

*SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE (AD USO DIVERSO DALL' ABITATIVO)*

*Con la presente scrittura privata, redatta*

tra

Il Dr. Flavio Zura, nato a Macerata il 04/05/1961, nella qualità di Sindaco e legale rappresentante pro tempore del Comune di Mogliano (C.F. e P. Iva 00244400438), domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Mogliano, in virtù delle norme del vigente Statuto Comunale e del disposto dell'art. 46 del D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000, 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 dell'immobile ad uso commerciale di proprietà comunale sito in Mogliano, Viale XX Settembre n. 3, piano T di consistenza mq. 59;

- che il Conduttore intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per esercitarvi la propria attività commerciale 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'immobile ad uso commerciale di proprietà comunale sito in Mogliano, Viale XX Settembre n. 3, piano T-S1 di consistenza di mq. 59, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Mogliano al Foglio 24 part. 34 sub 23, cat. C/1, CL. 1, mq. 59, R.C.€ 1.100,00.

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**

L'immobile sarà destinato esclusivamente ad uso negozio, 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 l'immobile 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 l'immobile 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 alla data di effettiva immissione del Conduttore nel suo possesso, che dovrà risultare da apposito verbale sottoscritto dalle Parti e che non dovrà andare oltre la data del \_\_\_\_.

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. Nel caso di ritardata riconsegna del locale alla scadenza, il Conduttore verserà al Locatore una indennità pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale, pari ad Euro 25,00, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

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 € 6.000,00 (Euro Seimila/00) annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 500,00 (Euro Cinquecento/00) entro il giorno 5 di ciascun mese. 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 €6.000,00 (Euro seimila/00) pari a n. 12 mensilità del canone, 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 dell'immobile e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Oltre al deposito cauzionale al comma precedente, le parti accordano che viene presentata dal Conduttore al Locatore apposite polizze assicurative con contenuti e massimali adeguati al valore dell'immobile locato.

Sono a carico del Conduttore, che sin d'ora dichiara di accollarsene il pagamento, tutte le spese condominiali di sua competenza e le spese di gestione ordinaria del locale, quali la pulizia, le forniture telefonica, idrica e della corrente elettrica, per le quali il Locatore garantisce la presenza e la conformità alla normativa vigente dei relativi impianti, incombendo al Conduttore esclusivamente l'onere di effettuarne la voltura a proprio nome, previa

rilevazione in contraddittorio con il Locatore dei consumi effettuati nell'immobile anteriormente alla data della sua immissione in possesso.

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 dell'immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dello stesso all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore.

Sono altresì a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

Con la sottoscrizione del presente atto, il Locatore autorizza il Conduttore ad effettuare tutti i necessari interventi che si dovessero rendere necessari, nella vigenza del contratto, per meglio adeguare il locale all'uso di cui all'art. 2.

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 dell'immobile nello status quo ante.

Il Locatore consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge e/o degli eventuali regolamenti condominiali, applichi all'esterno dell'immobile insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.

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

Il Conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia.

Art. 7

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. 8

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. 9

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. 10

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, 9 e 10.

Il Locatore \_\_\_\_\_

Il Conduttore \_\_\_\_\_