**Rep. n.**

**ALLEGATO D)**

# COMUNE DI FIUMINATA

**Provincia di MACERATA**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UN FABBRICATO DI PROPRIETA’ COMUNALE SITO IN LOC. COLLE SAN PIETRO (F. 29 P. 1083 SUB. 1 PER USO UFFICI e/o PRODUTTIVO/ARTIGIANALE.**

Con la presente scrittura privata avente, per le parti, forza di legge a norma dell’art. 1372 del Codice Civile, tra il COMUNE DI FIUMINATA (Codice Fiscale n. e P. IVA )

di seguito denominato semplicemente “locatore”, rappresentato da dott. , nato a – il , Responsabile del Settore Area Amministrativa del Comune di Fiuminata, giusto decreto sindacale n. del , e il

/la Sig./ra nato/a il

di seguito denominata semplicemente “Conduttore”, in qualità di titolare dell’impresa individuale o legale rappresentante della Società con sede a

 in Via n. codice fiscale si conviene e si stipula quanto segue:

# Premesso che:

# Il Comune di Fiuminata è proprietario di un fabbricato sito in loc. Colle San Pietro SNC. L’Amministrazione comunale ha intenzione di affittare la suddetta struttura con il fine di adibirla ad uso uffici e/o servizi produttivi/artigianali..

All’uopo l’Ing. Lorenzo Massacci, Responsabile del Servizio Tecnico, dopo aver visionato i locali e gli atti d’ufficio ha relazionato quanto segue al fine della determinazione del canone di affitto da porre a base d’asta:

STATO DELL'IMMOBILE, CARATTERISTICHE ESTRINSICHE ED INTRINSICHE:

La struttura in oggetto, realizzata con struttura intelaiata in c.a., è costituita da due piani tra loro collegati tramite una scala interna. L’intera unità è destinata ad uffici. Al piano terra troviamo quattro locali distinti oltre ai servizi igienici (167,93 mq utili), al piano primo altri tre locali (193,51 mq utili). Intorno a tale struttura vi è una corte comune anche ad altri stabili comunali. Tutte le strutture sono conformi da un punto di vista urbanistico ed i locali sono dotati di impianto elettrico a norma. Non risulta invece funzionante l’impianto termico. Per il fabbricato è stato rilasciato l’Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in data 06.05.2014 – Categoria G (59,2 KW/mc anno).

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Fabbricato sito in Loc. Colle San Pietro (f. 29 p. 1083 sub. 1)

INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Piano Regolatore Generale:

Zona “DR” – Zona artigianale misto residenza – Art. 23 N.T.A. del P.R.G. comunale.

Come meglio individuato da planimetria allegata sub 1);

Vista la deliberazione di G.C. n.78 del 10.9.2019

con la quale si è deliberato di concedere in locazione il fabbricato sito in località Colle San Pietro per metterla a disposizione di uffici e/o attività produttive/artigianali e la determinazione n. 112 del 30/09/2019 del Responsabile dell’ Area Amministrativa con la quale si è proceduto ad approvare il Bando per l’avvio di una procedura aperta per l’affidamento in locazione dell’immobile individuato da planimetria allegata sub 1), lo schema del presente contratto ed i relativi allegati;

# ART.1. PREMESSE

Le premesse formano parte integrante del presente accordo. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l’unità immobiliare sita in Località Colle San Pietro snc avente destinazione vincolata ad uso di attività produttive/artigianali come meglio individuata nell’allegata planimetria sub.1).

**ART.2. DESTINAZIONE E CONSEGNA DELL’IMMOBILE**

L’immobile indicato in premessa, con relative pertinenze, è locato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

# ART.3. DURATA DELLA LOCAZIONE E RINNOVO

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipula del presente contratto ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i. Ai sensi dell’art. 28 della legge 392/1978, in mancanza di disdetta, da comunicarsi a cura del Conduttore mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata almeno 12 mesi prima della scadenza il contratto si rinnova tacitamente di ulteriori 6 (sei) anni.

# ART.4 - RECESSO.

Il Conduttore, per espresso patto tra le parti, ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, in qualsiasi momento, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata o P.E.C almeno 6 (sei) masi prima della data del rilascio. Qualora il numero degli utenti non sia sufficiente a garantire l’equilibrio economico della gestione il Conduttore può recedere, previa comunicazione formale attestante l’impossibilità della prosecuzione del servizio, a prescindere dal preavviso di 6 mesi. In ogni caso deve essere espletato il servizio fino alla conclusione dell’anno scolastico in corso.

# ART.5 - SUBLOCAZIONE.

Il Conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, neanche temporaneamente e/o parzialmente a terzi, l’unità immobiliare, pena la risoluzione del contratto.

# ART.6 - CANONE DI LOCAZIONE.

Il canone annuo di locazione è convenuto nella misura di € . Il pagamento del canone relativamente al primo anno di locazione dovrà essere corrisposto in due tranches, metà dell’importo alla stipula del contratto e la seconda metà entro sei mesi dal primo pagamento mediante versamento diretto al Tesoriere comunale o tramite bonifico bancario. Per gli anni successivi i pagamenti dovranno essere effettuati con scadenza semestrale anticipata mediante versamento con le stesse modalità sopra indicate.

# ART. 7 - AGGIORNANENTO DEL CANONE

Ai sensi dell’art. 32 della Legge n. 392/1978 le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato ogni anno, a partire dal canone del secondo anno di locazione, senza necessità di richiesta scritta del Conduttore, sulla base della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevata dall’ISTAT. L’adeguamento sarà pari al 75% della variazione dell’indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie degli operai e impiegati e riferito al mese di settembre.

# ART. 8 — DESTINAZIONE.

L’immobile che si concede in locazione è destinato ad uso attività produttive/artigianali. È fatto divieto al Conduttore di mutare la destinazione d’uso dell’immobile, pena la risoluzione del contratto.

# ART. 9 — MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

Il Conduttore s’impegna a mantenere l’immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere, per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell’intera struttura, compresa l’area esterna (pulizia e gestione del verde). Sarà a carico del locatario la sostituzione del materiale mancante o danneggiato consegnatogli dall’ente, con esclusione di quanto oggetto di normale usura dovuta al corretto utilizzo.

# ART.10 — UTENZE.

Il locatario dovrà provvedere alla voltura a nome proprio di tutte le utenze(luce, acqua, gas, ecc) . Saranno a carico del locatario le tasse e imposte dovute per legge.

# Art. 11 MORA DEL CONDUTTORE.

Il pagamento del canone, delle utenze o di quant’altro dovuto non può essere sospeso o ritardato da pretese eccezioni del Conduttore. Il mancato pagamento puntuale, per qualunque causa, del canone o delle utenze costituisce in mora la parte conduttrice ai sensi degli artt. 5 e 55 della legge 392/78.

# ART. 12 – STATO DEI LOCALI.

Il Conduttore dichiara di avere esaminato i locali qui locati e di averli trovati adatti all’uso convenuto, di prenderli in consegna con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode dei medesimi come da verbale di consegna dell’immobile redatto dall’Ufficio Patrimonio dell’Ente.

# ART. 13 – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal Locatario le informazioni e la documentazione, comprensiva dell’attestato (APE), in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell’edificio oggetto della presente locazione.

# Art.14 – MODIFICHE, ADDIZIONI, MIGLIORIE.

Il Conduttore s’impegna ad effettuare, a propria cura e spese, tutte le eventuali addizioni e migliorie necessarie all’uso convenuto, con l’onere di richiedere ed ottenere le dovute autorizzazioni e/o concessioni dalle competenti autorità oltre che dal locatore. Qualsiasi modifica, aggiunta, innovazione o trasformazione non autorizzata dal locatore resterà a beneficio dell’immobile senza che nulla sia dovuto al Conduttore. Il Conduttore si obbliga pertanto a riconsegnare l’immobile, alla scadenza, in buono stato salvo il deperimento d’uso e pena il risarcimento dei danni.

# ART. 15 — VISITA AI LOCALI

Il Locatore ha facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione, anche per l’esecuzione di lavori.

# ART. 16 — RICONSEGNA DEI LOCALI

Alla data di cessazione del contratto, il Conduttore consegnerà puntualmente al locatore tutti i locali in buono stato locativo, sotto pena del risarcimento dei danni come da verbale di riconsegna redatto dall’Ufficio Patrimonio dell’Ente.

# ART. 17 — MANLEVA.

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a sé o a terzi frequentatori dell’immobile. Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, impegnandosi a riconsegnare l’immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

# ART. 18 — GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

Il Conduttore consegna contestualmente alla stipula del presente contratto una polizza fideiussoria di primaria Compagnia di Assicurazione oppure fideiussione emessa da primaria Banca del valore di

€ 2.530 a garanzia dell’esatto adempimento degli obblighi posti a carico del Conduttore, valida per l’intera durata della locazione. La garanzia dovrà essere rinnovata in caso di rinnovo del rapporto oltre la prima scadenza, e dovrà essere restituita al Conduttore dopo il rilascio dell’immobile locato ed a seguito di apposito verbale di riconsegna. Il pagamento da parte dell’istituto di credito o della compagnia di assicurazione deve avvenire a prima richiesta del locatore senza preventiva necessità di escussione dell’inquilino, rinunciata preventivamente qualunque eccezione da parte del fideiussore. Detta fideiussione verrà restituita al

termine della locazione, sempre che siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l’uso normale.

Il Conduttore consegna apposita polizza a garanzia dei danni all’immobile e una polizza RCT/O a copertura della responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro (intendendosi per terzi anche il Comune, gli utenti e loro familiari ed accompagnatori, i prestatori di lavoro), ed esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per eventuali danni arrecati a persone e cose, anche di terzi, intendendosi per terzi anche il Comune, che potessero in qualche modo derivare dalla conduzione dell’immobile e dall’esercizio dell’attività cui il complesso è vincolato.

# ART. 19 — IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO

Tutte le spese di stipulazione del contratto sono a carico del Conduttore compresa l’imposta di registro ai sensi del D.P.R. 131/1986 art. 5. Il Conduttore dovrà assumersi l’onere di adempiere agli obblighi di registrazione.

Sono a carico del Conduttore tutte le altre tasse ed imposte dovute per legge e le spese inerenti e conseguenti il presente contratto, ivi compresi i diritti di segreteria.

# ART. 20 — CLAUSOLA RISOLUTIVA

Le parti pattuiscono che il presente contratto si risolva di diritto nel caso in cui il Conduttore violi anche uno solo degli obblighi assunti con il presente contratto.

# ART. 21 — COMPETENZA GIURIDICA.

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il Conduttore dichiara di eleggere domicilio presso il Comune di Fiuminata. Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti. Per la definizione delle controversie è competente il Foro di Macerata. Letto, approvato e sottoscritto. Per il Comune ( )

Il Conduttore ( )