**CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE (L.392/78, Capo II)**

Con la presente scrittura privata redatta in tre originali da valere in ogni effetto di legge fra le parti:

BRUTI MADDALENA, nata a Sutri il 20/02/1966 – cod. Fisc. BRTMDL66B60L17P residente a Petriolo (MC) via Gramsci, 21, di seguito denominato LOCATORE

E

COMUNE DI PETRIOLO (MC) con sede provvisoria in Via Regina Margherita 43 Petriolo (MC), C.F. e P. Iva 00286490438 in questo atto rappresentato dal dott. Stefano De Angelis, nato a Macerata il 23-02-1964 domiciliato per la carica presso il Comune di Petriolo, a ciò autorizzato in virtù dei poteri conferitigli in qualità di Responsabile del Settore Amministrativo e Contabile e Vice segretario comunale, di seguito denominato CONDUTTORE

PREMESSO CHE

La sig. ra BRUTI MADDALENA è proprietaria di un locale ad uso commerciale sito in Petriolo (MC), Piazza san Martino 6, identificato catastalmente con il foglio 9 particella 133 sub 9 per una superficie complessiva lorda di mq. 83, così come risulta dalla planimetria allegata al presente atto.

Il COMUNE DI PETRIOLO si è dichiarato disponibile a condurre in locazione tale immobile,

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**1 - OGGETTO DEL CONTRATTO**

La sig. ra BRUTI MADDALENA come sopra rappresentata (locatore) concede in locazione al Comune di Petriolo (conduttore), che accetta i locali indicati in premessa. I locali vengono concessi in locazione per le sole finalità istituzionali dell'ente restando escluso qualsiasi uso di tipo commerciale.

2 - DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata del contratto di locazione è prevista in anni tre con decorrenza 01.02.2020 e termina al 31.01.2023 eventualmente rinnovabile di ulteriori tre anni. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27 della L. 392/1978 dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata o PEC, almeno un mese prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

3 - CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione viene concordemente determinato tra le parti in €. 210,00 mensili esente da IVA da corrispondere in rate trimestrali.

Il canone dovrà essere versato dal conduttore, sul c/c bancario che sarà comunicato dal locatore, mediante bonifico bancario.

Le parti concordano che il canone di locazione non sarà aggiornato annualmente applicando l’indice ISTAT in base alla legge 135/2012 art.3 e ss. mm. ii.

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

Il mancato pagamento, anche parziale, dell'affitto, entro 90 giorni dalla scadenza delle rate, produce ipso-jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore e il conseguente risarcimento dei danni oltre alla corresponsione di quanto dovuto ai sensi dell'art. 1456 del C.C.

In ogni caso il ritardato pagamento del canone e/o delle quote per gli oneri accessori comporteranno per il conduttore il pagamento di un interesse che viene concordato in misura pari al tasso ufficiale di sconto.

4 - USABILITA’ E DESTINAZIONE LOCALI

L’eventuale mutamento dell’uso pattuito alla cessione o al subaffitto del locale potrà avvenire solo dietro espressa autorizzazione del locatore. In mancanza di tale autorizzazione l’utilizzo dell’immobile per usi diversi è causa di risoluzione del presente contratto ai sensi della L.392/78.

Il conduttore dichiara inoltre che non attuerà nell’immobile attività né ospiterà macchinari oggetti e cose in genere suscettibili per loro natura o per la modalità del loro impiego di arrecare pregiudizio all’immobile stesso e alle sue parti o danni e molestie a terzi

5 - STATO DEI LOCALI E RESTITUZIONE DEGLI STESSI. MIGLIORIE E INNOVAZIONI.

L’immobile viene accettato in consegna dal conduttore nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova e risultanti da un apposito verbale redatto in contradditorio al momento dell’avvio del presente contratto. Il locatore autorizza il conduttore ad effettuare nel locale i lavori necessari alla messa a norma e l’adeguamento degli impianti, nonché quelli necessari all’utilizzo quale biblioteca comunale dei locali di che trattasi.

Le parti concordano che, al termine del rapporto, verrà valutato il valore economico delle migliorie effettuate nei locali dal conduttore e stabilita, eventualmente, una equivalente riduzione degli ultimi canoni dovuti o, in alternativa, la rimozione delle migliorie effettuate. In quest’ultimo caso, il conduttore dovrà riconsegnare l’immobile nelle stesse condizioni nelle quali l’ha ricevuto, libero da qualsiasi bene, con il solo deterioramento dovuto a vetustà.

6 - SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Sono a carico del conduttore, per la quota parte che lo riguarda, le spese elencate all’art. 9 della L.392/78, sono pure a suo carico le anticipazioni relative alle eventuali spese accessorie a carico del conduttore che dovranno essere versate al locatore o in caso di condominio all’amministratore in conformità delle loro richieste regolarmente documentate.

Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore in tal caso il conduttore provvederà a rimborsare il locatore entro 30 giorni dalla richiesta.

Il locatore è in ogni caso esonerato da ogni responsabilità per i danni che dall’inadempimento del predetto obbligo derivassero a persone e cose.

Il conduttore dovrà avvertire immediatamente il locatore della necessità delle riparazioni che sono a suo carico.

Nell’ipotesi prevista dagli artt.1583 e 1584 c.c. rimane escluso qualsiasi diritto alla riduzione del canone o al risarcimento di eventuali danni.

7 - DANNI ALL’IMMOBILE LOCATO

In caso di danni all’immobile locato ed agli infissi conseguenti a furti eseguiti o tentati ed a qualsiasi altro evento estraneo all’immobile (atti di vandalismo compresi) la parte conduttrice dovrà provvedere alle opere di ripristino a proprie spese. Sono escluse dal presente comma i danni all’immobile a causa di calamità naturali che pertanto rimangono a carico del locatore.

8 - ATTESTAZIONE ENERGETICA

In conformità a quanto previsto dal D.L. 23 dicembre 2014 art.145 il conduttore dichiara di avere ricevute le informazioni e la documentazione comprensiva dell’attestato in ordine all’attestazione della prestazione energetica degli edifici che in copia si allega al presente contratto.

9 – VARIE

Il conduttore è custode della cosa locata e di tale condizione ne risponde nei confronti della proprietà.

Le clausole del presente contratto formano un unico ed inscindibile contesto sì che l’inadempienza anche di una sola di esse da parte del conduttore produrrà ipso jure, la risoluzione del contratto.

Per qualunque contestazione che potrà sorgere dall’esecuzione del presente contratto, il Foro competente sarà quello del domicilio del locatore che viene eletto a tutti gli effetti presso la sua sede, mentre quello del conduttore è a tutti gli effetti fissato nell’immobile locato.

10 - REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Il presente contratto è soggetto a registrazione; le relative spese saranno ripartite al 50%. La registrazione del contratto secondo gli usi di legge sarà effettuata dal locatore. Le spese sostenute saranno poi rimborsate dal conduttore, per la quota di sua competenza insieme alla prima rata utile del canone di locazione.

11 - RINVIO

Per quanto non specificatamente previsto nel presente contratto si applicano le norme del Codice Civile e della Legge 392/1978 e successive disposizioni in materia.

Petriolo, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Per accettazione di tutto quanto sopra indicato:

Il Locatore

Maddalena Bruti

Il Conduttore

COMUNE DI PETRIOLO

(Stefano De Angelis)

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, reiettano sin da ora ogni reciproca eccezione.

Il Locatore Il Conduttore

Comune di Petriolo

Maddalena Bruti

Stefano De Angelis

……………………………………………… ……………………………………………