

**SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE DI LOCALI DA DESTINARE A USO COMMERCIALE UBICATI AL PIANO TERRA DELL'EDIFICIO DENOMINATO "PALAZZO CASTAGNA"**

L'anno 202\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ presso l'Ufficio di Segreteria del Comune di Pont-Saint-Martin,

**PREMESSO**

- che il Comune di Pont-Saint-Martin è proprietario dei locali siti a Pont-Saint-Martin - in Via E. Chanoux 118 - della superficie complessiva di mq. 43 circa, liberi da qualsiasi gravame e servitù delle proprietà confinanti, che non interferiscono sui beni oggetto del presente contratto;
- che il sig./l'azienda " \_\_\_\_\_ " con sede a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, è interessata ad assumere in locazione i locali sopra descritti al fine di esercitarvi la propria attività commerciale di:

\_\_\_\_\_

in coerenza con quanto prescritto nell'avviso di asta pubblica per la locazione dei locali oggetto del presente contratto, di cui la stessa azienda sopra descritta è risultata aggiudicataria (determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_);

- che, anche ai sensi dell'art. 1578 del Codice civile, il Comune di Pont-Saint-Martin dichiara che i locali oggetto di quest'atto al momento della consegna sono in regola con tutte le norme edilizie ed urbanistiche vigenti e con tutti i requisiti tecnici e strutturali.
- che con determinazione del Segretario dell'Ente Locale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato il presente schema di contratto di locazione,

**TRA**

da una parte:

la D.ssa \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, (C.F.: \_\_\_\_\_) domiciliata per la carica in Pont-Saint-Martin presso la sede municipale sita in Via E. Chanoux 122, la quale interviene nel presente atto in nome e per conto del Comune di Pont-Saint-Martin nella sua qualità di Segretario dello stesso Comune (Codice Fiscale 00123120073), autorizzato in forza della vigente normativa, di seguito nominato "LOCATORE",

**e dall'altra parte:**

il/la sig./a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_, al numero \_\_\_\_\_, appresso indicato, per brevità, "CONDUTTORE".

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **ART.1 Ricezione delle premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

### **ART.2 Oggetto e assunzione di garanzia da parte del locatore**

Il locatore, con la sottoscrizione del presente contratto, concede in locazione per uso commerciale al conduttore, che a tale titolo accetta, il locale sito a Pont-Saint-Martin in Via E. Chanoux n.118 (piano terra del fabbricato denominato "Palazzo Castagna") della superficie di circa mq. 43 circa e individuato al catasto fabbricati del comune di Pont-Saint-Martin – Foglio 2 – Particella 229 – Sub. 15. Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il locatore consegna i locali in oggetto al conduttore, garantisce che il predetto immobile è in regola con tutte le norme urbanistiche vigenti e che per lo stesso sussistono anche tutte le condizioni prescritte dalla legge ai fini della agibilità, occupabilità, abitabilità ed igienico-sanitarie, impegnandosi a mallevare la parte conduttrice da qualsivoglia pregiudizio possa derivarle (anche in relazione all'attività commerciale da avviare da parte di quest'ultima); da qualsiasi genere di irregolarità urbanistica o amministrativa riguardante il locale in oggetto e le sue pertinenze. Ad ogni modo la revoca di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla agibilità e alla destinazione d'uso contrattualmente pattuita tra le parti per l'immobile de quo comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto ex art. 1456 del Codice civile mediante invio da parte del conduttore di apposita comunicazione con ricevuta A/R o pec al domicilio del locatore.

Il conduttore dichiara, inoltre, di aver ricevuto, in data odierna, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Viene allegata al presente contratto, costituendone parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A", la planimetria del locale oggetto della presente locazione.

### **ART.3 Durata**

La locazione avrà la durata di anni sei, rinnovabili di ulteriori sei anni con decorrenza\_\_\_\_\_.

Non è ammesso il rinnovo tacito del contratto. Può essere previsto un solo rinnovo della stessa durata con il consenso delle parti.

Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto purché con preavviso di almeno sei mesi (tramite lettera raccomandata o pec). Alla scadenza naturale il contratto sarà rinnovato se le parti non dichiareranno espressamente la volontà di non provvedervi, con preavviso di sei mesi tramite lettera raccomandata o pec.

### **ART.4 Canone di locazione**

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_/00), da pagarsi in rate mensili anticipate entro il giorno cinque di ogni mese.

### **ART.5 Aggiornamento ISTAT**

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati intervenute nell'anno

precedente.

#### **ART.6 Termini di pagamento**

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento dei canoni scaduti; il mancato pagamento del canone, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista (nonché di quanto altro dovuto), costituisce motivo di risoluzione contrattuale ex art. 1456 del Codice civile.

#### **ART.7 Destinazione d'uso dei locali – spese dei servizi**

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad attività commerciale. E' fatto divieto di sublocazione sia totale sia parziale e di subentro di terzi nel contratto, pena la risoluzione immediata del presente contratto.

Le spese per la fornitura del riscaldamento e dell'acqua saranno rimborsate al Comune di Pont-Saint-Martin che provvederà a contabilizzare e richiedere gli importi dovuti a seguito di lettura degli appositi contatori. Le spese per le forniture di energia elettrica, del servizio telefonico, della TARI e quanto altro sono a carico del conduttore, che dovrà provvedere direttamente al pagamento stipulando con gli enti erogatori/fornitori i relativi contratti.

#### **ART. 8 Modifiche e danni - Spese di manutenzione**

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione o agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto del locatore. La violazione di tale obbligo sarà motivo di risoluzione del contratto. I lavori previamente autorizzati ed effettuati saranno posti ad intero carico del conduttore senza possibilità di rivalsa nei confronti del locatore, e senza alcuna responsabilità da parte del locatore sia di ordine civilistico che penale.

#### **ART. 9 Riparazioni**

Il conduttore si impegna ad eseguire, a sue spese, tutte le riparazioni di cui all'articolo 1609 C.C. e le riparazioni di piccola manutenzione previste dall'articolo 1576 del Codice civile. -----

#### **ART.10 Polizza fidejussoria**

Contestualmente alla stipula del presente contratto di locazione, il conduttore consegna al locatore la seguente documentazione:

- polizza fidejussoria (rilasciata da \_\_\_\_\_n. \_\_\_\_\_del ) bancaria o assicurativa a garanzia del puntuale pagamento del canone nonché per eventuali danni arrecati all'immobile e/o determinati dal mancato o inesatto adempimento degli obblighi contrattuali, per un importo di euro \_\_\_\_\_ pari a tre mensilità del canone di locazione, valida per tutta la durata del contratto; tale polizza fidejussoria bancaria o assicurativa prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice civile, nonché la sua operatività, entro quindici giorni, a

semplice richiesta scritta del locatore. La stessa, qualora escussa, dovrà essere ricostituita entro il termine perentorio di giorni 15, pena la risoluzione del contratto.

- Tale deposito cauzionale verrà reso al termine della locazione previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

#### **ART.11 Autorizzazione all'accesso**

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore o suoi incaricati, ove gli stessi ne abbiano – motivandola – ragione. Tale visita può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del conduttore.

#### **ART.12 Esonero di responsabilità**

Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione degli impianti relativi ai servizi attualmente installati o da installare e da eventuali danni arrecati a terzi per l'esercizio dell'attività svolta in detti locali ove non dipendente da fatto omissivo o commissivo del locatore stesso.

#### **ART.13 Consegna dell'immobile**

Il conduttore deterrà il bene concesso in locazione e lo occuperà compiutamente dopo il versamento del deposito cauzionale e la sottoscrizione del presente contratto.

#### **ART.14 Spese**

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente contratto sono a carico del conduttore, ad eccezione dell'imposta di registro che, ai sensi dell'art. 8 della L. 392/78, è a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

#### **ART.15 Norme finali e disposizioni varie**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune di Pont-Saint-Martin ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al contratto non può aver luogo, e non può essere approvata, se non con atto scritto.

Il conduttore dichiara di aver ispezionato attentamente l'unità immobiliare concessa in locazione e di averla trovata di suo gradimento e in buono stato di manutenzione.

Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile e dalla ulteriore legislazione speciale in materia.

L'immobile è individuato nell'ampiezza e consistenza conformemente allo stato di fatto e di diritto goduto, senza responsabilità da parte di questo Ente per le differenze che sussistono tra le indicate superfici e qualità catastali e quelle effettive.

La locazione sarà fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo e nello stato e forma in cui l'immobile appartiene al Comune di Pont-Saint-Martin, nella consistenza indicata nella planimetria sottoscritta dalle parti.

La locazione di cui alla presente scrittura privata è fuori campo IVA.

Oltre alle modalità d'asta ed alle condizioni descritte nei precedenti punti del presente avviso, la presente locazione immobiliare è regolata dalla legge 392 del 27/07/1978.

**ART.16 Foro competente.**

Per le eventuali controversie che dovessero insorgere relativamente al contratto e/o sua esecuzione, sarà competente in via esclusiva il foro di Aosta ex articolo 447 bis del Codice di procedura civile

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ai sensi degli art. 1341 e 1342 del c.c. le parti dichiarano di aver letto e di approvare specificatamente gli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 della presente scrittura.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_