittato e di averlo trovato adatto al proprio uso, esente da difetti ed idoneo all'esercizio dell'attività che verrà svolta, pienamente conforme a tutte le normative applicabili all'attività del conduttore stesso. Il conduttore manterrà l'Immobile in stato da servire all'uso convenuto.

11. Penale. In caso di ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza contrattualmente pattuita, il conduttore sarà tenuto al pagamento della penale di €. 50,00 aggiornabile in base all'indice ISTAT costo vita, per ogni giorno di ritardo, oltre all'indennità di occupazione senza titolo pari al canone mensile di locazione.

12 – Contenzioso.

12.1 L'Immobile non é oggetto di alcun procedimento o provvedimento di qualsiasi natura (a titolo esemplificativo civile, penale, fiscale o amministrativo (ivi inclusi procedimenti e provvedimenti di esproprio ed occupazione), ed in qualsiasi sede, che possa avere l'effetto di pregiudicare in tutto o in parte, anche solo potenzialmente, la piena ed esclusiva disponibilità dell'Immobile, il pacifico godimento dello stesso, il libero svolgimento dell'attività che in esso verrà insediata, né esistono ed esisteranno circostanze che possano dar luogo a quanto sopra.

Articolo 13 - Clausola Risolutiva Espressa

13.1. Il mancato pagamento del canone oltre il termine previsto al punto 5.1, costituirà motivo di risoluzione ai sensi dell'art.1455 del codice civile, con applicazione degli interessi legali aumentati di due punti senza necessità di messa in

mora.

Articolo 14 - Modifiche al Contratto

14.1 Nessuna modifica al Contratto, alle sue pattuizioni ed ai suoi allegati, potrà intervenire o venire provata se non mediante atto scritto e sottoscritto dalle Parti.

Articolo 15 - Elezione di Domicilio.

15.1 A tutti gli effetti del Contratto, compresa la notifica di atti giudiziali e titoli esecutivi, le Parti eleggono domicilio presso le sedi indicate in epigrafe. Pertanto tutte le comunicazioni e quant'altro relativo al Contratto sarà indirizzato a tali domicili fino a diversa comunicazione scritta a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o a mano.

Articolo 16 Accesso. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'immobile oggetto di locazione, il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore. La vendita dell'immobile locato, in relazione della quale non viene concessa la prelazione al conduttore, non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 17 - Trattamento dei dati personali.

17.1 Ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, Codice in materia di protezione dei dati personali ("Codice"), e successive modifiche ed integrazioni, le Parti, in qualità di titolari del trattamento, si informano reciprocamente che i rispettivi dati personali verranno raccolti e trattati nel rispetto della normativa vigente, in modo da garantirne sicurezza e riservatezza, ed al fine di adempiere gli obblighi di legge in materia contabile e fiscale, nonché per l'esecuzione degli obblighi e l'esercizio dei diritti derivanti dal presente Contratto. I dati personali non verranno diffusi.

17.2 Con riferimento al trattamento effettuato dal Conduttore, i dati personali potranno essere comunicati, per le finalità sopra indicate, ad istituti bancari e/o

consulenti legali e fiscali.

17.3 Ciascuna delle Parti potrà in ogni momento esercitare i diritti di cui all'articolo 7 del Codice, da intendersi qui integralmente richiamato.

Articolo 18 - Foro competente.

18.1 Per qualsiasi controversia relativa al presente Contratto che dovesse insorgere tra le Parti sarà competente in via esclusiva il Foro di Spoleto.

Articolo 19 - Spese e Tasse

19.1 Le imposte e tasse, le spese e gli oneri di qualsiasi natura, presenti o futuri, conseguenti ed occasionati dal presente Contratto e dalla sua conclusione, esecuzione, risoluzione ivi comprese le eventuali modifiche, saranno tra le Parti ripartiti in misura uguale, salvo diverse specifiche disposizioni di legge. L'imposta di bollo è a carico del conduttore.

19.2 Le parti prendono atto di quanto stabilito all'art. 5 c. 1 D.Lgs. n. 28 del 04/03/2010 in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali ed in particolare della circostanza che l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione essenziale di procedibilità di ogni azione relativa al presente contratto di locazione.

Articolo 20 - Clausola finale.

20.1 Le Parti si danno reciprocamente atto che il Contratto, che verrà regolato secondo la legge italiana, è stato redatto congiuntamente, cosicché tutte le sue clausole debbono considerarsi approvate specificatamente.

20.2 Le Parti si danno infine reciprocamente atto e convengono che, qualora una o più clausole previste dal presente Contratto risulti essere, in tutto o in parte, invalida, non sarà pregiudicata l'efficacia di altre clausole contrattuali e comunque non sarà pregiudicata la validità dell'intero Contratto. In tal caso le Parti si impegnano inoltre,

al più presto, a sostituire la clausola invalida con una nuova clausola valida il cui oggetto ed effetti, in particolare sotto il profilo economico, siano il più possibile simili a quello oggetto di invalidità.

20.3 Per quanto qui non disposto ed in quanto compatibili troveranno applicazione le norme di legge vigenti e regolanti la materia contrattuale.

Articolo 21 - Allegati

Allegato "A" Planimetria dell'immobile.

Letto, confermato e sottoscritto in Norcia li 15/07/2021.

Cavarischia Gianfranco

Allegriani Franco

Bucchi Angelo