Rep. n.

COMUNE DI SMERILLO

(PROVINCIA DI FERMO)

L’anno duemilaventuno (2021), il giorno\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, in Smerillo (FM) presso la Sede Municipale Provvisoria sita in via A.C. Nobili n.3, sono presenti:

1. Il Sig. Tonino Severini (C.F. SVRTNN65R25A462A), nato ad Ascoli Piceno il 25/10/1965, in qualità di Responsabile dell’Area Tecnica e Manutentiva del Comune di Smerillo, il quale agisce per conto e per nome del Comune medesimo, C.F. 80000970444, P.IVA 00428150445 di seguito denominato “Ente”;
2. il Sig. Giorgio Vianello (C.F. VNLGRG58M06L736R) nato a Venezia il 06/08/1958 e residente a Falerone in C.da Varano 15/A, di seguito denominato “Locatario”.

I quali premettono che:

con Delibera di Giunta n.\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ è stato deciso di rinnovare il Precedente Contratto di Locazione Rep. n. 432 del 02/12/2019 al Locatario dell’immobile già in uso dal medesimo sito in Smerillo in località Val di Tenna e precisamente parte di una porzione del fabbricato della ex Stazione Ferroviaria identificato al Catasto Fabbricati distinto al Foglio 5, Particella 67 mq 140 ad uso diverso dalla Civile Abitazione.

QUANTO SOPRA PREMESSO

le parti sopra indicate, con la presente scrittura privata valevole agli effetti di legge, convengono quanto segue:

**Articolo 1 (Descrizione dell’Alloggio)**

L’Ente concede in locazione al Locatario, l’immobile sito in località Val di Tenna e precisamente parte di una porzione del fabbricato della ex Stazione Ferroviaria identificato al Catasto Fabbricati distinto al Foglio 5, Particella 67 mq 140 ad uso diverso rispetto alla Civile Abitazione come identificato dalla planimetria allegata.

**Articolo 2 (Durata della locazione e recesso del locatario)**

1. La durata del contratto è stabilita in sei (6) anni ai sensi dell’art.27, comma 1, della legge 27/07/1978 n.392 con decorrenza dalla data del 02/06/2021.
2. Alla scadenza, il contratto è rinnovato per altri sei (6) anni su espressa pattuizione delle parti, fatte salve le ipotesi previste dell’articolo 29 della legge 27/07/1978 n.392.
3. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell’Unità Immobiliare alla scadenza, il Locatario dovrà pagare all’Ente un’indennità per l’abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del Contratto, oltre a un’ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari a un sessantesimo (1/60) del canone mensile di locazione che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.
4. Resta salvo il diritto dell’Ente a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell’Unità Immobiliare locata.
5. Sono fatte salve le ipotesi di risoluzione previste dalla vigente normativa in materia.
6. Nel corso del rapporto il Locatario può recedere dal contratto in qualsiasi momento, dandone avviso scritto, da far pervenire all’Ente, **tramite lettera Raccomandata A/R, almeno sei (6) mesi prima della data di rilascio dell’alloggio**. (farà fede la data di invio della Raccomandata.)
7. La riconsegna dovrà avvenire previa ispezione da condursi in contradditorio tra le Parti a cui seguirà la sottoscrizione congiunta del documento “Verbale di riconsegna”.
8. Salvo patto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l’unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

**Articolo 3 (Canone di Locazione)**

1. Il canone di locazione mensile dovuto dal Locatario per il godimento dell’immobile è pari ad € duecento/00 (200,00).
2. Il canone di locazione mensile va pagato mediante bonifico bancario sul conto della Tesoreria Comunale.
3. Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone di locazione, costituisce automaticamente in mora il Locatario con applicazione dei relativi interessi.

**Articolo 4 (Risoluzione del Contratto)**

1. Costituisce causa di Risoluzione del contratto, oltre all’inosservanza delle norme contenute nel presente contratto, nei regolamenti condominiali, e nelle altre leggi in materia, la morosità superiore a due mesi.

**Articolo 5 (Consegna)**

1. Il locatario dichiara di aver visitato l’immobile locatogli, di averlo trovato adatto all’uso convenuto e, pertanto, di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi dal momento della sottoscrizione del presente contratto custode dello stesso.
2. Il locatario si impegna a riconsegnare l’unità immobiliare nello stato in cui l’ha ricevuta, salvo il deperimento d’uso, pena il risarcimento del danno.
3. L’immobile deve essere destinato esclusivamente all’attività professionale del Locatario.
4. Il locatario esonera espressamente l’Ente da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti verso terzi che possano derivare dall’uso dell’immobile.

**Articolo 6 (Migliorie e Innovazioni)**

1. Nessuna miglioria, innovazione o modifica potrà essere fatta dal Locatario senza il preventivo consenso scritto dell’Ente.
2. In ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti, stabili o mobili, compresi gli impianti elettrici, gas, acqua, igienici e di riscaldamento, etc. restano, al termine del rapporto, di proprietà dell’Ente, senza che per ciò il Locatario possa pretendere rimborso o indennizzo.
3. Resta riservato all’Ente il diritto di pretendere la remissione dei locali in pristino a spese del Locatario.

**Articolo 7 (Riparazioni e Innovazioni a opera dell’Ente)**

1. Il locatario autorizza fin d’ora l’Ente, anche in sua assenza, ad eseguire nella unità immobiliare le opere di riparazione/innovazione ritenute necessarie e opportune a insindacabile giudizio dell’Ente medesimo.
2. Il locatario autorizza fin d’ora le visite e le ispezioni disposte dall’Ente allo scopo di verificare la buona conservazione dei locali e l’osservanza di ogni obbligo contrattuale.

**Articolo 8 (Riparazioni Ordinarie E Straordinarie E Manutenzione**)

1. Le riparazioni di cui all’art. 1576 cod. civ. (Mantenimento della cosa locata in buono stato locativo) e 1609 cod. civ. (Piccole riparazioni a carico dell’inquilino) sono a carico del Locatario.
2. Se il Locatario non provvederà tempestivamente potrà provvedervi l’Ente ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 (trenta) giorni dall’avvenuta riparazione.
3. Qualora l’immobile locato dovesse necessitare di riparazioni che non sono a carico del Locatario, secondo le norme del codice civile e della prassi locativa, questi è tenuto a darne avviso scritto all’Ente.
4. Se si tratta di riparazioni urgenti il Locatario può eseguirle direttamente, salvo rimborso anche da scomputare dai canoni di Locazione, purché ne dia contemporaneamente avviso all’Ente.

**Articolo 9 (Uso dell’unità immobiliare locata e degli spazi accessori)**

1. Per quanto attiene agli obblighi del Locatario in ordine all’uso, destinazione e manutenzione dell’alloggio, dei servizi e delle parti comuni, si fa rinvio alle vigenti disposizioni in materia di locazione di immobili urbani e, in particolare, alle norme del Codice Civile, nonché alle altre leggi e regolamenti vigenti, per quanto compatibili, anche in materia di impianti, pubblica sicurezza, igiene, edilizia etc.
2. Il Locatario ha diritto di usare e godere delle parti comuni che di fatto accedono o sono comprese nell’unità immobiliare quali i locali comuni e le corti esterne.
3. Il locatario ha la facoltà di stipulare per proprio conto un’assicurazione contro i rischi di perdita e deterioramento dell’alloggio e sue pertinenze, anche per causa di incendio.

**Articolo 10 (Contratti di fornitura)**

1. Il locatario si impegna a provvedere direttamente alla stipula dei contratti di fornitura dell’energia elettrica, gas, acqua potabile e telefono rimanendo le relative spese contrattuali e d’esercizio a suo completo carico.

**ART.11 (Dichiarazione Ricevimento APE)**

1. Il locatario dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell’attestato, relativa all’attestazione della prestazione energetica dell’edificio in oggetto (ex art.6, d. lgs. n.192 del 19/08/2005).

**Articolo 12 (Spese contrattuali)**

1. Sono a carico delle parti, in pari misura, le spese di stipulazione del presente contratto ivi compresi i bolli, le imposte e tasse di registrazione, nonché quelle per le eventuali rinnovazioni di esso da corrispondere entro 10 giorni dalla data di registrazione del presente contratto.

**Articolo 13 (Foro competente)**

1. Per tutte le eventuali controversie che dovessero sorgere tra l’Ente e il Locatario in relazione all’applicazione delle clausole del presente contratto, il foro competente a conoscere della lite è il Tribunale di Fermo.

**Articolo 14 (Rinvio alla normativa vigente)**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto si rinvia alla legge 27/07/1978 n. 392 ed agli articoli 1571 e seguenti del codice civile.
2. Qualunque modifica al presente contratto dovrà risultare sempre da atto scritto.

Letto, confermato e sottoscritto

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

Il Locatario

Sig. Giorgio Vianello

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Per l’Ente

Sig. Tonino Severini

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_