

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata da far valere fra le parti a tutti gli effetti di Legge tra
Acer Bologna_____

e

_____, nato a _____ e residente in _____, Via _____, che interviene in questo atto in qualità di legale rappresentante della ditta _____, con sede in _____, Via _____ n., CAP _____, codice fiscale e partita I.V.A. n. -----, di seguito denominata "Conduttore";

convengono e stipulano quanto segue:

1) OGGETTO DEL CONTRATTO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE – Il locatore concede in locazione a [Ragione Sociale/Cognome e Nome], l'immobile sito in Via via Gramsci 3H censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 44 con la particella 1916, sub 52, cat. C/1 (negozi), superficie mq 137 - codice interno n. [_____].

2) DESTINAZIONE DEI LOCALI - I locali affittati si concedono a solo uso dell'attività dichiarata inerente a Codice Ateco [CODICE "DESCRIZIONE"] con espresso divieto di ogni diversa destinazione, cambiamento di genere o di estensione di attività.

Si intende comunque esclusa - quand'anche consentita dalla licenza - la vendita o la manipolazione di prodotti maleodoranti o pericolosi. Le pratiche per ottenere dai competenti uffici la dichiarazione di occupabilità dei locali e le relative licenze dovranno essere svolte a cura, rischio o spese del locatario senza responsabilità alcuna da parte dell'Azienda.

Ai fini di quanto previsto agli articoli 34 e 35 e seguenti della legge 27/7/1978 n. 392, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori non avente carattere meramente transitorio.

3) DURATA DELLA LOCAZIONE - La locazione avrà la durata di anni 6 con inizio dall'[_____] e sino al [_____] ed è rinnovabile per pari periodo in mancanza di disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della scadenza.

Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, ai sensi dell'articolo 27 della legge 392/1978, dandone avviso all'Azienda locatrice a mezzo di lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data dallo stesso indicata per il recesso e, salvo l'ipotesi di successione di seguito meglio

specificata, il conduttore che recede anticipatamente dal contratto è tenuto a restituire l'immobile nella piena disponibilità dell'Azienda, libero e vuoto da persone e cose.

4) CANONE LOCATIZIO - È stabilito in euro [_____]# ([IMPORTO IN LETTERE] /00#) annui oltre Iva come per Legge anche per opzione ai sensi della L. 248/06, da pagarsi dal Conduttore con le modalità indicate dall'Azienda locatrice o dall'Esattore da questa autorizzato in eguali rate mensili dell'importo di € [_____]# ([IMPORTO IN LETTERE] /00#) oltre Iva come per Legge anche per opzione ai sensi della L. 248/06, a decorrere dall'[_____]e con scadenza dal 1° di ogni mese successivo.

Ai sensi della legge 27-7-1978 n. 392 e successive modificazioni ed integrazioni, le parti convengono che il canone di locazione sia aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, per eventuali variazioni del potere di acquisto dell'euro. Le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75 per cento di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati da conteggiarsi a valore assoluto o cosiddetta regola a montante, prendendo quale riferimento l'indice rilevato nel mese di giugno e applicando il relativo aumento con decorrenza settembre a partire dal secondo anno di locazione.

5) DEPOSITO CAUZIONALE – A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutti e singoli obblighi derivanti dal presente contratto il Conduttore si obbliga a versare la somma di € [_____]# ([IMPORTO IN LETTERE] /00#), addebitata dal [_____] e pari a n. 3 mensilità del canone, che le verrà restituita solo al termine della locazione e alla regolare riconsegna del locale sempreché l'Azienda non abbia invece motivo di trattenerla per danni arrecati dal conduttore al locale e quant'altro. Il Conduttore non potrà mai imputare alcuna rata di pigione alla somma così anticipata. A norma dell'articolo 11 della legge 392/1978 la somma una volta versata, viene accantonata a titolo di deposito cauzionale ed è produttiva dell'interesse legale annuo, che sarà corrisposto al conduttore con riferimento al mese di maggio di ciascun anno, accreditando il relativo importo sulla relativa bolletta mensile o comunque con altra procedura che venisse al riguardo adottata dall'Azienda. A richiesta dell'Azienda il deposito potrà essere aumentato al variare, in aumento, del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

6) ALTRE GARANZIE – In caso di aggiudicazione del locale tramite selezione, il conduttore alla data di sottoscrizione del presente contratto ha depositato o si è impegnato a depositare una fideiussione a prima richiesta o altra garanzia di solvibilità, per l'esatto adempimento delle obbligazioni contrattuali assunte con l'Azienda locatrice, secondo la durata, le norme e le condizioni di aggiudicazione previste nell'avviso di selezione stesso.

Nessuna eccezione o responsabilità potrà essere adotta nei confronti della parte locatrice dal conduttore, fideiussore e terzi, inerente o conseguente la garanzia eventualmente depositata alla sottoscrizione del presente contratto.

7) ONERI ACCESSORI – Dal canone come sopra stabilito, si intende escluso l'importo del consumo acqua potabile, il quale sarà anticipato, se presunto tale servizio, dall'Azienda locatrice e dovrà essere a questa rimborsato o direttamente o per mezzo di altri cui l'Azienda stessa avesse commissionato il servizio di riscossione. Inoltre, il conduttore è tenuto a corrispondere in aggiunta al canone di locazione le spese relative, se previste, ai servizi erogati di riscaldamento, illuminazione e

pulizia delle parti comuni ecc. nella misura e con le modalità di pagamento che verranno di anno in anno determinate in relazione al costo dei servizi stessi e conguagliata ogni anno sulla base dei consuntivi.

8) LAVORI E MIGLIORIE Fermo quanto sopra, il conduttore si obbliga ad eseguire, nel locale anzidetto, tutti gli altri lavori speciali di adattamento richiesti dalla destinazione del locale stesso, di cui al precedente art. 2, o comunque voluto dalle vigenti leggi e regolamenti, specie in materia di pubblica sicurezza e di igiene, sia prima dell'inizio dell'attività da esercitarsi nel locale, sia durante lo svolgimento dell'attività stessa e sempre previo consenso dell'Azienda locatrice, dato per iscritto.

Tutti i lavori di adattamento e di arredamento dei locali sono a completo carico del conduttore, come pure qualsiasi opera muraria o di modifica agli impianti di qualsiasi genere, i quali dovranno essere preventivamente notificati ed autorizzati dall'Azienda.

Fermo quanto sopra, il Conduttore riconosce e dichiara che il locale è adattabile all'uso per il quale lo ha assunto in conduzione. In dipendenza di che il Conduttore rinuncia, al riguardo, ad ogni eventuale e futura eccezione obbligandosi alla riconsegna del locale a termine di legge con l'intesa che tutte le eventuali migliorie, fissi ed infissi, nonché le opere di adattamento del locale anzidetto – disposti per maggior comodità, sicurezza o contro eventuali furti e danneggiamenti, e quanto altro – rimarranno, senza diritto ad indennità alcuna per la parte locataria, a favore dell'Azienda ove non preferisca la riduzione in pristino del locale, da eseguirsi a spese del Conduttore stesso; in ogni caso, nessuna miglioria, nuova opera ed innovazione, potrà essere fatta dal Conduttore senza il previo consenso scritto dell'Azienda. Nessuna variante all'aspetto architettonico esterno potrà essere comunque consentita.

9) ESONERO DALLA RESPONSABILITA' PER DANNI - Il Conduttore esonerà espressamente l'Azienda da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che gli potessero provenire dal fatto, omissione o colpa di dipendenti dell'Azienda, di altri inquilini o di terzi in genere.

L'Azienda resta espressamente esonerata da ogni responsabilità per eventuali danni prevedibili a persone ed a cose causati da casi fortuiti ordinari e straordinari ed in particolare per quelli causati da nubifragi, allagamenti, rottura e rigurgito di fogna, tubazioni, impianti elettrici, di gas e di qualsiasi altro impianto esistente nei locali concessi in locazione.

L'Azienda resta, inoltre, espressamente esonerata da ogni responsabilità per eventuali danni prevedibili ed imprevedibili a persone ed a cose, causati da difetti sia nella costruzione degli immobili sia nella fornitura degli impianti ed apparecchiature installate, dei quali non siano responsabili di Dritte costruttrici e fornitrice ai sensi di legge.

110) DIVIETO DI SUBLOCAZIONE – È rigorosamente vietata la sublocazione totale o parziale e, comunque, la cessione totale o parziale del godimento del negozio, fatto salvo quanto previsto all'articolo 36 della legge 392/1978.

Nel caso di cessione del contratto di locazione, di cui al richiamato articolo 36, il cedente resta obbligato con il cessionario all'adempimento di tutte le obbligazioni contrattualmente assunte.

Ogni pattuizione stipulata in violazione delle disposizioni di cui sopra, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto.

11) SUCCESSIONE NEL CONTRATTO – In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto coloro che, per successione, o per precedente rapporto risultante da atto avente data certa anteriore all’apertura della successione, hanno diritto a continuare l’attività.

In caso di separazione legale o consensuale, di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio, il contratto di locazione si trasferisce al coniuge, anche se non conduttore, che continui nell’immobile la stessa attività già ivi esercitata assieme all’altro coniuge prima della separazione legale o cointestatari, ovvero prima dello scioglimento o della cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Se l’immobile è adibito all’uso di più professionisti, artigiani, o commercianti e uno solo di essi è titolare del contratto, in caso di morte gli succedono nel contratto, in concorso con gli aventi diritto di cui ai commi precedenti, gli altri professionisti, artigiani o commercianti. Nel caso di recesso del conduttore possono succedergli esclusivamente gli eventuali cointestatari del presente contratto, fatta salva l’opposizione dell’Azienda per gravi motivi.

12) NORME PARTICOLARI E RIPARAZIONI – L’affitto presente riguarda l’intero ripetuto locale e le pareti esterne dello stesso verso la strada, in quanto, tali pareti servano per apporvi targhe, mostre, vetrine, tende, ecc. e sempre con l’intesa che qualsiasi targa, tabella, mostra, vetrina, tenda, ecc., non potrà essere apposta senza il previo consenso, dato per iscritto, dall’Azienda locatrice e previa, pure, la relativa autorizzazione concessa dalle competenti Autorità Comunali, oltre che in conformità a quelle già presenti nel fabbricato e senza pregiudizio per l’estetica dello stesso stabile.

Inoltre, tutti i danni, apportati ai prospetti da tali apposizioni, dovranno essere riparati, sia durante che a fine del presente contratto, unicamente a cura ed a spesa del Conduttore.

Il Conduttore – il quale dichiara di avere presa esatta conoscenza delle norme speciali, attualmente in vigore presso l’Azienda stessa, sancite per la disciplina dell’inquilinato e del condominio, ove costituito, – norme da considerarsi parte integrante del presente contratto e delle quali sin d’ora s’impegna ad accettare eventuali modifiche da parte dell’Azienda locatrice – si obbliga: a) a non usare il locale affittatogli, né come civile abitazione, né come luogo di pernottamento, salvo speciali, precise autorizzazioni in contrario rilasciategli per iscritto dal locatore; b) a non tenere nel locale cani o altri animali; c) a non infiggere chiodi, rampini e simili, sia nei prospetti del locale, sia nelle pareti in cui passino le condutture ed i camini; d) a tenere il locale con la massima pulizia, curando particolarmente la nettezza del vaso e dei lavandini, delle condutture, ecc. e a non gettare nei servizi igienici e nei lavandini materie ingombranti e dannose ai tubi ed ai canali; e) a risarcire qualunque danno apportato, per sua colpa, sia al locale, sia al fabbricato; f) ad assumere a proprio carico le riparazioni di cui all’art. 1609 Cod. Civile, nonché le riparazioni ai campanelli lavandini, acquai, rubinetti e servizi igienici, la spazzatura dei camini ed, in genere, tutte le altre riparazioni rese necessarie dal cattivo uso o dalla negligente cura del locale; g) a permettere ai rappresentanti dell’Azienda ed a coloro che si presentino muniti di regolare autorizzazione, rilasciata dall’Azienda medesima, la visita all’interno del locale; h) a fare eseguire, in qualunque tempo, nel locale ed in qualsiasi sua parte, qualsiasi nuova opera di miglioria o di riparazione che l’Azienda ritenga di disporre.

In deroga alla limitazioni previste dagli artt. 1583 e 1584 C.C. il conduttore non potrà impedire, né pretendere alcun indennizzo o compenso, né elevare qualsivoglia pretesa, all’Azienda di visitare il

locale, tramite propri incaricati o Terzi che si presentino, muniti di regolare autorizzazione del locatore, di fare fabbricare o di fare effettuare riparazioni o miglioramenti tanto nell'immobile compresi vani accessori e pertinenze, quanto all'interno dello stabile, anche nel caso in cui tali opere importino la privazione del godimento di parte o di tutto il locale.

Qualora in assenza del conduttore, si rendano necessarie riparazioni che non possono essere in alcun modo differite, senza compromettere la sicurezza dell'immobile o l'incolumità di terzi, l'Azienda è autorizzata a fare aprire i locali affittati ed a provvedere alle opere necessarie, con addebito a carico del conduttore se si trattasse di opere fra quelle poste a suo carico.

Il conduttore nel caso in cui si costituisca, fra gli assegnatari degli alloggi dello stabile, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 30.12.1972 n. 1035, la gestione autonoma dello stabile stesso, si impegna, senza diritto a sollevare eccezione alcuna, a seguire le prescrizioni che l'Azienda locatrice impartirà in merito, relativamente al pagamento delle quote di amministrazione, manutenzione e servizi; a partecipare direttamente alla gestione autonoma e ad accettare il relativo regolamento condominiale; ad accettare le eventuali maggiorazioni delle suddette quote o altre spese di carattere generale stabilite dall'amministrazione della gestione autonoma; a partecipare proporzionalmente a quelle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che l'amministrazione suddetta stabilirà di effettuare sui prospetti esterni dello stabile, sulla cui facciata è situato il locale condotto in locazione, e sui locali e spazi comuni, su aree e cortili, viali di accesso e comunque sulle zone private circostanti il fabbricato.

13) CLAUSOLE RISOLUTIVE – Il ritardo al pagamento di una sola rata mensile dovuta in forza del presente contratto e qualsiasi mutamento nell'attività espressamente specificata al precedente articolo 2, il subaffitto e la cessione totale o parziale di cui all'articolo 10, daranno diritto all'Azienda locatrice di ritenere immediatamente risolto ipso facto et jure il contratto; ed, in questi casi, l'importo del deposito cauzionale sarà trattenuto dall'Azienda medesima fino a concorrenza delle spese per la relativa declaratoria giudiziale, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

Inoltre, per tutta la durata della locazione, il conduttore dovrà essere in possesso di documenti in regola con la normativa vigente, altrimenti il contratto si intenderà risolto ipso iure.

14) INTERESSE DI MORA – Qualora il Conduttore si renda moroso al pagamento anche di una sola mensilità di affitto – ed ove l'Azienda non abbia inteso valersi nei di lui confronti, della clausola risolutiva – l'importo dei ratei di canone e dell'ammontare delle quote di rimborso insoddisfatte verrà gravato degli interessi di mora nella misura del tasso ufficiale di riferimento.

15) SPESE LEGALI – Tutte le spese legali e giudiziarie – che dovessero essere causate da inadempienza del Conduttore – stanno a suo carico, nella misura liquidata dall'autorità Giudiziaria, ovvero – in mancanza di tale liquidazione – nella misura che sarà determinata dall'Ente locatore tenuto conto delle spese sopportate.

16) RINVIO AL C.C. E ALLE ALTRE LEGGI E REGOLAMENTI – Per tutto ciò che non è contemplato nel presente contratto le Parti si riportano alle disposizioni della legge 27/7/78 n. 392 e sue successive modificazioni ed integrazioni del Codice civile ed altre leggi e Regolamenti vigenti, anche in materia di Pubblica Sicurezza, di Igiene, di Edilizia, ecc.

17) ELEZIONI DI DOMICILIO E FORO CONVENZIONALE – Per l'osservanza del presente contratto, le Parti si obbligano a norma di legge eleggendo rispettivamente il proprio domicilio:

l’Azienda nella sua sede, il conduttore del negozio locatogli. Anche nel caso che l’Amministrazione abbia o possa avere notizie di trasferimento di fatto del conduttore, l’elezione di domicilio di cui sopra resterà ferma a tutti gli effetti.

Le Parti convengono espressamente la competenza esclusiva del Foro di Bologna per tutte le controversie comunque dipendenti od occasionate dal presente contratto, eccezion fatta per la procedura di cui all’art. 30 della L. 27.7.1978 n. 392, per la quale è competente giudice nella cui circoscrizione si trova l’immobile locato.

18) SPESE DEL CONTRATTO – Le spese, i diritti e tasse comunque inerenti e conseguenti al presente contratto nonché quelle della eventuale rinnovazione, rescissione o disdetta del contratto stesso, sono a carico del conduttore.

L’imposta di registro è a carico del conduttore nella misura stabilita dalle vigenti leggi.

19) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI - Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione e per fini statistici nel rispetto della normativa vigente.

20) DICHIARAZIONE – All’atto della presa in possesso e rilascio del locale, il Conduttore firmerà il relativo verbale di consegna, da considerarsi parte integrativa di questo contratto. Il Conduttore dichiara di aver ricevuto, dall’Ente locatore, copia del Regolamento che disciplina l’uso delle parti comuni o condominiali oggi in vigore, che costituisce parte integrante e sostanziale per presente contratto e pertanto si obbliga a rispettare e a far rispettare ai terzi le norme ivi contenute.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CONDUTTORE

Nome e Cognome
(Ragione Sociale)

IL LOCATORE

Nome e Cognome

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C. il sottoscritto dichiara di approvare specificatamente le clausole di cui ai numeri: 2) Destinazione dei locali; 4) Canone locatizio; 5) Deposito cauzionale; 6) Altre garanzie; 7) Oneri accessori; 8) Lavori e migliorie; 9) Esonero dalla responsabilità per danni; 10) Divieto di sublocazione; 11) Successione nel contratto; 12) Norme particolari e riparazioni; 13) Clausole risolutive; 14) Penali di mora; 15) Spese legali; 17) Elezione di domicilio e foro convenzionale; 18) Spese del contratto e 19) Trattamento dei dati personali.

IL CONDUTTORE

Nome e Cognome
(Ragione Sociale)

IL LOCATORE

Nome e Cognome