

ALLEGATO C)

**COMUNE DI PETINA**

**Provincia di Salerno**

Rep. n°

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN \_\_\_\_\_, IN LOCALITA' \_\_\_\_\_, DESTINATO AD USO \_\_\_\_\_.

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, nella Residenza Municipale, con la presente scrittura privata avente, per le parti, forza di legge a norma dell'art. 1372 del Codice Civile, tra il COMUNE DI PETINA (C.F.: \_\_\_\_\_) di seguito denominato semplicemente "locatore", rappresentato dal Dott. Domenico D'Amato, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Responsabile dell'Area Tecnica, in esecuzione della deliberazione di G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, e della determinazione del Responsabile dell'Area tecnica n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ - Reg. Gen. n. \_\_\_ - 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:

**ART. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

In esecuzione della Determinazione di aggiudicazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva a termini di legge, il Comune di Petina, nella sua

qualità di proprietario, concede in locazione al Sig./ra \_\_\_\_\_ / alla Ditta \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ in persona del legale rappresentante \_\_\_\_\_ che accetta, il locale sito nel Comune di Petina Località Pezze di Petina, catastalmente identificato al foglio \_\_\_ mappale \_\_\_, di cui all'allegata planimetria per costituirne parte integrante e sostanziale, destinato ad uso edificio scolastico. Le parti dichiarano di aver preso visione del fabbricato e che lo stesso è idoneo per l'utilizzo di cui al presente contratto.

## **ART. 2 – DURATA DELLA LOCAZIONE**

La locazione avrà la durata di anni 6, con decorrenza dal \_\_\_\_\_ , data di stipula del contratto, e scadrà il giorno \_\_\_\_\_. Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatario ha la facoltà di recedere dandone regolare preavviso sei mesi prima della scadenza e non sarà dovuto l'avviamento dell'attività. In caso di recesso l'immobile sarà restituito come al momento della consegna. Prima della consegna materiale e del possesso dell'immobile locato dovrà essere redatto e sottoscritto apposito verbale di consegna . Il locatario potrà recedere dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata da inviare presso la residenza Comunale, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In caso di recesso per qualsiasi causa del locatario prima della scadenza naturale di anni sei, o nei successivi sei, se rinnovato il contratto, sarà dovuta una penale pari ad € 2.000,00. Il locatore potrà recedere alla scadenza qualora necessitasse l'immobile per i seguenti usi Uffici pubblici, oltre che per una diversa valutazione dell'interesse pubblico. Allo scadere del termine di durata in data \_\_\_\_\_ , il presente contratto si intenderà tacitamente prorogato, per un periodo di sei anni e per una sola volta, qualora nei sei mesi prima della scadenza del termine sopra previsto, non venga data dall'una e/o dall'altra parte, disdetta mediante lettera raccomandata a/r, da indirizzare presso la residenza indicata in premessa. In caso di mancato rinnovo del contratto alla scadenza, l'avviamento non sarà dovuto e il locatario espressamente rinuncia ad ogni azione o pretesa in tal senso. Il locatario dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti.

### **ART. 3 – CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di € \_\_\_\_\_ annuali, da pagarsi in rate trimestrali e anticipate di € \_\_\_\_\_ entro il giorno 15 del primo mese di ogni trimestre di € \_\_\_\_\_, mediante versamento diretto al Tesoriere Comunale o tramite bonifico bancario.

Qualora il conduttore si rendesse moroso anche di una sola rata di affitto, a decorrere dal 16<sup>a</sup> giorno del mese di riferimento, l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata degli interessi di mora nella misura degli interessi legali. Il locatario non potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute. In caso di mancato pagamento per più di una trimestralità nel corso di un anno si darà corso alla risoluzione di diritto del presente contratto su richiesta del locatore.

### **ART. 4 – AGGIORNAMENTO DEL CANONE**

Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978, così come modificato dall'art. 1 della Legge 118/1985, a decorrere dall'inizio del secondo anno, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Il conduttore pertanto rinuncia all'invio della raccomandata di richiesta, le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

### **ART. 5 – DESTINAZIONE**

L'immobile che si concede in locazione è destinato ad uso edificio scolastico. Qualunque altra destinazione è espressamente inibita.

### **ART. 6 – SUBLOCAZIONE**

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche

gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità locata senza il permesso scritto del locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore all'eventuale mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o al subaffitto dei locali, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione ipso jure del contratto.

#### **ART. 7 – 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, mentre le opere di manutenzione straordinaria saranno a carico della parte locatrice

#### **ART. 8 – MIGLIORIE E INNOVAZIONI**

I locali sono ceduti nello stato di fatto in cui si trovano; ogni intervento che la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo del bene, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla proprietà, e rimarrà per patto a beneficio della parte locatrice; quando anche autorizzato, il conduttore provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure, senza per questo pretendere indennità per miglioramenti o addizioni apportate.

#### **ART. 9 – UTENZE**

Il conduttore, all'atto della consegna del bene, deve intestare a proprio nome, conservandone l'uso esclusivo, i contratti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica e telefono; i consumi così segnati sono a carico del conduttore medesimo.

#### **ART. 10 – VISITA AI LOCALI**

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

#### **ART. 11 – 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.

#### **ART. 12 – 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 da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

#### **ART. 13 – GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI**

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, il conduttore consegnerà al locatore, in sede di stipula del presente atto, deposito cauzionale del complessivo importo di € \_\_\_\_\_, pari a n. 6 mensilità di affitto.

Detto deposito verrà restituito al termine della locazione, sempreché 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.

#### **ART. 14 – IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO**

Il presente contratto è sottoposto a registrazione in termine fisso, con applicazione dell'imposta proporzionale del 2% sull'importo del canone relativo a ciascun anno di durata del contratto, ai sensi di legge; le suddette spese di registrazione sono a carico del conduttore.

Sono a carico del conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto, ivi compresi i diritti di segreteria.

#### **ART. 15 – MODIFICHE DEL CONTRATTO**

Le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale. Qualunque modifica del presente atto deve apparire in forma scritta. Pure per iscritto deve essere fatta ogni comunicazione riguardante il contratto e la cosa locata. 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 dalla Legge n. 118/85 e successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

#### **ART. 16 – COMPETENZA GIURIDICA**

In caso di controversie che sorgessero tra le parti si provvederà ad una prima conciliazione amichevole, in mancanza di accordo si provvederà a termini di legge. Foro competente è quello di Lagonegro. Le parti eleggono domicilio Legale presso la residenza comunale.

#### **ART. 17 – REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO**

La registrazione del presente contratto avverrà a cura del locatore conduttore, con oneri e spese a carico esclusivo del locatario.

Il presente atto risulta composto di pagine \_\_\_\_\_ redatto in triplice originale che viene letto, confermato e sottoscritto.

Letto, approvato e sottoscritto.

p. il Comune

p.

(Dott. Domenico D'Amato)

( )

A norma degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo alla n. 2 (durata della locazione), n. 3 (canone di locazione, interessi di mora), n. 4 (aggiornamento del canone), n. 5 (destinazione), n. 6 (sublocazione), n. 7 (manutenzione e riparazione), n. 8 (migliorie e innovazioni), n. 9 (utenze), n. 12 (manleva), n. 13 (garanzia degli obblighi contrattuali), n. 14 (imposte, tasse, spese di contratto), n. 16 (competenza giuridica), n. 17 (registrazione del contratto) dichiarano espressamente di approvarle rigettando ogni eccezione ed istanza.

p. il Comune

p.

(Dott. Domenico D'Amato)

( )