

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL' ABITATIVO

Tra

Tra _____ in rappresentanza del Comune di Mogliano (C.F. e P. Iva 00244400438), domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Mogliano, in virtù di _____, di seguito locatore;

E la Società/la Ditta ___ con sede in ___ (___) in Via ___ n. ___, iscritta al registro delle imprese di ___ al numero ___ ed al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di ___ al numero ___, P. IVA ___, nella persona del legale rappresentante/titolare, sig. ___, nato a ___ (___) il ___ e domiciliato/residente in ___, di seguito indicato come Conduttore, premesso

- che il Locatore è proprietario del Centro Anziani, Ex Ospedale vecchio, sito in Mogliano, P.le San Michele n. 1, piano T-1-2 di mq. 1666;

- che il Conduttore intende prendere in locazione una stanza all'interno del menzionato immobile per esercitarvi la propria attività di _____;

tanto premesso, con la presente scrittura privata redatta in tre originali convengono quanto segue:

Art. 1

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, l'utilizzo di una stanza per tre volte a settimana (nella mattinata dalle ore 8,00 alle ore 14,00 o in qualche pomeriggio) e comunque compatibilmente con il Centro Anziani, posta al piano 1, meglio identificata nella planimetria allegata con il colore giallo e facente parte dell'immobile ad uso diverso dall'abitativo di proprietà comunale sito in Mogliano, P.le San Michele n. 1, piano T-1-2, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Mogliano al Foglio 18 part. 91/Porz. graffata con le p.lle 106 e 107, cat. B/2, CL. U, mq. 1666, R.C. € 3.952,15. A tal fine, il Locatore garantisce che sul locale non esistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero ed esclusivo godimento da parte del Conduttore e che l'immobile rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti.

Art. 2

Il locale sarà destinato esclusivamente ad uso non abitativo, con divieto di ogni diversa destinazione, di subaffitto o di concessione in uso a terzi, salvo quanto previsto dall'art. 36 della L. n. 392/1978. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto. Il Locatore, pertanto, garantisce che il locale è idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico – edilizi e alle autorizzazioni necessarie. In considerazione dell'uso cui è destinato il locale locato, il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta del Locatore.

Art. 3

La durata della locazione dell'immobile è di 6 (sei) anni, con inizio dal **31/01/2020** e non dovrà andare oltre la data del **30/01/2026**.

Ogni eventuale modifica o integrazione al presente contratto dovrà essere pattuita esclusivamente con atto scritto e sottoscritto dalle Parti. Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente, ai sensi dell'art. 27, comma 7, della L. n. 392/1978, con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da formularsi mediante lettera raccomandata A.R. In caso di mancata disdetta inviata da una delle Parti e da comunicarsi, a mezzo lettera raccomandata A.R., almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e alle medesime condizioni, salvo quanto previsto dall'art. 29 della L. n. 392/1978. Alla scadenza del contratto, il locale dovrà essere riconsegnato al Locatore o a persona da quest'ultimo espressamente incaricata per iscritto e tenendo conto di quanto precisato nell'art. 5, nelle stesse condizioni di consegna e salvo il normale stato d'uso dello stesso.

Il Locatore ha facoltà di risolvere la locazione quando:

- il Conduttore non paghi il canone puntualmente e con le modalità previste all'art. 4;

- il Conduttore violi il divieto di subaffitto, di concessione in godimento ad altri a qualunque altro titolo, oppure adibisca l'immobile all'esercizio di attività contrastante con la destinazione dell'immobile per il quale è stato locato, secondo quanto fissato all'art. 2;

- il Conduttore esegua opere di qualunque genere senza averne preventivamente dato comunicazione al Locatore, secondo quanto fissato all'art. 5.

Il Conduttore ha facoltà di risolvere la locazione quando:

- il Locatore non esegua tutti gli interventi e gli oneri che il presente contratto pone a suo carico;

- il Locatore impedisca o limiti in qualunque modo l'utilizzo dell'immobile da parte del Conduttore.

Art. 4

Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessivi € 651,15 (Euro Seicentocinquantuno/15) annui, onnicomprensivo degli eventuali consumi delle utenze, da pagarsi in un'unica rata annuale anticipata entro il 31 GENNAIO di ogni anno. Il pagamento di ciascuna rata avverrà a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sulle seguenti coordinate IBAN IT41H0615068960T20360181695. Il canone così corrisposto sarà aggiornato automaticamente nella misura del 75% della intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione, senza alcuna richiesta scritta del Locatore. A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa al locatore una somma pari ad € 108,52 (Euro centootto/52) pari al canone di 2 mensilità, non imputabile in conto pigioni a garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato del locale e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Nulla, pertanto, sarà dovuto dal Conduttore per oneri, spese o consumi anteriori alla predetta data come risultante dal verbale di cui al precedente art. 3. Resta inteso che tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture del locale necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dello stesso all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore. Il Conduttore dà atto di aver ricevuto dal Locatore le informazioni e la documentazione in ordine alla **certificazione energetica** dell'edificio cui accede l'immobile locato.

Art. 5

Nella vigenza del contratto di locazione, al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire, a cura e spese proprie, eventuali lavori di sistemazione dell'immobile e/o degli impianti ivi esistenti, finalizzati ad adeguare gli stessi alle proprie esigenze specifiche, previa comunicazione preventiva al Locatore del progetto relativo ai suddetti lavori. Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, etc., effettuate secondo quanto detto al comma precedente, resteranno acquisite al Locatore senza rimborso o indennità alcuna, ma anche con possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino del locale nello status quo ante. Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati.

Art. 6

Per quanto non previsto espressamente dal presente contratto, le Parti fanno espresso riferimento alle leggi vigenti, in particolare alla L. n. 392/1978, alla disciplina generale del Codice Civile, alle consuetudini ed agli usi locali.

Art. 7

Per qualsiasi controversia derivante dal contratto, incluse, in via meramente esemplificativa, quelle derivanti dall'interpretazione e/o esecuzione del contratto, sarà competente il giudice ordinario, secondo quanto prescritto dalle norme del Codice di procedura civile.

Art. 8

Tutte le spese relative al presente contratto, ivi compresa l'imposta di registrazione, saranno sostenute dalle Parti in misura del 50% ciascuna, come per legge. A tal fine, il presente contratto viene redatto in triplice originale ed il Locatore si assume l'onere della registrazione.

Art. 9

Ai sensi di quanto previsto dal Regolamento Ue 2016/679, le Parti dichiarano di essersi preventivamente e reciprocamente informate prima della sottoscrizione del contratto circa le modalità e le finalità dei trattamenti di dati personali che verranno effettuati per l'esecuzione del contratto medesimo. Ai fini della suddetta normativa, le Parti dichiarano che i dati personali forniti con il presente contratto sono esatti e corrispondono al vero, esonerandosi reciprocamente da qualsivoglia responsabilità per errori materiali di compilazione, ovvero per errori derivanti da una inesatta imputazione dei dati stessi negli archivi elettronici e cartacei. I trattamenti dei dati saranno improntati ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e nel rispetto delle misure di sicurezza. Con la sottoscrizione del contratto, le Parti dichiarano di essersi reciprocamente comunicate oralmente tutte le informazioni previste dalla richiamata normativa.

Letto, confermato e sottoscritto

Luogo e data _____

Il Locatore _____

Il Conduttore _____

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvarne espressamente gli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, e 9.

Il Locatore _____

Il Conduttore _____