

**COMUNE DI STURNO**

**Provincia di Avellino**

Rep. n° \_\_\_\_\_

**LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN**

**PIAZZA MUNICIPIO DESTINATO AD ATTIVITA'**

**COMMERCIALE/ARTIGIANALE DI ESERCIZIO DI VICINATO**

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 STURNO** (C.F.: 81000170647)

di seguito denominato semplicemente **"locatore"**, rappresentato dall'arch. Pasqualino Di Cecilia, nato \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Responsabile del Servizio Tecnico giusta decreto sindacale b. 11 del 01/09/2016, 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 Sturno, nella sua qualità di

proprietario, concede in locazione alla

	Ditta _____, che accetta, il locale sito in	
	Sturno (AV) piazza Municipio, catastalmente identificato al foglio 11	
	mappale n. 1362 sub __, di cui all'allegata planimetria per costituirne	
	parte integrante e sostanziale, destinato ad attività	
	commerciale/artigianale e;	
	<b><u>ART.2–DURATA DELLA LOCAZIONE</u></b>	
	La locazione avrà la durata di anni 6, con decorrenza dalla data di stipula del	
	contratto e scadrà il giorno _____ rinnovabile ai sensi	
	della Legge n. 392/1978 e s.m.i. Alla prima scadenza contrattuale di sei	
	anni, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione	
	soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata Legge, con le modalità ed i	
	termini ivi previsti.	
	<b><u>ART.3–CANONE DI LOCAZIONE</u></b>	
	Il canone di locazione viene pattuito nella misura di € _____ annuali,	
	da pagarsi in rate mensili uguali e anticipate di € _____ entro i primi	
	20 giorni del mese di riferimento, mediante bonifico bancario: Codice IBAN	
	IT82 W085 5375 7300 9000 0310 034.-----	
	Qualora il conduttore si rendesse moroso anche di una sola rata di affitto, a	
	decorrere dal 21^ giorno del mese di riferimento, l'ammontare della quota	
	insoddisfatta verrà gravata degli interessi di mora nella misura degli	
	interessi legali.	
	<b><u>ART.4–AGGIORNAMENTO DEL CANONE</u></b>	
	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	
	2	

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 attività

commerciale e/o artigianale.

#### **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**

La parte conduttrice dichiara di aver verificato lo stato di fatto dell'immobile e che lo cosa locatagli si trova in buono stato locativo. I locali sono ceduti quindi nello stato di fatto in cui si trovano, adatta all'uso convenuto; 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 E APE**

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. Ai sensi del D.L. n. 63/2013 (pubblicato sulla GU n. 130 del 5/6/2013) convertito nella Legge n. 90/2013 (pubblicata sulla GU n. 181 del 3/8/2013) la parte conduttrice dà atto di aver ricevuto copia dell'Attestazione Prestazione Energetica relativa agli immobili oggetto di locazione e di esser stato informato dei contenuti delle stesse. Copia delle A.P.E. vengono allegate al presente contratto.

#### **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 se 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, fidejussione bancaria del complessivo importo di € \_\_\_\_\_, pari a n. 3 mensilità di affitto.~~

Detta fidejussione verrà restituita 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 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.

**ART.16–COMPETENZA GIURIDICA**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di eleggere domicilio in Sturno.

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.

Letto, approvato sottoscritto.

p. il Comune

p. \_\_\_\_\_

(Arch. Pasqualino Di Cecilia)

(\_\_\_\_\_)

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. 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) dichiarano espressamente di approvarle rigettando ogni eccezione ed istanza.

p. il Comune (Arch. Pasqualino Di Cecilia)

p. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)