

**SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DI
PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA VALLEVERDE N. 15
(CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 1
PARTICELLA 643, SUB 1 E AL FOGLIO 1 PARTICELLA 644)**

Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge

T R A

Il **Comune di Pianoro**, con sede in Piazza dei Martiri n.1 (C.F. 00586340374 – P.IVA 00517231205), rappresentata dall'Arch. Loredana Maniscalco, in qualità di Responsabile Area VI Assetto del Territorio e Patrimonio, che agisce in esecuzione della determinazione _____, denominata "Locatore"

E

_____, nato a _____ e residente in _____, Via _____, che interviene in questo atto in proprio/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";

PREMESSO

- che il Responsabile dell'Area VI Assetto del Territorio e Patrimonio, Arch. Loredana Maniscalco, in esito ai risultati dell'asta pubblica che si è svolta nella sede Municipale di Pianoro in data _____, con propria determinazione n. _____ ha approvato il verbale di aggiudicazione dell'asta relativa alla concessione in locazione dei locali di proprietà comunale e relative pertinenze, siti in Pianoro, Via Valleverde n. 15, e ha nominato aggiudicatario il/la Sig. _____, nato/a a

_____, il _____, codice fiscale _____, residente
in _____ Via _____ per il canone annuo di € _____
(Euro /00);

Ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2

Il Comune di Pianoro, rappresentato come in premessa, concede in locazione per la durata di anni 6 (sei) a _____, che accetta, l'immobile sito in Pianoro, via Valleverde n. 15, contraddistinto al catasto distinto al Catasto fabbricati del Comune di Pianoro con la seguente rappresentazione: Foglio 1, particella n. 643, sub 1, Via Valleverde 15, Rastignano, piano terra, Cat. B/5, classe 3, rendita Euro 606,68. Al foglio 1 particella 644 è censita la corte dalla quale si accede ai locali della centrale termica.

Ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 la locazione avrà durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto, con proroga di ulteriori 6 (sei) anni, fatta salva la possibilità di disdetta da comunicarsi almeno sei mesi prima della scadenza a mezzo di lettera raccomandata, e fatta comunque salva la rideterminazione dell'importo contrattuale.

E' fatta salva la facoltà del conduttore di recedere alla scadenza di ogni anno, previa comunicazione scritta al locatore da comunicarsi con almeno 6 mesi di preavviso.

E' fatta salva la facoltà del Comune di Pianoro di recedere in ogni momento, previo preavviso scritto di almeno 12 mesi.

ART. 3

I locali vengono assegnati nello stato di fatto in cui si trovano con onere a carico del conduttore di provvedere ai lavori di manutenzione necessari o ritenuti opportuni per il recupero funzionale e/o architettonico dello stesso. Il conduttore dovrà provvedere all'adeguamento dell'immobile ai requisiti igienico-sanitari e conformare l'impianto di riscaldamento alla normativa in materia di sicurezza.

Alla scadenza i locali torneranno nella piena disponibilità del Comune, ivi comprese le migliorie e gli ampliamenti. Il conduttore potrà asportare esclusivamente gli arredi e le attrezzature di sua proprietà.

ART. 4

Il canone di locazione, soggetto a revisione annua in base agli indici rilevati dall'ISTAT, è determinato in Euro _____ annui e dovrà essere versato al Comune in rate mensili anticipate entro il giorno cinque di ogni mese.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 32 della legge 27/7/1978 n. 392 il canone di locazione sarà annualmente aggiornato in misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

ART. 5

Il conduttore, a garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, ha prestato cauzione definitiva di € _____ mediante polizza fideiussoria bancaria/assicurativa n. _____ rilasciata in data _____ da _____, Filiale _____ (Via _____ – _____).

La garanzia sarà svincolata al termine del contratto, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto agli obblighi contrattuali. Il conduttore è obbligato al reintegro della cauzione di cui l'Amministrazione Comunale dovesse valersi in tutto o in parte durante il periodo di vigenza della concessione.

ART. 6

Sono a carico del conduttore:

- a) il mantenimento dell'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
- b) la consegna puntuale alla scadenza contrattuale di tutti i locali in buono stato locativo;
- c) la corresponsione di ogni tassa o contributo dovuti per legge;
- d) lavori di manutenzione necessari o ritenuti opportuni al fine del miglior utilizzo dell'immobile stesso;
- e) la riattivazione delle utenze con la stipula dei relativi contratti e il

- pagamento delle spese relative alle forniture;
- f) la presentazione delle certificazioni di conformità degli impianti ed attrezzature eventualmente installate;
- l) la manutenzione ordinaria dei locali e dello spazio esterno di pertinenza, parte integrante del bene affidato.
- n) l'esecuzione a propria cura e spese di tutti i lavori di manutenzione ordinaria e pulizia dei locali e relative pertinenze, parti integranti del bene affidato. A tale proposito, per i lavori di manutenzione ordinaria, il concessionario dovrà preventivamente comunicarne l'effettuazione all'Ufficio Tecnico Comunale. Per manutenzione ordinaria si intende la completa applicazione della definizione di cui all'art. 3 punto 1 a) del testo Unico dell'edilizia D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., precisamente: "... gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti anche per espresso adempimento alle normative di legge..."

Per i lavori di manutenzione straordinaria, ovvero per lavori edili di rinnovo/ristrutturazione, modifiche strutturali interne ed esterne, lo stesso conduttore dovrà richiedere ed ottenere la relativa autorizzazione al Comune concedente;

ART. 7

Il Comune resta sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare in conseguenza dello svolgimento dell'attività del conduttore, per fatti dolosi o colposi di terzi. Il Conduttore

solleva l'Amministrazione Comunale da qualsiasi pretesa, azione o molestia che possa derivare per mancato adempimento degli obblighi contrattuali per trascuratezza o per colpa nell'assolvimento dei medesimi. Le spese che l'Amministrazione Comunale dovesse sostenere a tale titolo saranno dedotte dalla cauzione prestata dal conduttore (che dovrà essere reintegrata) ed in ogni caso saranno rimborsate ad essa. A tutela di quanto sopra prescritto, il conduttore è obbligato a stipulare polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi a garanzia di eventuali danni a beni immobili e mobili oggetto della concessione, a terze persone o a cose di terzi, nonché ad ogni altro danno causato in conseguenza delle attività connesse alla locazione.

ART. 8

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza autorizzazione del locatore, salva ogni azione per il risarcimento dei conseguenti danni e salvo ogni altra azione che l'Amministrazione Comunale ritenesse opportuno intraprendere a tutela dei propri interessi.

ART. 9

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque la facoltà di risolvere anticipatamente il contratto a suo insindacabile giudizio e con semplice comunicazione scritta nei seguenti casi:

- a) qualora il titolare perda i requisiti di cui all'art. 4 del bando di gara;
- b) in caso di gravi inadempienze gestionali inerenti la sicurezza, l'igiene e la salute e l'ordine pubblico;
- c) per inadempienza a quanto previsto agli art. 6 e 8;

- d) mancato pagamento del canone alla scadenza stabilita;
- e) contravvenzioni ai patti contrattuali o alle disposizioni di legge o regolamenti relative al servizio;
- f) per ogni altra inadempienza, qui non contemplata o fatto, che renda impossibile la prosecuzione del contratto, ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile;
- i) eventuali spese sostenute dal Comune per ovviare ad inottemperanze, verranno defalcate dalla cauzione di cui all'art. 5 (che dovrà essere reintegrata) e rimborsate dal conduttore.

Art. 10

A norma del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal Regolamento Europeo 2016/679, il conduttore e l'Amministrazione Comunale si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al contratto.

Art. 11

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 il presente contratto.

ART. 12

Per tutte le controversie che dovessero insorgere in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità ed efficacia del contratto, è

competente il Foro di Bologna.

ART. 13

Per tutto quanto sin qui non previsto, si rinvia alle norme vigenti ed alle altre disposizioni di legge in vigore in materia di locazione.

Le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale. Qualunque modifica del presente atto deve risultare in forma scritta. Pure per iscritto deve essere fatta ogni comunicazione riguardante il contratto e la cosa locata.