

REPUBBLICA ITALIANA
MUNICIPIO DI VIBO VALENTIA

◇ " ◇

Prot. Gen.le n..

Rep. n.

◇ " ◇

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO
DALL'ABITAZIONE

TRA

il Comune di Vibo Valentia con sede in Vibo Valentia piazza Martiri D'Ungheria, codice fiscale n., di seguito denominato parte locatrice

e

il Sig. nato a ----- il-----res.te in-----

---Via -----C.F.: , di seguito denominato

parte conduttrice

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in Vibo Valentia, Viale Giovanni XXIII, di cui alla planimetria che viene separatamente sottoscritta dalle parti, al fine di destinarlo ad attività commerciale.

La ragione ed il motivo rilevante essenziale del presente atto è che il bene locato sia adibito esclusivamente all'uso convenuto di cui sopra, ciò comporta che il contratto si intenderà risolto ex art. 1456 e segg. del c.c. con ogni conseguenza, qualora la parte conduttrice, o eventuali aventi causa, senza il preventivo assenso scritto del locatore, modifichi l'utilizzo come sopra stabilito. Ai fini dell'indennità prevista dall'art. 34 della legge 27 luglio 1998, n.392, le parti dichiarano che l'attività cui deve essere adibito l'immobile comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori. La parte locatrice è rappresentata in questo atto dal dr., che agisce in qualità di Dirigente del Settore Attività Produttive e Commerciali in esecuzione della deliberazione di Giunta Municipale n. 182 DEL 24.05.2012 .

2) La locazione avrà la durata dalla data odierna per anni 6 ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/78 e, alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n. 392/78. La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto dandone preavviso di sei mesi alla parte locatrice mediante raccomandata A.R.; alla seconda scadenza e successive il contratto si rinnoverà ex legge in mancanza di disdetta da inviarsi almeno dodici mesi prima mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

3) Il canone di locazione viene pattuito nella misura di €= annuali.

A decorrere dal 2° anno il canone verrà aggiornato annualmente, nella misura massima prevista dalla legge, pari al 75% della variazione ISTAT – famiglie e operai – verificatasi nell'anno precedente.

4) Il canone deve essere pagato in n. 4 rate trimestrali anticipate di pari importo da corrispondersi al domicilio della parte locatrice; in caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art. 1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

5) Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

6) La parte conduttrice dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso.

7) Le eventuali migliorie e le addizioni che la parte conduttrice apportasse all'immobile resteranno a vantaggio della proprietà e della parte locatrice.

8) E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C. fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36 della citata legge n. 392/78.

Con riferimento esplicito all'art. 36 della legge n. 392/1978, in caso di cessione del contratto se la parte locatrice non libererà espressamente e per iscritto il conduttore cedente, quest'ultimo dovrà rispondere nei confronti della parte locataria di eventuali inadempimenti del conduttore – cessionario.

9) Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 C.C. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi. Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della

legge n. 392/78 – pro quota – e ogni altro onere inerente l'immobile locato come la tassa per l'asporto rifiuti, quella delle acque fognarie ecc., sono a carico della parte conduttrice. Le spese per la manutenzione straordinaria sono a carico della parte locatrice.

10) E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

11) La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione.

12) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga a 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.

13) Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

14) Le parti convengono che la parte conduttrice costituisca un deposito cauzionale pari a n 3 mensilità del canone e così €----- da consegnare all'U.O. Contratti-Appalti, tramite libretto di deposito al portatore, liberi gli interessi a suo favore oppure tramite polizza che preveda il pagamento entro 30 gg. a semplice richiesta con la rinuncia da parte del fidejussore, del beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

La parte conduttrice assume altresì a proprio carico le spese di assicurazione contro i danni all'edificio di qualsiasi natura e gli eventuali danni arrecati a terzi nel corso degli interventi di manutenzione ordinaria e di eventuali interventi di manutenzione straordinaria così come previsti dal presente contratto e nell'esercizio delle attività esercitate nel locale, con capitale assicurato per almeno il costo storico pari ad €

..... A questo proposito la parte conduttrice si impegna a consegnare la polizza assicurativa entro 30 giorni da oggi pena la decadenza del presente contratto.

15) Tutti gli oneri accessori sono interamente a carico della parte conduttrice e, in particolare, tutte le spese in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, energia elettrica, riscaldamento, spurgo pozzi neri e latrine.

16) Le clausole nn. 1,3,4,5,7,8,10,12,14,16 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicchè per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 C.C. e senza necessità di costituzione in mora.

17) Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto, assolta in modo virtuale ai sensi del D. Lgs. 9 luglio 1977 n. 241, e le quietanze, l'imposta di registro - se di obbligo - nella misura del 50%. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da essa esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

18) 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. 196/2003.

19) La parte conduttrice ha diritto di prelazione in caso di vendita e di nuova locazione dell'immobile da esercitarsi secondo quanto previsto dagli artt. 38, 39 e 40 della legge n. 392/78.

Letto, approvato e sottoscritto

Vibo Valentia, li

La parte locatrice

La parte conduttrice

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole del presente contratto, e sottoscrivono esplicitamente, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 C.C., le clausole di cui ai seguenti punti: 1,3,4,5,7,8,10,12,14,16,18.

La parte locatrice

La parte conduttrice