

SCHEMA DI CONTRATTO

LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DEI LOCALI DI PIAZZA DANTE ALIGHIERI N. 8 DI PROPRIETA' COMUNALE.

L'anno **DUEMILAVENTI**, il giorno 00 (.....) del mese di, in Castello d'Agogna, nella sede municipale, presso l'ufficio tecnico, da una parte:

il Comune di Castello d'Agogna, C.F. 83000570180, rappresentato dal Responsabile del Servizio Tecnico, arch. Dorian Binatti, nata a Mede il 7.04.1974, che dichiara di intervenire nel presente atto, ai sensi dell'art. 107, comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000, esclusivamente in nome e per conto del Comune di Castello d'Agogna, di seguito nel presente atto denominato semplicemente "locatore", e

dall'altra: il sig., nato a (ME) il, residente a (PV), via, C.F., di seguito nel presente atto denominato semplicemente "affittuario o conduttore";

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 Oggetto del contratto.

La locazione ha per oggetto l'unità immobiliare ubicato in Castello d'Agogna in piazza Dante Alighieri n. 8 (piano terra), identificato al N.C.E.U. Fg. 5 particella 12 sub 11, composto da:

N. 1 ingresso/disimpegno;

N. 3 locali;

N. 1 locale WC a norma per diversamente abili;

Contestualmente alla stipula il conduttore dichiara di aver preso visione dell'immobile concesso in locazione, di averlo trovato in buono stato e di prenderlo in consegna in qualità di custode provvedendo al ritiro delle chiavi. Parallelamente, al termine del contratto, il conduttore si impegna a restituire l'immobile nello stesso stato in cui si trova all'atto di presa in consegna.

Art. 2 Durata e tacito rinnovo.

Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (dal _____ al _____) e, salvo disdetta esplicita da comunicarsi ai sensi di legge, verrà automaticamente rinnovato alla scadenza per ulteriori anni 4. Alla seconda scadenza le parti potranno attivarsi al fine di negoziare differenti ipotesi di rinnovo; in caso contrario, il contratto si intenderà rinnovato alle medesime condizioni.

Art. 3 Destinazione d'uso della strutture.

Salvo espressa autorizzazione della locatrice, il conduttore non potrà apportare alcun tipo di modifica all'immobile locato assumente le caratteristiche dell'innovazione se non autorizzate dall'ente.

Sono espressamente a carico dell'affittuario, senza possibilità di scomputo del canone di locazione i lavori di adeguamento impiantistico, quali attacchi/allacci lavello cucina, allaccio gas fornello, prese TV e telefono, piatto doccia e relativa rubinetteria, compreso scarico e attacco acqua, e tutte quelle opere che si rendessero necessarie per l'adeguamento dei locali all'uso abitativo;

Le opere di cui sopra potranno essere realizzate previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale; l'affittuario non potrà chiedere alcuno sconto dal canone di locazione e dovrà trasmettere a lavori ultimati le certificazioni del caso.

Il conduttore e le persone con lui conviventi si impegnano a non modificare la destinazione d'uso dell'immobile locato (uso civile abitazione).

Le eventuali modifiche apportate dal conduttore in violazione del presente disposto dovranno essere da lui rimosse a sue spese.

Art. 4 Canone.

1. Il canone mensile di locazione viene fissato in € oltre iva + rialzo d'asta pari ad €, per tutta la durata del contratto.
2. Il canone verrà corrisposto a mezzo bonifico o bollettino postale, in n. 4 rate con scadenza al 15 marzo, 15 giugno, 15 settembre e 15 dicembre;
3. Il mancato pagamento dei canoni periodici è causa di mora del conduttore e di conseguente maturazione di interessi legali a debito del conduttore.
4. Il mancato pagamento di tre canoni periodici consecutivi entro le scadenze stabilite è causa di risoluzione del contratto.
5. A partire dal secondo anno, il canone sarà oggetto di rivalutazione annuale in misura pari al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dei prezzi al consumo. Il locatore si impegna a comunicare tempestivamente al conduttore i singoli adeguamenti.
6. Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora l'affittuario avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone.

Art. 5 Obblighi dell'affittuario.

L'affittuario si obbliga a garantire che l'unità immobiliare e l'area prospiciente il civico 8 di piazza Dante Alighieri, sia mantenuto con la più assoluta pulizia.

Art. 6 Spese accessorie e manutenzioni ordinarie e straordinarie.

1. Sono a carico dell'affittuario tutte le spese accessorie e necessarie per l'utilizzo dei locali nonché tutte le spese relative agli allacci ed ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti i cui contratti devono essere direttamente intestati all'affittuario.

2. Sono a carico dell'affittuario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti secondo quanto stabilito in termini generali dalla normativa e tali da assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura del tempo.

A titolo esemplificativo si indicano i seguenti interventi manutentivi a carico dell'affittuario: riparazione e/o sostituzione della rubinetteria; disotturazione e/o riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari, dei pozzetti di ispezione; manutenzione e sostituzione di elementi del quadro elettrico e degli apparecchi di illuminazione; pulizia annuale, analisi fumi e revisione caldaie; sostituzione vetri; riparazione di infissi interni ed esterni; tinteggiatura interna ed esterna delle pareti; pulizia area esterna di

pertinenza (in prossimità dell'ingresso. Per ogni intervento dovrà essere comunque avvisato l'Ufficio Tecnico Comunale.

3. Sono espressamente a carico dell'affittuario, senza possibilità di scomputo del canone di locazione, i seguenti lavori di adeguamento impiantistico (attacchi/allacci per scarico lavello cucina, doccia nel bagno, gas fornello, prese TV e telefono, etc.);

4. Restano a carico del Comune solo ed esclusivamente le manutenzioni straordinarie.

Art. 7 - Migliorie sull'immobile.

1. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione dell'immobile senza il preventivo consenso scritto del locatore.

2. Qualora l'affittuario ravvisasse la necessità di eseguire lavori di straordinaria manutenzione, di apportare modifiche o miglioramenti ai locali, è tenuto a presentare al locatore un apposito progetto a firma di un tecnico abilitato (se previsto dalle vigenti norme in materia) nel quale siano descritte analiticamente le opere da eseguirsi ed il loro costo. Il progetto deve essere accompagnato dalla richiesta di approvazione e di autorizzazione all'esecuzione delle opere previa valutazione e parere dell'Ufficio Tecnico ferma restando l'applicazione del precedente art. 6, punto 4).

3. Il locatore, qualora ritenesse che gli interventi proposti determinino un aumento di reddito dell'immobile e consistano in miglioramenti, con deliberazione di Giunta Comunale ne autorizza l'esecuzione. Le opere di miglioramento diverranno di proprietà del locatore al termine del contratto.

Art. 8 Obbligo di custodia.

L'affittuario è tenuto a custodire e a conservare l'immobile e gli impianti di proprietà del locatore con la diligenza del buon padre di famiglia.

Art. 9 Diritti del locatore

1. Il locatore si riserva il diritto di effettuare sopralluoghi in ogni tempo e per tutta la durata del contratto per verificare che l'affittuario rispetti gli obblighi contrattuali.

Art. 10 Riconsegna dell'immobile.

1. Alla scadenza del termine convenuto o anche prima in caso di recesso anticipato o di risoluzione del contratto, l'affittuario restituisce la struttura locata e le attrezzature pertinenti, integri e funzionali e puliti, nello stato di usura dovuto ad un normale e corretto esercizio dell'impresa.

2. Al termine del contratto e salvo quanto previsto dal precedente comma e dall'art.7, nessun rimborso o compenso potrà essere richiesto al locatore che rientrerà nella piena disponibilità dell'immobile.

Art. 11 Diritto di prelazione.

In caso di alienazione dell'immobile o di sua locazione a terzi alla scadenza naturale del contratto, la locatrice si impegna a darne espressa comunicazione ai sensi della L. 392/1978. Nei termini di legge, il conduttore è legittimato a perfezionare il proprio diritto di prelazione.

Art. 12 Modifica delle clausole contrattuali.

Eventuali modificazioni ed aggiornamenti della clausole contrattuali devono avvenire su espresso accordo delle parti e solamente in forma scritta.

Art. 13 Elezione di domicilio.

Ai fini delle comunicazioni di legge le parti eleggono ciascuna proprio domicilio, rispettivamente:

- il Locatario, in qualità del proprio legale rappresentante sindaco pro tempore, arch. Dorian Binatti, presso la sede municipale in piazza Vittorio Emanuele II, n. 22 – 27030 Castello d'Agogna (PV);
- Il conduttore presso _____ .

Art. 14 Risoluzione del contratto.

Per quanto attiene al recesso delle parti prima della scadenza naturale del contratto, conduttore e locatrice fanno espresso riferimento a quanto contenuto a norma dell'art. 4 L. 392/1978 e dell'art. 2 L. 431/1998 (recesso per gravi motivi).

Le parti convengono e stipulano la seguente clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 C.C: il presente contratto deve intendersi automaticamente risolto per i motivi di seguito indicati:

- a) la morosità nel pagamento delle rate del canone che si protragga per oltre tre mesi;
- d) la destinazione dei locali ad un uso diverso da quello ammesso;

Nei casi sopra elencati, l'affittuario deve rilasciare immediatamente l'immobile senza che al medesimo possa essere riconosciuto alcunché a titolo di indennizzo.

Art. 15 Divieto di cessione di contratto e sublocazione.

1. Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore si impegna a non cedere né totalmente né parzialmente l'immobile locato a terzi in sublocazione. L'eventuale richiesta di sublocazione a terzi dovrà essere comunicata alla locatrice almeno con sei mesi di anticipo; la locatrice si impegna a rispondere al conduttore, entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta, autorizzando o negando la sublocazione.
2. Decorsi trenta giorni dalla notifica, in caso di mancata risposta da parte della locatrice, l'autorizzazione si intende tacitamente negata.

Art. 16 Cauzione.

L'affittuario ha versato deposito cauzionale pari a € _____ (corrispondente al canone di 3 mensilità) a titolo di mancato versamento del canone o delle spese accessorie, nonché per eventuali danni che dovessero essere arrecati all'immobile, con la seguente modalità:

- deposito con versamento diretto (contanti o assegno circolare N.T.) presso la Tesoreria Comunale – Banca Popolare di Vicenza – Agenzia di Vigevano (non produttivo d'interessi);

- fideiussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa n. del rilasciata da primaria impresa di assicurazione autorizzata, avente validità per tutta la durata del contratto e contenente formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo di raccomandata;

2. La cauzione resta vincolata fino a quando, scaduto il contratto, non siano state definite tutte le eventuali controversie che siano in corso tra le parti. Lo svincolo della cauzione viene effettuato a domanda ed a spese dell'affittuario, previa dichiarazione che lo stesso non ha altro a pretendere dal locatore in dipendenza del contratto.

3. In caso di inosservanza delle condizioni contrattuali, il locatore potrà di diritto rivalersi, di propria autorità, sulla cauzione sopra costituita e l'affittuario sarà tenuto a reintegrarla nel termine e con le modalità che saranno all'uopo stabiliti.

Art. 17 Responsabilità e garanzia assicurative.

1. L'affittuario è l'unico e solo responsabile dell'utilizzo e gestione dei locali, nonché dei rapporti con i terzi.

2. In relazione a quanto previsto nel precedente comma, l'affittuario solleva il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità conseguente a tali rapporti. Esso è inoltre responsabile di ogni danno od inconveniente che possa derivare per qualsiasi causa (non esclusi il caso fortuito, i danneggiamenti e gli atti vandalici) alle persone o alle cose a seguito dell'uso dell'immobile, e degli impianti.

Art. 18 Trattamento dati. I dati personali dell'affittuario saranno trattati per tutti gli adempimenti conseguenti la stipulazione del presente atto con l'utilizzo di procedure anche informatizzate. Gli stessi saranno altresì comunicati ad enti pubblici e soggetti privati secondo le norme vigenti. L'affittuario potrà in ogni momento esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del

D. Lgs. n. 196/2003. Il Responsabile del trattamento dei dati è l'arch. Doriana Binatti, Responsabile del Servizio Tecnico.

Art. 19 Controversie.

Tutte le controversie riguardanti la corretta esecuzione degli adempimenti di cui al presente contratto, che non sia possibile risolvere in via amministrativa, sono devolute all'autorità giudiziaria ordinaria. Il Foro competente è quello di Pavia.

Art. 20 Spese di registrazione.

Le spese di registrazione sono divise a metà fra le parti come per legge, con onere a carico della parte conduttrice di provvedere alla relativa imposta.

I bolli sono a carico dell'affittuario.

In caso di recesso anticipato dell'affittuario, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. L'affittuario consente sin d'ora che la registrazione del contratto venga eseguita a cura del locatore.

Art. 21 Rinvio a disposizioni di legge.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente pattuizione, le parti fanno espresso riferimento alle norme di legge regolanti la materia locatizia.

Il locatore - Responsabile del Servizio Tecnico

Arch. Doriana Binatti

L'affittuario

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di essere bene a conoscenza e dopo approfondita lettura, dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: **Art. 2 Durata e tacito rinnovo; Art. 3 Destinazione d'uso della strutture; Art. 4 Canone; Art. 6 Spese accessorie e manutenzioni ordinarie e straordinarie; Art. 7 - Migliorie sull'immobile; Art. 12 Modifica delle clausole contrattuali; Art. 15 Divieto di cessione di contratto e sublocazione; Art. 16 Cauzione; Art. 20 Spese di registrazione.**

Il locatore - Responsabile del Servizio Tecnico

Arch. Doriana Binatti

L'affittuario
