

“Allegato 1”

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE DI LOCALE DA DESTINARE AD USO CANTINA UBICATO AL PIANO INTERRATO DELL’EDIFICIO DENOMINATO “PALAIS DES SERVICES”

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 di un locale sito presso il “Palais des Services” a Pont-Saint-Martin – Via Baraing 1 – della superficie complessiva di mq. 47,32 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 il locale sopra descritto al fine di utilizzarlo come cantina;

in coerenza con quanto prescritto nell’avviso di asta pubblica per la locazione del locale oggetto del presente contratto, di cui la stessa azienda/il sig. sopra descritta/o 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 e con tutti i requisiti tecnici e strutturali.-----
- che con determinazione del Segretario dell’Ente Locale n. ____ del _____ è stata approvato il presente schema di contratto di locazione,-----

TRA

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

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 cantina al conduttore, che a tale titolo accetta, il locale sito a Pont-Saint-Martin in Via Baraing n. 1 (piano interrato del fabbricato denominato "Palais des Services") della superficie di circa mq. 47,32 e distinto presso l'Agenzia del Territorio di Aosta al Foglio 2 – Particella 367 – Sub. 5 del Comune di Pont-Saint-Martin, libero e privo di arredi e attrezzature.-----

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, rinnovabile 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 semestrali anticipate entro il 1° settembre e il 1° marzo di ciascun anno.-----

Il canone dovrà essere versato su c/c bancario presso la Tesoreria del Comune di Pont-Saint-Martin. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese ed eccezioni del conduttore a qualsiasi titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone costituirà immediata messa in mora del conduttore al fine della decorrenza degli interessi di legge, senza necessità di ulteriore comunicazione. Il ritardo di oltre un mese dal pagamento del canone, comporta la facoltà per il Comune di Pont-Saint-Martin di dichiarare il recesso del contratto, con obbligo di consegna dei locali entro e non oltre il mese successivo dalla diffida.-----

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 Oneri accessori-----

Il canone di locazione è comprensivo delle spese di acqua potabile, pulizia delle parti comuni. Le spese per il riscaldamento del locale e per l'energia elettrica sono a carico del conduttore.-----

ART. 7 Destinazione d'uso dei locali -----

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

ART. 8 Stato dell'immobile – Riconsegna – Altre manutenzioni ordinarie e straordinarie-----

Il conduttore dichiara di aver visitato la porzione immobiliare e dichiara altresì di trovarla in buono stato di conservazione.-----

Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso e alla vetustà dell'immobile.-----

Fatta salva la constatazione di specifici danni deliberatamente provocati ed oggettivamente accertati, i locali dovranno comunque essere riconsegnati puliti ed imbiancati.-----

In conformità a quanto previsto dall'art. 1576 c.c., sono a carico del locatore le spese di manutenzione straordinaria e gli interventi di trasformazione, modifica, innovazione prescritti dalla Legge.-----

ART. 9 Modifiche innovazioni e migliorie del bene locato-----

Il conduttore assume l'obbligo (a propria cura e spese) della manutenzione ordinaria dell'immobile.

Il conduttore si impegna a non 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. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore.-----

ART. 10 Obblighi/Responsabilità del conduttore ed esonero del locatore-----

Il conduttore è costituito custode della porzione immobiliare locata e ne è responsabile ai sensi dell'art. 2051 c.c. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivare da chiunque e in particolare al medesimo conduttore e comunque a ogni terzo per fatto e colpa del conduttore stesso. Il conduttore si impegna altresì ad utilizzare l'immobile con la massima diligenza ed è pertanto responsabile, sia verso il locatore sia verso i terzi, di ogni abuso e/o trascuratezza nell'uso e nella custodia del bene e dei relativi impianti. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.-----

Il locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità per i danni che possano derivare a qualsivoglia persona nell'accedere alla porzione immobiliare locata e/o nel permanere all'interno della stessa.--

ART. 11 Visite-----

Il locatore si riserva la facoltà di visitare o far visitare l'immobile durante la locazione previo avviso al conduttore.-----

ART. 12 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. 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 legali ed oneri fiscali-----

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.-----

L’imposta di registro dovuta per il presente contratto sarà versata in unica soluzione all’atto della richiesta di registrazione, facendosi carico del materiale versamento il locatore, esigendo preventivamente la quota parte del 50% dovuta dal conduttore.-----

ART. 15 Osservanza di leggi e regolamenti-----

Per quanto non previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme vigenti e in particolare agli artt. 1571 e seguenti del codice civile.-----

ART. 16 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 nel locale a lui locato e, ove egli più non lo 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. 17 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.-----

ART. 18 Trattamento dei dati personali-----

Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente per gli adempimenti connessi al presente rapporto di locazione. Al fine del presente contratto, le parti dichiarano di esserci reciprocamente informate sul trattamento dei dati personali ex artt. 12, 13 e 14 del Regolamento UE 679/2016.-----

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, 17, 18 della presente scrittura.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Allegato "A": planimetria dei locali.