

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI SFRUZ

PROVINCIA DI TRENTO

Rep. n. _____ (atti privati)

Contratto di locazione commerciale dell'immobile ad uso ufficio

indentificato dalla p.ed. 97, P.M. 1, sub 5 C.C. Sfruz di proprietà

del comune di Sfruz

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____,

nella sede municipale del comune di Predaia – fraz. Taio, via Simone

Barbacovi n. 4, tra:-----

1. dott. Andrea Biasi, nato il 15.04.1984 a Cles (TN), domiciliato per la

carica presso la sede legale del comune di Sfruz (di seguito denominato

anche "Comune" o "locatore"), con sede in p.zza Degasperri n. 16, codice

fiscale 83005070228 e p.i. 00813410222, che interviene ed agisce in

rappresentanza dello stesso in qualità di Sindaco pro tempore,

conformemente a quanto previsto dall'art. 30 dello Statuto comunale e dalla

deliberazione della Giunta comunale n. 1 del 2020;-----

2. _____ (di seguito

denominato anche "conduttore");-----

PREMESSO CHE

- il comune di Sfruz è proprietario dell'immobile ad uso ufficio indentificato

dalla p.ed. 97, P.M. 1, sub 5 C.C. Sfruz;-----

- con deliberazione della Giunta comunale n. 1 del 2020 il comune di Sfruz

ha indetto la procedura di gara dell'asta pubblica finalizzata alla locazione

commerciale della p.ed. 97, P.M. 1, sub 5 C.C. Sfruz, per un canone

mensile a base d'asta pari a 145,00.= (importo al netto delle imposte dovute

per legge) (la locazione non è soggetta ad IVA), approvando in allegato il bando di asta pubblica con lo schema del presente contratto;-----
- con determinazione del Segretario comunale dott.ssa Michela Calovi n. _____ del _____, sulla base del verbale di gara della seduta pubblica del _____, si è aggiudicata in via definitiva la suddetta asta pubblica a _____, con un offerta di un canone mensile pari a euro _____.= (importo al netto delle imposte dovute per legge) (la locazione non è soggetta ad IVA).-----

TUTTO CIO' PREMESSO

e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto, fra le parti si stipula e si conviene quanto segue:-----

ARTICOLO 1 - OGGETTO

Con la presente scrittura il comune di Sfruz concede in locazione commerciale a _____ l'immobile ad uso ufficio indentificato dalla p.ed. 97, P.M. 1, sub 5 C.C. Sfruz di proprietà del comune di Sfruz medesimo (foglio 14, 1,5 vani, categoria A/10, classe 1, rendita euro 511,29.=), costituito da tre locali (ufficio, antibagno/ripostiglio e w.c.), come risulta dalla Planimetria catastale qui allegata (con evidenza in giallo per i locali oggetto della presente locazione), che si trovano al piano terra (parte est) dell'edificio identificato dalla p.ed. 97 C.C. Sfruz (piazza Degasperi n. 11), con una superficie catastale complessiva di 24,00 mq, per un periodo di sei decorrenti dalla stipula del contratto.-----

Attualmente il bagno è arredato, mentre gli altri locali si presentano privi di arredamento. Il conduttore dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'acquisto e installazione dell'arredo e di quant'altro necessario per

rendere funzionale la struttura ai propri fini, che rimarrà di sua proprietà.---

ARTICOLO 2 – STATO DI FATTO

Il conduttore dà atto che i locali e relativi infissi e impianti sono in buono stato di manutenzione e che in tale stato dovranno essere riconsegnati al termine della locazione, salvo il normale deperimento d'uso.-----

ARTICOLO 3 – CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione per il periodo concordato è pattuito nell'importo di euro _____.= mensili (importo al netto delle imposte dovute per legge) (la locazione non è soggetta ad IVA).-----

Il canone di locazione e le spese connesse alla locazione stessa devono essere pagate al Tesoriere comunale, mediante bonifico SEPA – Autorizzazione permanente di addebito in conto corrente (con costi a carico del conduttore), o nei modi diversamente indicati dal locatore con comunicazione scritta, in rate trimestrali anticipate.-----

Il canone è soggetto ad aggiornamento automatico annuale, su richiesta del locatore, mediante applicazione del 75% della variazione dell'indice ISTAT costo vita per famiglie di operai e impiegati.-----

ARTICOLO 4 – ALTRI ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative alla pulizia, alla fornitura dell'acqua, lo smaltimento dei rifiuti, l'energia elettrica, del riscaldamento e dello spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni.-----

Ai sensi degli articoli 1576 e 1609 Codice Civile sono a carico del conduttore anche i piccolo interventi di manutenzione ordinaria degli impianti e in generale dei locali locati (dipendenti da deterioramenti prodotti

dall'uso e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito), il quale dovrà provvedere tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi in caso di inadempienza e integrale rimborso da parte del conduttore medesimo delle spese entro 20 giorni dalla richiesta.-----

Le modalità di pagamento delle spese di cui al presente articolo saranno stabilite dal comune di Sfruz, che ne informerà con congruo anticipo il conduttore.-----

Il locatore potrà effettuare riparazioni, anche non urgenti, all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità al conduttore, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a 20 giorni, con ciò derogandosi per volontà delle parti alla disposizione dell'art. 1584 Codice Civile.-----

ARTICOLO 5 – USO E SUBLOCAZIONE

L'immobile è locato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e ad uso commerciale, con divieto al conduttore di mutare anche in parte ed anche solo temporaneamente tale uso.-----

E' altresì vietata la sublocazione, sia parziale che totale, anche se gratuita sotto forma di comodato, e la cessione del contratto.-----

ARTICOLO 6 – USO E MIGLIORIE

Il conduttore non può, senza il consenso scritto del locatore (che ne autorizzerà anche le modalità), eseguire innovazioni, migliorie o addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere, sovraccaricare i solai, ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio, esporre cartelli o insegne.-----

Eventuali lavori di adattamento dei locali o degli impianti in relazione a

particolari esigenze del conduttore sono a completo carico dello stesso, previo consenso scritto del locatore (che ne autorizzerà anche le modalità).-

Il conduttore è responsabile sia verso il locatore che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti, ad esempio per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi e colonne di immondizie, per spandimento di acqua, fughe di gas, detenzione di animali pericolosi o molesti.-----

ARTICOLO 7 – VISITE ALL'IMMOBILE

Durante la locazione il locatore o suo incaricato possono, con le modalità da concordare con il conduttore, visitare l'immobile locato, per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti.-----

In caso di messa in vendita dell'immobile, il conduttore si obbliga a consentire la visita dell'immobile da parte degli aspiranti acquirenti, con modalità da concordare.-----

In caso di fine locazione, il conduttore si obbliga a lasciare visitare l'immobile ai potenziali subentranti, a partire dal primo giorno dell'ultimo trimestre di locazione e con modalità da concordare.-----

ARTICOLO 8 – RECESSO DEL CONDUTTORE

Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.-----

ARTICOLO 9 – RINNOVO CONTRATTUALE

Per quanto concerne il rinnovo contrattuale si rinvia agli articoli 28 e 29 della legge n. 392 del 1978.-----

ARTICOLO 10 - CAUZIONE

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali il conduttore ha presentato mediante _____ una cauzione pari a tre mensilità del canone.-----

La cauzione sarà restituita al termine della locazione se il conduttore consegnerà l'immobile nelle condizioni in cui lo ha ricevuto e ha adempiuto alle proprie obbligazioni.-----

ARTICOLO 11 - RISOLUZIONE

Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione o delle quote per gli oneri accessori, così come la sublocazione abusiva o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore, a norma dell'articolo 1456 Codice Civile (vale a dire l'automatica risoluzione si verificherà di diritto al manifestarsi, da parte del Comune, della volontà di avvalersi della clausola risolutiva).-----

Il ritardato pagamento del canone o delle quote per gli oneri accessori comporterà, per il conduttore, il pagamento di un interesse che viene concordato in misura pari all'interesse legale aumentato di due punti, con decorrenza dal giorno successivo a quello pattuito per il pagamento, senza che occorra costituzione in mora.-----

ARTICOLO 12 - PENALI

In caso di ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza contrattualmente pattuita, il conduttore sarà tenuto al pagamento di una penale pari ad euro 100,00.= per ogni giorno di ritardo, oltre al canone di locazione.-----

ARTICOLO 13 – CONFORMITA' IMPIANTI

Il locatore dà atto ed il conduttore prende atto che agli atti dell'Amministrazione vi è documentazione che consenta di accertare la conformità degli impianti dell'immobile alle disposizioni di legge. Il conduttore accetta gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui ad oggi si trovano e ben noto alle parti.-----

ARTICOLO 14 – PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di prestazione energetica, del 19/11/2019 n. AA00677-121, allegato quale parte integrante e sostanziale al presente atto, evidenzia che l'appartamento di cui trattasi ricade in categoria D (EPclasse=42,26 kWh/m3a);.-----

In relazione al D.L. 19 agosto 2005 n.192, come modificato con D.L. 4 giugno 2013 n.6, il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva del suddetto Attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'unità locata.-----

ARTICOLO 15 - CONTROVERSIE

Per qualunque contestazione relativa al presente contratto il Foro competente sarà quello del locatore, mentre il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.-----

ARTICOLO 16 – SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese oneri e adempimenti inerenti e conseguenti al presente contratto e delle sue eventuali proroghe sono a carico del conduttore, compresa l'imposta di registro e di bollo. A tal fine si chiede la registrazione per sei anni.-----

ARTICOLO 17 – ALTRE DICHIARAZIONI

I contraenti autorizzano reciprocamente la comunicazione a terzi dei propri dati personali nel caso di adempimenti connessi col rapporto di locazione.--

In relazione al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 i contraenti dichiarano:-----

– di essere a conoscenza degli obblighi di cui all'art. 8, cpv 3, e art. 13;-----

– ferma la garanzia di conformità degli impianti prevista dal precedente art.

13, di rinunciare all'allegazione della certificazione ivi prevista.-----

ARTICOLO 18 – RINVIO

Per quanto non esplicitamente previsto nel presente Contratto le parti contraenti fanno richiamo e riferimento alle norme contenute negli articoli 7-11 e 27-42 della legge n. 392/1978 (legge sull'equo canone) e nella disciplina dedicata alle locazioni contenuta nel Codice civile (artt. 1571-1654).-----

Letto, accettato ed in conferma sottoscritto.-----

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

COMUNE DI SFRUZ

_____ dott. Andrea Biasi

Approvazione specifica, a norma degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, delle clausole contenute nell'articolo 5 (uso e sublocazione), 6 (uso e migliorie), 11 (risoluzione), 12 (penali), 15 (controversie).-----

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

COMUNE DI SFRUZ

_____ dott. Andrea Biasi