

## ALLEGATO C - BOZZA Contratto di locazione

\*\*\* \*\*

L'anno ..... e questo dì ..... del mese di ..... in

Frossasco (TO) tra:

arch. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, responsabile del

servizio tecnico del Comune di Frossasco, che interviene nel presente atto

nella qualità anzidetta, ai sensi del decreto del Sindaco n. 12 del

18/06/2019 e, pertanto, a nome e per conto del comune che rappresenta

(c.f. 85003110013), non trovandosi in alcuna delle condizioni di cui all'art.

14, comma 2, del D.P.R. 16/4/2013, n° 62, riguardante il "codice di

comportamento dei dipendenti pubblici", non avendo stipulato con il

conduttore contratti a titolo privato o ricevuto altre utilità nel biennio

precedente la data odierna;

(di seguito chiamato per comodità "Locatore");

e

- ..... con sede in ..... (...), Via .....,

codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle

Imprese di ..... qui rappresentata da .....

..... nat... a ..... (...) il ..... e residente a .....

Via ..... (cod. fisc ..... ) dall'altra parte

(di seguito chiamato per comodità "Conduttore")

premesse

A) che il Comune di Frossasco è proprietario dell'immobile oggetto del

presente contratto, come dettagliatamente specificato nel bando pubblico

pubblicato in data \_\_\_\_\_

B) che a seguito di procedura con evidenza pubblica tramite bando di cui sopra è stato selezionato il soggetto destinato alla sottoscrizione del presente contratto;

C) che il soggetto selezionato ha rispettato tutte le previsioni stabilite nel suddetto bando;

Tanto premesso

si stipula e si conviene

**1) Premessa**

La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto.

**2) Oggetto del contratto**

Il Locatore così come sopra identificato, cede in locazione ad uso commerciale al Conduttore, così come sopra generalizzato che accetta a tale titolo, l'immobile denominato "centro Argal" censito al Catasto Urbano al Foglio 30 mappale 208 subalterno 104 intestato al Comune di Frossasco - codice fiscale 85003110013 - Cat. B05 "Scuole e laboratori scientifici" - indirizzo: Via Principe Amedeo 42; via San Bernardino s.n.c.; via Famiglia Falconet, 17 della superficie di 2.058,59 m<sup>2</sup> da destinare a:

\_\_\_\_\_, meglio identificato nell'allegato A).

**3) Destinazione del locale**

Il locale oggetto del contratto è destinato ad attività commerciale e il Conduttore dichiara di possedere o di aver richiesto e di essere in attesa di tutte le licenze e/o autorizzazioni amministrative, sanitarie necessarie per l'espletamento della propria attività, manlevando il Locatore da ogni responsabilità ed onere al riguardo. Il Conduttore si obbliga a non

modificare tale destinazione in difetto di preventivo consenso scritto da parte del Locatore.

Il Conduttore dichiara di conoscere i locali, gli impianti ivi esistenti, e di trovarlo esente da difetti ed idoneo all'uso che intende farne, accettando il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

#### **4) Durata**

La durata della presente locazione è fissata, ai sensi dell'art. 27 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i. in anni nove a decorrere dal \_\_\_\_\_ per aver termine il \_\_\_\_\_ salvo rinnovo per i periodi successivi come previsti per legge, in difetto di preventiva disdetta da comunicarsi da parte del Locatore mediante raccomandata a.r. almeno dodici mesi prima del termine dei sopradetti periodi di locazione fatto salvo quanto disposto dagli artt. 28 e 29 L. 392/78. E' data facoltà al Conduttore di recedere anticipatamente dal contratto dandone avviso al Locatore mediante lettera raccomandata a.r. almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

#### **5) Canone di locazione**

Il canone è convenuto in € .....000,00 (...../00) annui in rate mensili anticipate di €.....000,00 (...../00) cadauna, con esercizio dell'opzione da parte del Locatore ai sensi del D. Lgs. 223/2006. Detto canone verrà aggiornato, a far tempo dal secondo anno della locazione, nella misura pari alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatisi nell'anno precedente e comunque nella misura massima consentita dalla normativa vigente.

Le parti convengono che non sarà necessaria una particolare richiesta scritta da parte del Locatore per l'aggiornamento del canone che invece sarà automatico nella misura e nelle modalità sopra specificate.

Fermo ciò, le parti inoltre convengono che qualora future disposizioni normative in materia consentano aggiornamenti del canone annuali superiori al 100% della variazione in aumento accertata dell'ISTAT, tali

disposizioni si applicheranno immediatamente al contratto e si sostituiranno automaticamente a quanto sopra pattuito a semplice richiesta del Locatore senza che necessiti alcun consenso da parte del Conduttore.

I ratei mensili di canone come sopra determinati e con i relativi aumenti su base Istat saranno così corrisposti mediante bonifico bancario con valuta fissa entro il giorno 5 di ogni mese da effettuarsi presso istituto di credito indicato dal Locatore. Al fine di assolvere agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n° 136, il bonifico dovrà riportare il Codice Identificativo di Gara (CIG): Z6436ABCAE.

Il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale, ovvero degli altri strumenti di incasso o di pagamento idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni, costituisce causa di risoluzione del contratto.

È esclusa ogni differente modalità di pagamento (trasmissione per posta o deposito presso qualunque terzo) e unica prova dello stesso è riconosciuta essere la ricevuta rilasciata dal Locatore. Il Conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente.

Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati

innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

In caso di ritardato pagamento dei ratei del canone di locazione, fermo restando quanto stabilito al successivo art. 12, decorreranno gli interessi moratori. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in

misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n. 108 del 07.03.1996.

#### **6) Garanzia per deposito cauzionale e canoni**

A garanzia per eventuali **danni** che l'immobile dovesse presentare al momento del rilascio, le parti si danno reciprocamente atto che il Conduttore, ha già rilasciato n. 3 canoni di locazione mensili anticipati proposti. Tale deposito, a scelta del Conduttore, potrà essere sostituito, entro 30 giorni da oggi, da idonea polizza assicurativa e/o fidejussione bancaria identica a quella allegata al bando pubblico di selezione con la quale l'istituto erogante e/o contraente garantirà solidalmente con il Conduttore la disponibilità della somma di € .....000,00 (...../00) a titolo di deposito cauzionale.

In caso di mancata riconsegna dell'immobile in buono stato il Locatore sarà legittimato a richiedere al Conduttore e/o all'istituto erogante la suddetta somma, fatto salvo l'eventuale ulteriore risarcimento dei danni. Tale somma non potrà comunque essere imputata dal Conduttore al canone di locazione.

Il Conduttore si impegna inoltre a stipulare idonea polizza assicurativa con

compagnia di primaria importanza quali Generali, Ina, Sai- Fondiaria ed equivalenti e/o fidejussione bancaria a favore del locatore a titolo di garanzia per l'obbligo di pagamento dei **canoni d locazione** concordati, con la quale l'istituto contraente e/o erogante garantirà ed eseguirà, dietro semplice richiesta del locatore, il pagamento dei canoni rimasti insoluti nei termini e per gli importi previsti nel presente atto. Qualora l'istituto

erogante preveda nelle proprie condizioni generali di contratto la necessità di ottenere il consenso del Conduttore per effettuare il pagamento delle somme garantite a titolo di canoni, il Conduttore dichiara, fino ad oggi, che il proprio assenso si intende concesso decorsi 10 giorni dalla richiesta di pagamento del Locatore al Conduttore e che comunque l'assenso non potrà essere negato durante tale periodo se non con dimostrazione documentale dell'avvenuto pagamento di quanto richiesto.

La polizza e/o la fidejussione relativa al deposito cauzionale nonché quella relativa ai canoni, dovranno essere presentate dal Conduttore entro 30 giorni dalla stipula del presente contratto alla sede legale del Locatore che contestualmente provvederà alla restituzione del deposito cauzionale in denaro equivalente a n. 6 canoni di locazione mensili anticipati proposti. La polizza e/o fidejussione relativa ai canoni dovrà essere stipulata a garanzia degli stessi per tutta la durata contrattuale. La polizza e/o fidejussione relativa ai canoni nonché quella relativa al deposito cauzionale perderà efficacia dal momento che il Conduttore rilascerà l'immobile, previa verifica dello stato dello stesso e salvo che il recesso da lui comunicato sia eseguito nei termini previsti dall'art. 4 del presente atto e che i canoni pregressi siano stati saldati, e ad eccezione che il rilascio avvenga a seguito di

cessione e/o affitto d'azienda ai sensi dell'art. 36 L. 392/78. In tal ultimo caso, rimanendo l'odierno Conduttore solidamente responsabile con il cessionario e/o affittuario, la polizza e/o fidejussione relativa ai canoni di locazione rimarrà valida, comunque, a garanzia del pagamento degli stessi in caso di insolvenza del terzo cessionario e/o affittuario ad eccezione che il cessionario e/o affittuario presti personalmente analoga polizza assicurativa e/o fidejussoria in sostituzione di quella prestata dal cedente.

#### **7) Spese ed oneri**

Saranno a carico del Conduttore, oltre al canone di locazione:

-le spese per gli eventuali allacciamenti relativi alle varie utenze, che dovranno essere ad essa intestate;

-le tasse ed i tributi inerenti allo svolgimento dell'attività;

-le utenze tutte quali, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese di luce, acqua, gas, telefono;

- il rimborso delle spese sostenute dal Comune per eventuali utenze non volturabili quali, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, energia elettrica ed acqua comprese quelle derivanti dalla produzione di energia prodotta dall'impianto fotovoltaico;

Sono inoltre a carico del Conduttore tutte le spese di cui all'art. 9 L. 392/1978 e più in particolare tutte le spese condominiali afferenti, per quota millesimale, all'immobile concesso in locazione e risultanti dai rendiconti ordinari di gestione preventivi e consuntivi provenienti dall'amministrazione del condominio ivi comprese quelle derivanti dalla tabella di spese generali. Il Conduttore è costituito custode dei beni locati ed ha l'obbligo di mantenere strutture murali, impianti ed infissi in buono

stato di manutenzione a sua cura e spese. In generale saranno a suo carico tutte le riparazioni e le spese di ordinaria manutenzione ivi compreso quelle derivanti da caso fortuito. Tali spese, pertanto, faranno carico al Conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente salvo diritto del Locatore di sostituirsi nel caso di inadempienza del Conduttore, con possibilità di prelevare dal deposito cauzionale quanto necessario per far

fronte alle spese di manutenzione e con diritto all'integrale rimborso delle spese ulteriori sostenute entro 2 giorni dalla richiesta. Rimarranno invece a carico del Locatore tutti gli interventi e le relative spese per la straordinaria manutenzione, escluse quelle eventualmente proposte nel bando pubblico di selezione che saranno ad esclusivo carico del Conduttore.

Il Locatore potrà effettuare riparazioni, sia di ordinaria manutenzione in vece del Conduttore, sia di straordinaria manutenzione, che rivestono carattere di necessità e/o urgenza all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità al Conduttore, anche se la durata dei lavori per le riparazioni fosse superiore a 20 giorni, con ciò derogandosi, per espressa volontà delle parti, alla disposizione dell'art. 1584 C.C. Nessuno scomputo sarà previsto sui canoni di locazione in merito a qualunque opera di manutenzione straordinaria che il Conduttore effettuerà per conto proprio.

Si precisa che l'immobile risulta essere un bene di rilevanza culturale ed architettonica notificato ai sensi della d.lgs. 42/2004, per cui tutti le manutenzioni dovranno essere autorizzate secondo la normativa vigente.

#### **8) Modifiche adeguamenti e migliorie apportate al locale**

Sono altresì a carico del Conduttore tutte le spese che dovessero risultare

necessarie per l'adeguamento e/o potenziamento dei locali, ai sensi e termini della normativa vigente e ciò anche in deroga, qualora occorrer possa, alla ripartizione delle spese straordinarie e ordinarie. Viene pattuito l'espresso impegno del Conduttore di provvedere a ciò, qualora necessario, manlevando il Locatore da ogni responsabilità nei confronti delle Autorità preposte e/o di terzi che dovessero subire eventuali danni a causa della

mancanza di sicurezza degli impianti.

Il Conduttore si farà carico economicamente di tutte le modifiche interne ed esterne che essa dovesse apportare ai locali oggetto della locazione salvo il preventivo consenso da chiedere al Locatore quando tali modifiche investano lavori che mutino la consistenza e la fisionomia dell'immobile locato.

In ogni caso tali modifiche e/o gli adeguamenti, ed in specie quelli relativi agli impianti, dovranno essere eseguite a regola d'arte e conformi alle eventuali prescrizioni legislative e/o amministrative, nonché certificati da tecnici a tal fine abilitati.

Al termine della locazione, il Locatore avrà comunque il diritto di ritenere le nuove opere senza alcun compenso e/o indennità per qualunque titolo e ragione, anche in deroga agli artt. 1592 e 1593 C. C., ovvero, richiedere la rimessa in pristino al conduttore.

Eventuali migliorie apportate dal locatore, con particolare riferimento ad interventi di riqualificazione energetica, potranno portare alla rinegoziazione del canone, eseguita sulla base dei benefici economici che gli interventi consentiranno sulle spese di gestione dell'immobile.

#### **9) Sub locazione-cessione azienda**

E' vietata la sub locazione, anche parziale dell'immobile locato. E' vietato anche il comodato, anche parziale, dello stesso immobile.

La facoltà di cessione del contratto di locazione è, di contro, ristretta all'ipotesi contemplata dall'art. 36 della L. 392/78 e da essa regolamentata.

Il Conduttore si obbliga comunque a far conoscere il contenuto del presente atto, ed in particolare il rispetto del precedente art. 3, agli eventuali

cessionari al fine di far rispettare tutte le obbligazioni in questo inserite.

Resta fin d'ora convenuto comunque che l'odierno Conduttore, una volta ceduta l'azienda, non sarà liberato dalle obbligazioni contenute nel presente atto qualora il cessionario non vi adempia, fermo restando quanto convenuto in tema di garanzia per il pagamento dei canoni di cui all'art. 6.

#### **10) Responsabilità**

Il Conduttore, già costituito custode dell'immobile locato, e fatto salvo la responsabilità che si è assunto nei confronti di terzi e delle Autorità con manleva del Locatore per ciò che attiene all'adeguamento di tutti gli impianti secondo la normativa vigente e quella che interverrà successivamente, esonera anche il Locatore da ogni responsabilità per danni, diretti e indiretti che potranno derivare da fatti dolosi o colposi suoi, di suoi dipendenti, familiari o terzi in genere, anche in occasione degli eventuali lavori di modifica e/o di ristrutturazione all'immobile, nei confronti di terzi, vicini e/o personale delle ditte e/o imprese che si occupano della ristrutturazione e modifiche all'immobile locato. Si obbliga ad osservare tutte le norme di prevenzione, di antinfortunistica od altro anche in relazione all'attività espletata, nonché il regolamento condominiale ove esistente. In ogni caso il Conduttore si obbliga a stipulare a proprie

spese, presso primaria compagnia di assicurazioni una polizza per la durata del contratto, contro i rischi di incendio, suoi oneri accessori, ivi compreso il ricorso vicini, per il fabbricato oggetto di questo atto. Dovranno essere inclusi i danni da scoppio e fulmine, dolo, colpa, più eventi speciali, ed ogni danno da questi rischi derivante.

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi e utenze per cause indipendenti dalla sua volontà.

#### **11) Riconsegna dell'immobile**

Al termine della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato in buono stato, salvo il deterioramento derivante dall'uso fattone per la normale attività espletata con la diligenza del buon padre di famiglia.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza o per le cause di cui al successivo punto 12), le parti concordemente convengono che la parte Conduttrice dovrà pagare alla parte Locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera pari ad 1/20, a titolo di speciale penale, del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

#### **12) Clausola risolutiva espressa e penale**

Saranno considerati motivi di risoluzione espressa del presente contratto:

- il fallimento della impresa conduttrice e/o personale dei soci e/o titolari della medesima e/o della società e soci cessionari dell'azienda;
- il mancato pagamento di tre ratei, anche non consecutivi, del canone

di locazione;

– la sub-locazione e il comodato dell'immobile, salvo i casi di cui all'art.

36 della L. 392/78;

– la diversa destinazione del locale locato senza preventivo consenso

scritto del Locatore;

Nell'ipotesi in cui il Locatore intenda avvalersi della presente clausola, esso

ne darà comunicazione al Conduttore tramite raccomandata a.r. e

quest'ultimo sarà tenuto alla riconsegna dei local. Ove non si provveda al

rilascio dello stesso nel termine indicato dal Locatore, (comunque non

inferiore a 30 giorni) e fermo il diritto alla tutela giudiziale ed alla richiesta

del maggior danno, per il ritardo nella riconsegna del locale vale quanto

concordemente stabilito tra le parti al punto 11).

### **13) Visite**

Il Locatore si riserva il diritto di visitare i beni oggetto della locazione in qualsiasi giorno ed ora salvo preventivo accordo con il Conduttore.

Il Locatore potrà anche far visitare il locale a terzi in ore e giorni da determinarsi e da concordare anticipatamente con il Conduttore.

### **14) Spese di registrazione**

Tutte le spese di registrazione, iniziali e annuali, di bollo e quant'altro

derivanti dal presente contratto sono a carico delle parti che espressamente se le assumono in egual misura.

### **15) Elezione domicilio**

Il Conduttore, ai fini della notifica delle comunicazioni e atti relativi al presente rapporto, elegge domicilio nei locali locati.

### **16) Varie e rinvii**

Il silenzio o l'acquiescenza della parte Locatrice per eventuali inadempienze della parte Conduttrice, anche se protratta nel tempo, non potrà mai avere altra e maggiore portata se non quella di mera tolleranza di fatto e non produrrà effetti giuridici di sorta, né potrà comunque essere invocata a favore della parte Conduttrice. Per quanto non espressamente convenuto con il presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni di Legge in materia e alle consuetudini e regolamenti vigenti.

**17) Privacy**

Con riferimento alle disposizioni previste dal D. Lgs. 30/06/2003 n° 196 sulla tutela della privacy, le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto, sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

Il Locatore

Il Condatore

Il Condatore come descritta in epigrafe, ai sensi degli artt.1341 e 1342 C.C., dichiara di aver letto, conoscere ed approvare specificatamente le clausole n°3)-4)-6)-7)-8)-9)-10)-12)-15) del presente contratto.

Il Condatore