Rep…

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO MAGAZZINO/LOCALE DI DEPOSITO

SCRITTURA PRIVATA

L’anno \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_del mese di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, in Smerillo presso la sede municipale provvisoria sita in Via A. C. Nobili n.3 tra:

- il Sig. Mecozzi Sante nato a Smerillo (AP) il 14/10/1941 e residente a Smerillo (FM) in C.da Colle Molino n.9 – C.F. MCZSNT41R14I774N in qualità di proprietario per ½ in regime di separazione dei beni;

- Il sig. Giangiacomi Federico nato a Smerillo (AP) il 25/09/1943 e residente a Smerillo (FM) in C.da San Martino al Faggio n.45 – C.F. GNGFRC43P25I774Z in qualità di proprietario per ½;

Entrambi di seguito indicati come **locatore,**

ed

il Comune di Smerillo, con sede a Smerillo (FM) con sede in via Dante Alighieri, 14, codice fiscale 80000970444, P.Iva 00428150445, rappresentato in questo atto dal Sig. Tonino Severini nato ad Ascoli Piceno (AP) il 25/10/1965 e residente a Smerillo (FM) in C.da San Martino al Faggio n.15 e domiciliato presso la sede provvisoria del Comune di Smerillo in Via A.C. Nobili n.3 in qualità di Responsabile dell’Area Tecnica, che agisce in nome e per conto del Comune di Smerillo in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n…. del ….. di seguito indicato come **conduttore;**con la presente scrittura privata (redatta in doppio originale) da valere per ogni effetto di legge, si conviene quanto segue:

**ART.1 INDIVIDUAZIONE DELL’IMMOBILE E OGGETTO DEL CONTRATTO**

Il locatore concede in locazione al conduttore che a tale titolo accetta la porzione dell’immobile (identificata nella metà della superficie complessiva) sito in Amandola, C.da San Ruffino meglio descritto al N.C.E.U. del Comune di Amandola

foglio 18 – particella 29 – Piano Terra – categoria D/8 – rendita €756,09 deposito attrezzi e mezzi comunali.
Il locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto, dichiara:

* che la stessa è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche ed è conforme alle vigenti normative.

**ART.2 DURATA DELLA LOCAZIONE – DISDETTA E RINNOVO DEL CONTRATTO**

La presente locazione legata alla specifica esigenza dell’Ente di rimessaggio delle attrezzature e dei mezzi comunali, avrà durata, così come espressamente concordato tra le parti, pari ad anni 6 (sei) con decorrenza dal 01/02/2021 e con termine il 31/01/2027.

Il presente contratto potrà essere rinnovato per ulteriori 6 anni se almeno 12 mesi se prima della scadenza il locatore non ha manifestato la volontà di risolvere il rapporto.

Nel caso in cui il locatore disponga la vendita dell’immobile in oggetto a terzi, il presente contratto si considera risolto dal mese successivo la conclusione dell’atto di compravendita.

**ART.3 CANONE DI LOCAZIONE**

L’importo annuale del canone locatizio è stabilito in € 1.000,00 da pagare rispettivamente in due rate semestrali pari a € 500,00 da versare rispettivamente a Giugno per il primo semestre e a Dicembre per il secondo semestre.

Il mancato pagamento degli importi dovuti determina l’applicazione degli interessi di mora, in misura pari al tasso di riferimento vigente su tutte le somme non corrisposte.

**ART.4 ONERI ACCESSORI**

Sono a carico del conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dell’art.9 legge 392/1978.

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori.

Saranno ad esclusivo carico del conduttore tutte le spese relative alla riattivazione e/o voltura presso gli enti gestori del contratto inerente l’utenza elettrica e i successivi consumi.

Sono altresì a carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell’immobile, le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell’unità immobiliare locata, le spese relative al servizio di pulizia delle parti comuni, quelle relative al consumo elettrico, gli oneri di smaltimento dei rifiuti e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni.

**ART.5 DIVIETO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE**

I locali si concedono esclusivamente per uso di deposito di attrezzi e mezzi comunali.

E’ fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione d’uso dell’immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del locatore.

**ART.6 DICHIARAZIONE DI STATO DELL’IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI**

Il conduttore dichiara che il locale, oggetto del presente contratto, è già stato visitato, trovato in buono stato, di completo gradimento, ed idoneo all’uso convenuto.

Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza del contratto nello stesso stato presente al momento della consegna, fatto salvo il normale deperimento derivato dall’uso e dal tempo.

**ART.7 MANUTENZIONE, DIVIETO DI INNOVAZIONI ED EVENTUALE ACQUISIZIONE DELLE MIGLIORIE ALLA PROPRITÀ**

Il conduttore assume l’obbligo, a propria cura e spese, della manutenzione ordinaria dell’immobile.

Il conduttore non potrà avanzare pretese ad alcun titolo per eventuali interventi di conservazione, manutenzione ordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario sull’immobile oggetto di locazione.

Tali interventi potranno essere eseguiti a cura e spese del conduttore previa autorizzazione e verifica progettuale, da parte del locatore, fatto salvo il diritto del locatore medesimo di richiedere, al termine dei lavori, le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi di adeguamento degli impianti tecnologici alle vigenti normative.

In caso di opere o lavori resisi necessari da imposizioni normative sopravvenute inerenti l’attività di cui all’art.5, il locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo, l’esecuzione.

**ART.8 DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBLOCAZIONE ANCHE PARZIALE**

È fatto divieto al conduttore di cedere il contratto o di sublocare, anche parzialmente, l’immobile in oggetto.

**ART.9 ESONERO DI RESPONSABILITÀ DEL LOCATORE**

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare da fatti od omissioni derivanti dall’utilizzo dell’immobile per le finalità concordate.

Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

**ART.10 DILIGENZA DEL CONDUTTORE ED ISPEZIONE DEI LOCALI**

Il conduttore si obbliga ad usare il locale con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore, previo adeguato preavviso, potrà ispezionare o far ispezionare il locale, tenuto conto delle esigenze dell’attività ivi svolta.

**ART.11 RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE**

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dall’attività svolta nei locali, rendendone comunque indenne ad ogni responsabilità il locatore.

Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e/o vicini.

**ART.12 MODIFICHE ALLE CLAUSOLE CONTRATTUALI**

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta.

L’adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall’altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare, per consuetudine o desuetudine, sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

**ART.13 RECESSO DAL CONTRATTO**

 Viene consentita dalle parti la facoltà che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione

**ART.14 RISOLUZIONE ESPRESSA**

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 3 (puntuale pagamento dei canoni), 5 (divieto del cambio di destinazione), 7 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 8 (divieto di cessione e sublocazione), comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

**ART.15 IMPOSTA DI BOLLO E DI REGISTRO**

E’ a carico del conduttore l’imposta di bollo per il presente contratto, nonché l’imposta di bollo per le ricevute di pagamento (quietanze), se dovuta.

L’imposta di registro è a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.

Il conduttore provvederà ad anticipare la quota del locatore (50%) in fase di registrazione del presente contratto all’ Agenzia delle Entrate e successivamente a recuperarla, decurtandola, dal primo pagamento dovuto al locatore e relativo alle mensilità di novembre e dicembre 2020.

**ART.16 ELEZIONE DI DOMICILIO PER COMUNICAZIONI**

Per tutte le finalità di cui al presente contratto e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

- il locatore presso ----

- il conduttore presso la sua sede provvisoria Via A.C. Nobili n.3, Smerillo (FM).

**ART.17 FORO COMPETENTE**

In caso di controversia sorta tra le parti, è competente a conoscere la causa il tribunale del foro di Fermo.

**ART.18 RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE**

Per quanto non espressamente previsto dalla presente pattuizione, le parti fanno riferimento alle norme di legge regolanti la materia locatizia.

Ai sensi degli art.1341 e 1342 del Codice Civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 2. Durata della locazione – Disdetta e rinnovo del contratto; 3. Canone di Locazione; 4. Oneri Accessori; 5. Divieto di cambio destinazione d’uso; 7. Manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà; 8. Divieto di cessione del contratto e di sublocazione parziale; 12. Modifica alle clausole contrattuali; 13. Recesso dal contratto; 15. Imposta di bollo e di registrazione;

Smerillo lì \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_