



COMUNE DI VADO LIGURE
Provincia di Savona

Prot. n. _____ del _____

CONTRATTO DI LOCAZIONE DEGLI UFFICI AL 1° PIANO DELLO STABILE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI VADO LIGURE SITO IN VADO LIGURE, VIA SARDEGNA 2 E DEI RELATIVI POSTI AUTO

TRA

_____, nato a _____ () il _____, 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. ____ del _____, immediatamente eseguibile ai sensi di legge, ai sensi del combinato disposto degli artt. 97, 107 e 109 comma 2 del dlgs. 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

_____, nato a _____ () il _____ (C.F. _____) [eventuale: il quale interviene nel presente contratto, agisce e stipula non in proprio, ma nella sua qualità di _____ della _____ con sede in _____ (), Via _____ n. __ (C.F.e P.IVA _____) e dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse della _____ che rappresenta,] di seguito anche denominata **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, i locali a uso ufficio (di superficie commerciale pari a circa mq 193) al 1° piano e i relativi posti auto al 3° piano (copertura) dello stabile di proprietà del Comune di Vado

Ligure sito in Vado Ligure (SV), via Sardegna n. 2, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Vado Ligure al foglio 13 - mappale 544 - subalterno 1 - categoria D/7 - rendita catastale € 11.558,00, meglio evidenziati con colore giallo nelle planimetrie catastali allegate al presente contratto sotto la lettera A).

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.

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 potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n. 392/78. La parte conduttrice avrà facoltà di recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento dandone avviso al Comune 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 _____ = (_____)** all'anno.

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. **12 rate mensili anticipate**, di pari importo, da corrispondersi entro la prima decade del mese, salvo diverse indicazioni della parte locatrice, mediante **PagoPA** attraverso il link: <https://vadoligure.comune-online.it/web/pagamenti/> alla voce "FITTI DIVERSI".

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.

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 3.000,00= (tremila/00)** (pari a tre mensilità del canone di locazione a base di gara), non imputabili in conto pigioni. 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.

Gli arredi presenti nei locali, se non utilizzati dal locatario, dovranno essere smaltiti a cura e spese di quest'ultimo.

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

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** s'intendono le opere che riguardano la riparazione delle finiture dell'immobile locato e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti quali a titolo esemplificativo:

- a)** pulitura, riparazione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini (senza alterazione dei materiali esistenti);
- b)** pulitura, ripresa parziale di intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti);
- c)** 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;
 - l)** 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.

Il conduttore potrà eseguire lavori di **manutenzione straordinaria** e miglioria solo a seguito di autorizzazione da parte del Comune, previa presentazione di progetto esecutivo al competente Servizio del Comune.

Il conduttore è poi tenuto a presentare la comunicazione di inizio lavori e le certificazioni eventualmente prescritte dalla normativa vigente.

Il costo relativo ai suddetti lavori, **con espressa esclusione delle migliorie, addizioni o adattamenti necessari per lo svolgimento delle attività svolta dal conduttore**, potrà essere scomputato dal canone di locazione solo 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.

L'effettuazione di lavori non autorizzati dall'Amministrazione locante, comporta la decadenza della presente locazione e l'obbligo di restituzione dei locali, salvo il risarcimento del danno arrecato.

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, spese telefoniche, TARI o altri tributi equipollenti).

ART. 10 - ASSICURAZIONE

Il conduttore assume altresì a proprio carico le spese di assicurazione contro i danni all'edificio di qualsiasi natura e gli eventuali danni arrecati a terzi derivanti dalla gestione dell'immobile, comprensiva delle manutenzioni a suo carico, e dall'esercizio delle attività svolte nel locale. A questo proposito il conduttore ha consegnato al locatore in data _____ *[almeno 10 giorni prima della stipula]* la Polizza Assicurativa n° _____ stipulata in data _____ con la Compagnia _____, con validità dal _____ al _____, con valore assicurativo (cioè valore di ricostruzione al nuovo) pari a € _____ (_____) e garanzia su R.C. prestata fino fino a € _____ (_____), e si impegna a mantenere analoga copertura sino alla scadenza del Contratto di locazione.

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 DM 37/2008 e del D.Lgs 81/2008, adeguando e rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

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 in materia di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro.

L'immobile è dotato di Attestato di Certificazione energetica n. 07202314159 rilasciato in data 3 aprile 2023 e la parte conduttrice dichiara di essere edotta della classe energetica, dell'indice di prestazione energetica e di avere ricevuto la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile.

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 - PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

Le Parti prendono atto che, in occasione della stipula ed esecuzione del presente Contratto, potranno avere accesso a dati personali dell'altra Parte, ivi compresi quelli dei loro rispettivi dipendenti e si impegnano a effettuare le attività di trattamento, in qualità di Titolari Autonomi del trattamento, nel rispetto del Reg. UE 679/2016 e del D.Lgs. n. 196/2003, così come novellato dal D.Lgs. n. 101/2018, per le finalità e con le modalità descritte dal locatore nell'informativa sul trattamento dei dati personali di cui al paragrafo 9 dell'Avviso di gara.

ART. 16 – 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 ai seguenti art. 1, 3, 7 (1° c), 9, 10, 12, 13, 14, 16.

La Parte Locatrice

La Parte Condittrice