

COMUNE DI MULLAZZO

Provincia di Massa Carrara

Rep. n° _____

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI LOCALE DI PROPRIETA'

COMUNALE UBICATO NEL PALAZZO COMUNALE SITO IN VIA

DELLA LIBERAZIONE, N.10- DESTINATO AD ATTIVITA'

COMMERCIALE.

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 MULLAZZO** (C.F.: 81001330455) di seguito

denominato semplicemente "**locatore**", rappresentato dalla dr.ssa

Marzorati Maurella , nata _____ il _____, Responsabile del

Settore Affari Generali e Finanziari, in esecuzione della determina n. del

, esecutiva ai sensi di legge, 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 Mulazzo, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione alla Ditta _____, che accetta, il locale sito in Mulazzo, via della Liberazione, n. 10, catastalmente identificato al foglio mappale _____, di cui all'allegata planimetria per costituirne parte integrante e sostanziale, destinato ad attività di commercio al dettaglio di vicinato-vendita di giornali, libri e cartoleria;

ART. 2 – DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà la durata di anni 3, con decorrenza dal _____, 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 tre 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.

ART. 3 – CANONE DI LOCAZIONE

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 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 21[^] giorno del mese di riferimento, l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata degli interessi di mora nella misura degli interessi legali.

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 attività di commercio al dettaglio di vicinato. E' altresì consentito, previa richiesta e ottenimento dei prescritti titoli abilitativi, adibire l'immobile ad attività di pubblico esercizio, ed in particolare vendita giornali, libri e cartoleria . 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

Il locale è ceduto 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 canone è comprensivo di fornitura di acqua, gas, energia elettrica e internet.

ART. 10 – VISITA AI LOCALI

Il locatore ha facoltà di accedere al locale, 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 il locale 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 e del locatore in parti uguali.

Sono a carico del conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti al 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 Mulazzo.

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 e sottoscritto.

p. il Comune

p. _____

(Dr.ssa Marzorati Maurella)

(_____)

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

p. _____

(Dr. ssa Marzorati Maurella)

(_____)