



COMUNE DI VADO LIGURE
Provincia di Savona

Prot. n. 1427 del 19 gennaio 2021

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VADO LIGURE, LOC. BOSSARINO, VIA NICCOLÒ TOMMASEO S.N.C., CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 12, PARTICELLA 1634, SUBALTERNO 3 AD USO MAGAZZINO / DEPOSITO

TRA

OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, il quale interviene nel presente contratto, agisce e stipula non in proprio, ma nella sua qualità di Responsabile del Settore Tecnico Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Vado Ligure, con sede in Vado Ligure (SV), Piazza San Giovanni Battista n. 5 (C.F. e P.I. 00251200093), in ciò autorizzato dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 156 del 23.12.2020, esecutiva ai sensi di legge, ai sensi del combinato disposto degli artt. 97, 107 e 109 comma 2 del D.Lgs. 267/2000, e dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del **Comune di Vado Ligure** che rappresenta, di seguito anche denominato **parte locatrice** o **locatore** o **Comune**

E

OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F. OMISSIS), residente in OMISSIS, via OMISSIS, di seguito anche denominato **parte conduttrice** o **locatario** o **conduttore**

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART.1 - OGGETTO

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà distinto al Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 1634, subalterno 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 26 mq, superficie catastale 36 mq, rendita € 103,39, ubicato in Vado Ligure (SV), località Bossarino, via Niccolò Tommaseo s.n.c., piano terreno, da utilizzare esclusivamente come magazzino / deposito.

La ragione ed il motivo rilevante essenziale del presente atto è che il bene locato sia adibito esclusivamente all'uso convenuto di cui sopra, ciò comporta che il contratto si intenderà risolto ex art. 1456 e segg. del c.c. con ogni conseguenza, qualora la parte conduttrice, o eventuali aventi causa, senza il preventivo assenso scritto del locatore, modifichi l'utilizzo come sopra stabilito.

Le parti convengono che l'area scoperta annessa all'immobile, identificata nella relativa scheda catastale come "*CORTE ESCLUSIVA*", non potrà essere recintata e dovrà essere mantenuta a uso pubblico.

ART. 2 - DURATA

La locazione avrà durata **dalla data odierna per anni 6 (sei)** ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/78 e, alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n. 392/78. La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento dandone avviso al locatore almeno 12 (dodici) mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione mediante raccomandata A.R. o P.E.C..

Alla scadenza i locali torneranno nella piena disponibilità del Comune, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni.

ART. 3 - CANONE

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di **Euro 600,00= (seicento/00)** annuali e a decorrere dal 2° anno il canone verrà aggiornato annualmente, nella misura massima prevista dalla legge, pari al 75 % della variazione in aumento delle variazioni dell'indice ISTAT – famiglie e operai – verificatasi nell'anno precedente.

Il canone deve essere pagato in **n. 2 (due) rate semestrali anticipate**, di pari importo, da corrispondersi **entro i primi 10 (dieci) giorni** di ogni trimestre mediante versamento sul conto corrente intestato al Comune di Vado Ligure - Tesoreria Comunale presso BANCO BPM S.P.A., Agenzia di Vado Ligure – Via Aurelia n. 63, ABI 05034, CAB 49531, CODICE IBAN IT 69A 05034 49531 0000 000 89150; in caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art. 1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

Dal canone di locazione potrà essere scomputato - previa verifica sull'effettuazione dei lavori e sulla loro rispondenza alla documentazione presentata precedentemente, nonché a seguito della consegna delle certificazioni eventualmente prescritte dalla normativa vigente - il costo documentato dei lavori necessari per l'allaccio dell'immobile alla rete elettrica.

A garanzia delle obbligazioni assunte con la presente locazione, il conduttore ha versato all'Amministrazione comunale (che con la firma della presente locazione ne rilascia quietanza di saldo) una somma di **Euro 150,00= (centocinquanta/00)** (pari a TRE mensilità di canone di locazione), non imputabili in conto pigioni, come da ricevuta del 19 gennaio 2021.

Il deposito cauzionale così costituito verrà reso al termine della locazione, salvo compensazione a seguito di verifica sia dello stato dell'immobile sia dell'osservanza di ogni altra obbligazione prevista in capo al conduttore.

ART. 4 – USO DELL'IMMOBILE

La parte conduttrice dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di

accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato, salvo il normale uso.

ART. 5 – CESSIONE DEL CONTRATTO

È fatto espresso divieto alla parte conduttrice di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del medesimo ex art. 1453 C.C. fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36 della citata legge n. 392/78.

Con riferimento esplicito all'art. 36 della legge n. 392/1978, in caso di cessione del contratto se la parte locatrice non libererà espressamente e per iscritto il conduttore cedente, quest'ultimo dovrà rispondere nei confronti della parte locataria di eventuali inadempimenti del conduttore – cessionario.

ART. 6 – MIGLIORAMENTI ED ADDIZIONI

Salvo quanto previsto al precedente art. 3, è vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanate dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

Ora per allora si conviene che, in ogni caso, tutti i miglioramenti, le addizioni, i mutamenti di fissi e infissi, compresi gli impianti elettrico, di riscaldamento, idrico ecc. rimangono, per patto espresso, a beneficio dell'Amministrazione Comunale, senza che il conduttore possa pretendere rimborso o indennizzo alcuno.

Questa eventualità si applica altresì, dopo **15 (quindici) giorni** dal rilascio dell'immobile, all'eventuale mobilio o altro materiale lasciato nell'immobile dal conduttore, una volta formalizzata la riconsegna dello stesso al Comune tramite apposito verbale, in quanto tali beni sono ceduti in proprietà all'Amministrazione comunale a titolo di indennità di occupazione, fatti salvi i danni derivanti dalla mancata liberazione totale dell'immobile stesso al momento della riconsegna, comprensivi delle spese necessarie al loro eventuale smaltimento o loro trasferimento in altra sede.

ART. 7 – MANUTENZIONE ORDINARIA

I locali vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il conduttore s'impegna a custodire i locali con la diligenza del buon padre di famiglia e ad accollarsi i lavori di manutenzione ordinaria degli stessi, previo accordo con l'Amministrazione locataria.

Per **manutenzione ordinaria** si intende:

- a) le opere che riguardano la riparazione delle finiture dell'immobile concesso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti quali a titolo esemplificativo:
- b) pulitura, riparazione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini (senza alterazione dei materiali esistenti);
- c) pulitura, ripresa parziale di intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti);
- d) pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne, (senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
- f) riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
- g) riparazione di impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, del gas, ecc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici o tecnologici;
- h) tinteggiatura degli intonaci interni;
- i) riparazione di infissi interni;
- j) riparazione di pavimenti interni.

Per manutenzione ordinaria s'intendono anche gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile locato ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utenti.

Rientrano, nella manutenzione ordinaria, tutte le riparazioni necessarie per cause diverse dalla vetustà. La custodia e la pulizia dell'immobile sono a totale onere e cura del conduttore.

La gestione ordinaria (tecnica ed amministrativa) di tutti gli **impianti** installati nell'immobile, ivi compresa l'assunzione delle responsabilità previste dalle normative vigenti relativamente all'impianto termico, impianto elettrico, alla centrale termica ed ai presidi antincendio (estintori, idranti, ecc.) sono a carico del Conduttore.

In relazione all'obbligazione assunta dal Conduttore di effettuare una buona e confacente manutenzione ordinaria dell'immobile, il medesimo garantisce la libertà di accesso, dietro preventiva richiesta, a tutte le strutture da parte del personale tecnico del Comune per opportune ispezioni, verifiche e controlli in tal senso.

Il Comune effettuerà periodicamente ed a propria discrezione, sopralluoghi, ispezioni e controlli per la verifica della corretta gestione e manutenzione ordinaria. Il conduttore assume l'obbligo e l'impegno a conservare l'immobile locato in perfetto stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza, così da poterlo riconsegnare al Comune, al termine della

locazione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.

La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice s'impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire.

ART. 8 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono a carico del conduttore tutti i lavori connessi e necessitati dal particolare tipo di attività svolta dallo stesso nei locali in locazione.

Per eventuali lavori di straordinaria manutenzione (diversi da quelli di cui al precedente capoverso) di competenza dell'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 1577 del codice civile, il conduttore è tenuto a darne avviso al competente Servizio del Comune.

ART. 9 – ONERI ACCESSORI

Il conduttore assume a proprio carico gli oneri accessori (spese condominiali di competenza del conduttore, allacciamenti, consumi, acqua, luce, gas, riscaldamento, nella misura accertata a mezzo di contatori privati appositamente installati dallo stesso conduttore, spese telefoniche, TARI o altri tributi equipollenti).

ART. 10 – ASSICURAZIONE

Le parti prendono atto che l'utilizzo del bene locato non può comportare, ai sensi dell'art. 2051 C.C., una ipotesi di responsabilità civile verso terzi e che, pertanto, il conduttore non è tenuto a produrre una polizza di assicurazione ai sensi dell'art. 23, comma 5, del "*REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE IN USO A TERZI DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE*".

ART. 11 – RAPPORTI CON VICINATO

La parte conduttrice 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. 12 – ONERI SICUREZZA

Il locatario deve altresì garantire un'utilizzazione dell'immobile compatibile con le disposizioni del D.M. 37/2008 e del D.Lgs 81/2008, adeguando e rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

Non essendo disponibili le certificazioni di conformità relative agli impianti installati nell'immobile, graveranno sul locatario i relativi eventuali costi di adeguamento, salvo quanto previsto dal precedente art. 3.

Il locatario è tenuto a rispettare sia la normativa vigente riguardante la sicurezza sul lavoro, di cui al citato D.Lgs. 81/2008 (e successive modifiche ed integrazioni), in attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123 (riassetto e riforma delle norme vigenti in materia di salute e sicurezza delle lavoratrici e dei lavoratori nei luoghi di lavoro) sia le disposizioni normative del Decreto Ministeriale 10/03/1998 (criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione delle emergenze nei luoghi). L'immobile non rientra tra quelli per i quali è obbligatorio produrre l'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile stesso.

ART. 13 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Le clausole di cui agli art. 1, 3, 8, 9, 11, 12, 14 e 15 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 C.C. e senza necessità di costituzione in mora.

ART. 14 – SPESE DI REGISTRAZIONE

Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto, assolta in modo virtuale ai sensi del D. Lgs. 9 luglio 1977 n. 241 e le quietanze, nella misura del **100%**.

L'imposta di registro sarà a carico metà per Parte.

In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da essa esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

ART. 15 - PRIVACY

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione.

Il locatario dichiara, con la sottoscrizione del presente atto, di avere preso visione dell'Informativa sul trattamento dei dati personali ex artt. 13-14 Reg.to UE 2016/679 che si allega al presente atto sotto la lettera A).

ART. 16 – DIRITTO DI PRELAZIONE

La parte conduttrice ha diritto di prelazione in caso di vendita e di nuova locazione dell'immobile da esercitarsi secondo quanto previsto dagli artt. 38, 39 e 40 della legge n. 392/78.

ART 17 – MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole del presente contratto, e sottoscrivono esplicitamente, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 C.C., le clausole di cui agli articoli 1, 3, 7 (1° c), 9, 10, 12, 13, 14, 17.

La Parte Locatrice

La Parte Conduttrice