CONTRATTO DI LOCAZIONE

tra

il sig. Giampaolo Morini nato Folignano il 4 luglio 1969, residente in Folignano (AP) in via Cremona 25/A, C.F. MRNGPL69L04A462C in qualità di legale rappresentante della società Morini Costruzioni S.r.l. cf/p.iva: 01299170447 con sede in Ascoli Piceno in via S. Cellini (trav) P.I. 01299170447, di seguito denominata **locatrice**

e

l'Architetto Francesca Romana Mancini, Responsabile III Settore del Comune di Folignano, nata ad Ascoli Piceno il 09/03/1969, residente in Ascoli Piceno in via Achilli Argenti n. 37, C.F. MNCFNC69C49A462H in qualità di legale rappresentante del Comune di Folignano con sede a Folignano (AP) in via Roma n. 17, P. IVA 00362290447, di seguito denominata **conduttrice**

convengono e integrano quanto segue:

Art.1 - OGGETTO DEL CONTRATTO E INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

La locatrice concede in locazione alla conduttrice l'immobile sito a Folignano in via Luigi Dari snc identificato al NCEU al foglio 8, particella 76, sub 17 di proprietà della locatrice.

Art.2 - DURATA DELLA LOCAZIONE, DISDETTA E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO

La locazione ha la durata di 6 (sei) anni con decorrenza dal 16 aprile 2018 al 15 aprile 2024, tuttavia è fatta salva la possibilità sia per la parte conduttrice sia per la parte locatrice di recedere anticipatamente mediante disdetta da comunicarsi con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi con lettera raccomandata A/R, ovvero tramite PEC della società.

Art.3 - CANONE DI LOCAZIONE, SUBLOCAZIONE E VISITE DELL'IMMOBILE

Il corrispettivo annuale della locazione è stabilito in complessivi euro 10.500,00 (euro diecimilacinquecento/00) più iva da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 875,00 (euro ottocentosettantacinque/00) più iva entro e non oltre il 10 di ciascun mese.

Le parti concordemente convengono che il canone mensile di locazione dovrà essere versato dalla parte conduttrice mediante il pagamento dei bollettini F35 intestati a Morini Costruzioni s.r.l., a saldo della posizione debitoria della società nei confronti nel comune di Folignano.

Il canone verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall' ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La conduttrice non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni. Non è consentita la sublocazione se non con consenso della locatrice e redatto in forma scritta. La locatrice potrà in qualsiasi momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

Art.4 - ONERI ACCESSORI SPESE CONDOMINIALI

Sono carico della conduttrice gli oneri accessori di sua competenza come previsti dalla legge 392/78 art.9, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse; la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le migliorie edili e impiantistiche effettuate dalla conduttrice. Gli oneri accessori riguardanti le spese condominiali, verranno corrisposti alla stregua della ripartizione millesimale e/o pro quota parte unitaria attribuita a ciascun condomino da versare all'amministratore dello stabile condominiale. La conduttrice non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori.

Art.5 - DESTINAZIONE DEI LOCALI OGGETTO DEL CONTRATTO

I locali si concedono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. È fatto espresso divieto alla conduttrice di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta dalla locatrice. La locatrice non garantisce l'idoneità all'uso per l'attività svolta dalla conduttrice. Tutte le spese per rendere i locali idonei all'uso sono a carico della conduttrice così come gli adempimenti amministrativi necessari per poter svolgere legittimamente l'attività. Tutte le personalizzazioni e conformità dettate dalle normative (edili, impiantistiche, amministrative, ecc.), presenti e future, saranno a carico della conduttrice.

Art.6 - DICHIARAZIONE DI STATO E RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

La conduttrice dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto, fatto salvo quanto eventualmente riportato all'articolo 7.

La conduttrice si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto.

Art.7 - MANUTENZIONE, INNOVAZIONI E MIGLIORIE

La conduttrice è, sin dalla data di sottoscrizione del presente contratto, autorizzata a compiere, a propria cura e spese, ogni opera e impianto necessarie al fine di ottenere dalle competenti autorità le autorizzazioni e i permessi legittimanti (anch'essi a spese della

conduttrice) l'esercizio e la continuazione dell'attività esercitata. Tali lavori dovranno, in ogni caso, essere preventivamente visti dalla locatrice ed essere conformi alla normativa edilizia, ai regolamenti comunali ed a ogni altra previsione vigente. Al di fuori dei casi appena elencati, la conduttrice, senza il preventivo consenso scritto della locatrice, non può compiere addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare. La conduttrice ha diritto di rimuovere gli impianti dallo stesso installati con il consenso della locatrice, qualora gli stessi siano asportabili e rimovibili senza provocare danno all'immobile. I miglioramenti e le addizioni non asportabili, eventualmente autorizzati, saranno gratuitamente acquisiti dalla locatrice, senza che la conduttrice possa pretendere alcun corrispettivo e/o indennità. Resta salvo il diritto della locatrice di pretendere, a cura e spese della conduttrice il ripristino dello stato originario dell'unità immobiliare.

Art.8 - SPESE DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Tutte le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, rinnovi, disdetta del contratto, etc.) sono a carico della conduttrice.

Art.9 - MODIFICHE ALLA CLAUSOLE CONTRATTUALI

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

Art.10 - ESONERO DI RESPONSABILITÀ DELLA LOCATRICE

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo dei propri dipendenti, avvenenti o di terzi in genere ed esonera la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi.

La locatrice è altresì esonerata da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà pertanto la locatrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento neppure da danni o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, l'uso e il godimento della cosa locata risulti limitata o interrotta. La locatrice è esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, autorizzazioni e licenze amministrative, presenti e future, anche se dipendenti dalla cosa locata.

Art.11 - RESPONSABILITÀ DELLA CONDUTTRICE

La conduttrice si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia, assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dall'attività svolta nei locali suddetti; è diretta responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa, evento, abuso e trascuratezza possano essere arrecati a condomini e/o terzi. La conduttrice dichiara inoltre di essere a conoscenza che i locali fanno parte di un fabbricato in condominio, di conoscere e di obbligarsi ad osservare e a far osservare le norme contenute nel relativo regolamento, di cui riceve copia contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

Art.12 - ELEZIONE DI DOMICILIO PER COMUNICAZIONI E TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente: la locatrice, all'indirizzo dell'amministratore in via Cremona 25/A Folignano, la conduttrice in via Roma – Folignano. Il cambio dei domicili dovrà essere comunicato dalle parti con A.R. ovvero tramite pec.

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (D.lgs. n. 196/2003).

Art.13- FORO COMPETENTE

Ai sensi dell'articolo 447 bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Ascoli Piceno.

Folignano , _____ -

Letto, approvato e sottoscritto.

La locatrice

La Conduttrice

Tutte le clausole del contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto così che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle clausole darà diritto alla risoluzione del contratto. Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di aver ben ponderato, discusso ed accettato specificatamente gli articoli 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13.

La Locatrice

La Conduttrice