REP. N.

CONTRATTO DI LOCAZIONE USO MAGAZZINO

Tra

La società FIPI di Lupi Primo & C. S.n.c., con sede ad Amandola (FM) in via San Pietro n. 9/10, Codice Fiscale, Partita Iva e numero iscrizione al Registro Imprese di Fermo 01256990449, in persona del suo legale rappresentante Lupi Primo, nato ad Amandola (FM) il 21/02/1962 ed ivi residente in via San Pietro n. 9/10, codice fiscale LPUPRM62B21A252A, di seguito denominato “locatore”;

e

Comune di Amandola, con sede in Amandola, P.zza Risorgimento n.17, C.F. 80001030446, Partita IVA 00426220448 in persona del Responsabile dell’Ufficio Tecnico comunale, Ing. Adolfo Marinangeli, il quale agisce esclusivamente in nome, per conto e nell’interesse del Comune che rappresenta, ai sensi e per gli effetti dell’art. 107 D.Lgs. 267/2000 e giusta Deliberazione di Giunta comunale n. 172 del 14/12/2016, esecutiva ai sensi di legge, di seguito denominato “conduttore”;

le quali parti premettono:

- che il locatore è proprietario di un immobile artigianale sito in Amandola (FM), in località Villa Casa Innamorati, distinto al NCEU al foglio 55, particella n. 284, sub 16, Categoria Catastale D/7, classe 3, Rendita catastale € 2.145,26;

- che il conduttore, a causa del sisma, si trova a dover individuare un immobile uso magazzino al fine di stoccare adeguatamente attrezzature ed arredi afferenti ad immobili comunali non utilizzabili;

- che all’esito di una verifica di mercato, ha ritenuto opportuno prendere in locazione una porzione dell’immobile sopra descritto;

- che, con Delibera di G.C. n. 172 del 14/12/2016, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Amandola ha disposto, a causa dell’inagibilità di alcuni immobili comunali, di procedere allo spostamento delle predette attrezzature ed arredi;

- che è volontà delle parti definire con il presente contratto il suddetto rapporto locativo;

Quanto ciò premesso, le parti

Concordano e Stipulano

1. PREMESSA: La premessa è parte integrante, essenziale e dispositiva del presente accordo;

2. OGGETTO DELLA LOCAZIONE: Il locatore concede in locazione al conduttore i locali destinati a magazzino descritti nella premessa per una superficie di 250 mq come da visura catastale allegata al presente atto.

3. DURATA E RECESSO: Il contratto è stipulato per la durata di 24 mesi dall’1/12/2017 al 31/12/2019. È facoltà delle parti di procedere al rinnovo del presente contratto per una ulteriore annualità, previo provvedimento espresso da parte del Comune di Amandola. È concessa al conduttore la facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto, con preavviso di almeno tre mesi, da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata o posta elettronica certificata.

4.DESTINAZIONE: L’immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso magazzino per le attrezzature, gli arredi ed i beni mobili del Conduttore. Il Conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l’unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

5.CANONE: Il canone di locazione annuo – avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell’immobile anche sopra descritte e ben note e la sua ubicazione - è convenuto in € 3.000,00 (tremila/00) ovvero pari ad Euro 1,00 per ogni mq/mese (250/mese) che il Conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo versamento sul C/C bancario presso la Banca dell’Adriatico, codice IBAN: IT30G57486936000000002223 mediante rimesse quadrimestrali anticipate di euro 1.000,00 (mille/00), esente da Iva ai sensi dell’art. 10, c.1 n. 8 del D.P.R. 633/72, entro il giorno cinque di inizio di ogni quadrimestre.

Le parti concordano che, su istanza del Conduttore, la predetta metratura locata potrà essere successivamente ampliata per esigenze del conduttore stesso, salvo pagamento dell’ulteriore quota del canone a conguaglio al termine della locazione pari sempre ad 1€ mq/mese.

Le parti convengono fin d’ora che il canone di locazione verrà automaticamente aggiornato, senza necessità di preventiva richiesta del locatore, ogni anno nella misura massima consentita dalla legge in relazione alla variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell’anno precedente.

6.CLAUSOLA SOLVE ET REPETE: Il pagamento del canone o di quant’altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant’altro dovuto ove di importo parti ad una mensilità del canone) costituisce in mora il Conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli art. 5 e 55 L. 27/7/1978 n. 392.

7.ATTESTAZIONE DELLO STATO DELL’IMMOBILE – DIVIETO MODIFICHE – ESONERO DA RESPOSANBILITA’: Il Conduttore dichiara di aver già preso visione dell’immobile locato e di trovarlo adatto all’uso convenuto, in perfetto stato di conservazione e – così – di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro della chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il Conduttore si impegna a riconsegnare l’unità immobiliare locata perfettamente pulita e nello stato medesimo in cui l’ha ricevuta, pena il risarcimento del danno o il rimborso delle spese per l’eventuale ripristino o per la pulizia finale. E’ in ogni caso vietato al Conduttore eseguire alcuna innovazione, modifica o miglioramento ove non abbia ottenuto il preventivo consenso scritto del Locatore. Questi, in ogni caso, avrà facoltà di ritenere le addizioni apportate dal Conduttore (il quale rinuncia sin d’ora ad ogni indennità e/o rimborso al riguardo), ovvero di chiederne la eliminazione a spese dello stesso. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli per interruzioni incolpevoli dei servizi.

8. MANUTENZIONE: Sono a carico del Conduttore, le riparazioni tutte di cui agli artt. 1576 e 1609 cod. civ. e le spese di ordinaria, oltre che di piccola manutenzione, sempre fatta salva la facoltà del Locatore di provvedere direttamente.

9.REVISIONE CALDAIA Il conduttore ha l’obbligo di revisionare annualmente la caldaia e darne certificazione qualora l’immobile ne fosse dotato.

10.ONERI ACCESSORI: Sono a carico del Conduttore le spese accessorie come previste dall’art. 9 L. 392/78 nonché tutte quelle che usualmente spettano all’inquilino secondo usi e consuetudini. 11.ACCESSO AI LOCALI: Il Locatore potrà ispezionare o far ispezionare previa comunicazione i locali in qualunque momento, anche a mezzo di incaricati muniti di delega scritta. Il Conduttore dovrà consentire l’accesso alla cosa locata al fine di eseguirvi riparazioni o modifiche interessanti i singoli locali, senza pretendere dal Locatore alcuna indennità per eventuali riduzioni di godimento dell’immobile locato.

Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l’unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita all’unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore.

12. SPESE CONTRATTUALI: In tutti i casi in cui sono dovute, le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del Conduttore. Il Locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al Conduttore. Questi corrisponderà, se dovuta, la quota di imposta di registro di loro spettanza, pari alla metà.

13.ELEZIONE DI DOMICILIO: Agli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare il Conduttore elegge domicilio nei locali locati.

14.MODIFICHE: Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata se non mediante atto scritto.

15.AUTORIZZAZIONI D.LGS. 30/06/2003 n. 196. Il Locatore ed il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D. Lgs. 30/06/2003 n. 196)

16.RINVII: Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice civile, della legge 27/7/1978 n. 392, della L.09/12/1998 n. 431 e comunque alle norme degli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

Amandola, lì

Il locatore Il conduttore

FIPI di Lupi Primo & C. S.n.c. per il Comune di Amandola

 Dott. Ing. Adolfo Marinangeli

Ai sensi art. 1341 – 1342 cc le parti approvano specificatamente le seguenti clausole: Art. 1 (richiamo premessa); Art. 3 (durata e recesso); Art. 4 (Destinazione); Art. 5 (canone); Art 6 (clausola solve et repete); Art. 7 (attestazione dello stato dell’immobile – divieto modifiche – esonero da responsabilità); Art. 8 (manutenzione); Art. 12(accesso ai locali); Art. 14 (elezione di domicilio).

 Il locatore Il conduttore

FIPI di Lupi Primo & C. S.n.c. per il Comune di Amandola

 Dott. Ing. Adolfo Marinangeli