

## Contratto di locazione

Con la presente scrittura privata, redatta in quadruplica copia e per ogni effetto di legge

tra

Il Comune di Vicopisano (Pi) con sede in Via del Pretorio, n. 1 56010 , Codice fiscale 00230610503 rappresentato dal Dott. Giacomo Minuti nato a Chianni PI il 04/11/1965 in qualità di Responsabile dei Servizi Amministrativi e domiciliato per la carica presso la sede del Comune, di seguito più brevemente denominato "LOCATORE".

e

la Società \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_, iscritta al registro delle imprese di \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_ ed al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_, P. IVA \_\_\_\_\_, nella persona del legale rappresentante pro tempore Signor \_\_\_\_\_, (nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e domiciliato presso la sede della Società) in qualità di Amministratore unico, di seguito "CONDUTTORE";

premesso che

– il locatore è proprietario dell'immobile "Fabbricato ex bagni pubblici", sito in Vicopisano, viale Armando Diaz, n.58, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel foglio 25 particella 751 sub. 1, piano S1-T, categoria C/1, classe 3^ (Piano terra/rialzato altezza media nella parte centrale ml. 3,10, al contro-soffitto laterale ml. 2,63, superficie utile mq. 57,89. Piano seminterrato/sottostante altezza ml. 2,40, superficie utile interna mq. 40,93 più porticato mq. 23,53. Totale Superficie Utile calpestabile mq. 122,35 arrotondata a 125 mq. di superficie convenzionale presa a base di calcolo per il canone di affitto);

– a seguito di procedura di gara ad evidenza pubblica il conduttore, aggiudicatario, intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per esercitarvi propria attività di .....

– all'atto della consegna il locatore attesta che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 codice civile;

le parti convengono quanto segue:

### 1) Premessa

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

### 2) Oggetto del contratto

Il locatore cede in locazione al conduttore l'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo commerciale dello stesso (attività di .....). Il conduttore a tale titolo accetta, l'immobile; contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il locatore si impegna a fissare data di consegna dei locali in oggetto al conduttore e dichiara che l'immobile in oggetto rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti;

### 3) Durata del contratto

Le parti fissano la consegna dei locali per il giorno \_\_\_\_\_. Il contratto avrà durata di sei anni a partire da questa data. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte del conduttore con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.

### 4) Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00) da pagarsi in rate trimestrali anticipate di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00) a partire dal mese di \_\_\_\_\_. Il conduttore si impegna a versare detti canoni presso il domicilio del locatore entro e non oltre i primi dieci giorni di ogni trimestre. Decorso tale periodo il locatore si riserva di agire in tutela dei propri diritti. Il pagamento dei canoni avverrà mediante versamento sul c/c di Tesoreria Comunale IBAN: IT 63 G 01030 71210 000002300013 COMUNE DI VICOPISANO - Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

### 5) Aggiornamento periodico del canone di locazione

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno

precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore.

#### **6) Destinazione dei locali oggetto del contratto**

Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

#### **7) Stato dell'immobile concesso in locazione**

Il Conduttore dichiara di prendere in locazione l'immobile nello stato di fatto e di diritto giudicandolo idoneo alla finalità dichiarata in offerta e assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio la predisposizione del progetto e l'approvazione dello stesso da parte del Comune e eventuali altri enti competenti, nonché ogni altra autorizzazione, permesso, licenza, e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi previsti dallo stesso e per l'esercizio dell'attività di cui alla proposta gestionale di conduzione presentata con l'offerta.

Si impegna altresì:

- a non iniziare i lavori e/o le attività se non dopo aver conseguito tutte le approvazioni, autorizzazioni e i titoli abilitativi necessari;
- a realizzare, nel rispetto della normativa vigente, gli interventi in conformità al progetto presentato assumendosi ogni rischio economico e finanziario, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- a provvedere ad effettuare, a propria cura e spese, tutti i necessari collaudi a chiusura dei lavori, nonché tutti gli interventi per la messa a norma dell'immobile e dell'impiantistica secondo la legislazione vigente ed a provvedere all'eventuale necessario aggiornamento catastale del bene;
- a svolgere a proprio rischio, profitto e responsabilità le attività economiche ed i servizi proposti in offerta;
- a provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile antecedente e successiva alla realizzazione degli interventi, e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, agibilità e uso del bene.

Il Conduttore provvede a propria cura e spese, mediante utenze dirette e/o mediante propri impianti alla fornitura di energia elettrica, gas, acqua, ecc....

Al termine della locazione tutte le addizioni e migliorie apportate all'immobile rimangono acquisite al locatore senza diritto ad indennità alcuna o rimborsi a qualsiasi titolo da parte del conduttore.

Il fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria per ripristino e certificazione impianto elettrico che saranno eseguiti a cura del conduttore e rimborsati come segue. In ragione dei lavori eseguiti, certificati e rendicontati per la suddetta finalità il canone non sarà dovuto fino alla concorrenza della spesa sostenuta e comunque in misura non superiore a € 4.000,00, previa presentazione di progetto da parte del conduttore e preventiva approvazione da parte del Comune.

#### **8) Principali oneri contrattuali**

Sono altresì a carico del conduttore i seguenti obblighi:

- a) pagamento delle utenze: spese di voltore/allacciamento dei contatori e delle forniture relative alle utenze;
- b) pagamento delle spese di gestione e di tutti gli oneri fiscali e tributari connessi e/o conseguenti all'utilizzo dell'immobile, con la sola esclusione di quelli che per espressa disposizione di legge gravano sul proprietario;
- c) smaltimento dei rifiuti da effettuarsi nel rispetto delle norme del regolamento di igiene del Comune di Vicopisano;
- d) stipula di una polizza assicurativa per responsabilità civile da parte di terzi, e contro i rischi derivanti da incendio od altri eventi imprevedibili;
- e) restituzione dei locali nella loro integrità;
- f) pagamento delle spese presenti e future inerenti al contratto di locazione;
- g) pagamento della cauzione o della fideiussione: l'aggiudicatario al momento della sottoscrizione del contratto dovrà versare una cauzione, a garanzia dello stesso, pari ad un'annualità del canone di concessione offerto in sede di gara pubblica;
- h) divieto di introdurre negli immobili di proprietà comunale materiali vari e sostanze pericolose, senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- i) garanzia circa l'utilizzo dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione

al Comune delle eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro; l) sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Comunale, le cui richieste in tal senso potranno essere effettuate in qualunque momento; m) divieto di arrecare danni agli immobili, alle loro pertinenze ed ai suppellettili; n) rispetto della normativa nazionale relativa ai requisiti acustici di cui alla L. n. 447/1995 salvo deroghe da richiedersi al Comune di Vicopisano; o) rispetto dei regolamenti comunali vigenti; r) verifiche di idoneità e di rispondenza alla vigente normativa e certificazione impianto elettrico.

#### **9) Sublocazione dei locali oggetto del contratto**

Ai sensi dell'articolo 36 della legge 392/1978 è consentita la sublocazione di uno o più vani facenti parte dell'immobile locato, purché il conduttore ne dia espressa notizia al locatore a mezzo lettera raccomandata con congruo preavviso.

#### **10) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore**

Salvo quanto al precedente punto 7, il conduttore si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata in risposta alla parte conduttrice entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

#### **10) Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa**

Il conduttore ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, debba essere esplicitamente adottata dal conduttore (ad esempio per motivi imprenditoriali). Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

#### **11) Garanzie**

All'atto di sottoscrizione del presente contratto il conduttore presenta garanzia fideiussoria a prima richiesta prestata da .....per l'importo di € , eventualmente reintegrabile, a garanzia del pagamento canoni per anni uno e eventuali danni all'immobile. Prima della scadenza il conduttore si impegna a presentare nuova identica garanzia per ulteriori sei anni e così fino al termine del contratto.

Il Locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità:

- per quanto concerne il possesso, da parte del Conduttore, di tutti i requisiti di legge eventualmente previsti, per l'esercizio della propria attività, anche sotto l'aspetto sanitario, di igiene sul lavoro, fiscale e previdenziale;

- per danni che possano derivare da qualsivoglia persona nell'accedere all'immobile o porzione dell'immobile locato e/o nel permanere all'interno dello stesso.

Il Conduttore provvederà ad assicurare il bene contro RCT/RCO, rischio incendio - polizza All Risks,

#### **12) Diritto di accesso ai locali**

Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del conduttore. Lo stesso si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

#### **13) Spese di registrazione del contratto**

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono a interamente a carico del conduttore.

#### **14) Modifiche alla clausole contrattuali**

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra

parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

**15) Elezione di domicilio per comunicazioni**

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

–il locatore, in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ;

–conduttore presso la sua sede legale sita in Via \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

Tutte le comunicazioni inerenti il presente contratto potranno essere fatte tra le parti ai seguenti indirizzi PEC.....

**16) Foro competente**

Ai sensi dell'articolo 447bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Pisa.

Luogo, data \_\_\_\_\_

Il locatore

Il conduttore

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 3) Durata del contratto; 5) Aggiornamento del canone di locazione; 7) Stato dell'immobile concesso in locazione; 8) Principali oneri contrattuali; 11) Garanzie; 13) Spese di registrazione del contratto; 14) Modifiche alle clausole contrattuali; 16) Foro competente.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data \_\_\_\_\_

Il locatore

Il conduttore