

**SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE (AD USO
DIVERSO DALL' ABITATIVO)**

Con la presente scrittura privata, redatta

TRA

Il Dr. Stefano De Angelis, nato a Macerata il 23/02/1964, nella qualità di Responsabile dell'Area Amministrativa del Comune di Mogliano (C.F. e P. Iva 00244400438), domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Mogliano, in virtù del disposto dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, di seguito indicato come *Locatore*;

E

la **Società/la Ditta** _____ con sede in _____ (_____) in Via n. _____, iscritta al registro delle imprese di al numero _____ ed al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di _____ al numero _____, P. IVA _____, nella persona del legale rappresentante/titolare, sig. _____, nato a (_____) il _____ e domiciliato/residente in _____, di seguito indicato come *Conduttore*,

PREMESSO CHE

- il Locatore è proprietario dell'immobile ad uso commerciale di proprietà comunale sito in Mogliano, Piazza Garibaldi 1-2;
- il Conduttore intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per esercitarvi la propria attività commerciale di _____.

Tanto premesso, con la presente scrittura privata redatta in tre originali le parti convengono quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, l'immobile ad uso commerciale di proprietà comunale sito in Mogliano, Piazza Garibaldi 1-2, , così individuato:

• Catasto dei Fabbricati del Comune di Mogliano, Fg. 19 mappale 232 sub 1, C/3,

classe 3, consistenza 51 mq, Vicolo Pescheria n. 2 Piano T;

• Catasto dei Fabbricati del Comune di Mogliano, Fg. 19 mappale 232 sub 2, C/1,

classe 2, consistenza 24 mq, Piazza Garibaldi n. 2 Piano T;

• Catasto dei Fabbricati del Comune di Mogliano, Fg. 19 mappale 232 sub 3, C/1,

classe 2, consistenza 22 mq, Piazza Garibaldi n. 1 Piano T;

• Catasto dei Fabbricati del Comune di Mogliano, Fg. 19 mappale 232 sub 4, C/1,

classe 2, consistenza 101 mq, Via Roma n. 66 Piano T.

A tal fine, il Locatore garantisce che sul locale non esistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero ed esclusivo godimento da parte del Conduttore e che l'immobile rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti.

ART. 2 – USO DI DESTINAZIONE

L'immobile sarà destinato esclusivamente ad uso commerciale, con divieto di ogni diversa destinazione, di subaffitto o di concessione in uso a terzi, salvo quanto previsto dall'art. 36 della L. n. 392/1978.

La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Il Locatore, pertanto, garantisce che l'immobile è idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico – edilizi e alle autorizzazioni necessarie.

In considerazione dell'uso cui è destinato l'immobile locato, il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta del Locatore.

ART. 3 - DURATA

La durata della locazione dell'immobile è di 6 (sei) anni, con inizio alla data di sotto-

scrizione del presente contratto. con scadenza stabilita al _____.

In caso di mancata comunicazione di disdetta anticipata il contratto si intende a tutti gli effetti prorogato per anni 6 (sei), con scadenza fissata al _____.

Ogni eventuale modifica o integrazione al presente contratto dovrà essere pattuita esclusivamente con atto scritto e sottoscritto dalle Parti.

Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente, ai sensi dell'art. 27, comma 7, della L. n. 392/1978, con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da formularsi mediante lettera raccomandata A.R. o PEC.

In caso di mancata disdetta inviata da una delle Parti e da comunicarsi, a mezzo lettera raccomandata A.R. o PEC, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e alle medesime condizioni, salvo quanto previsto dall'art. 29 della L. n. 392/1978.

Alla scadenza del contratto, il locale dovrà essere riconsegnato al Locatore o a persona da quest'ultimo espressamente incaricata per iscritto e tenendo conto di quanto precisato nell'art. 5, nelle stesse condizioni di consegna e salvo il normale stato d'uso dello stesso. Nel caso di ritardata riconsegna del locale alla scadenza, il Conduttore verserà al Locatore una indennità pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale, pari ad Euro 25,00, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

Il Locatore ha facoltà di risolvere la locazione quando:

- il Conduttore non paghi il canone puntualmente e con le modalità previste all'art. 4;
- il Conduttore violi il divieto di subaffitto, di concessione in godimento ad altri a qualunque altro titolo, oppure adibisca l'immobile all'esercizio di attività contraria con la destinazione dell'immobile per il quale è stato locato, secondo quan-

to fissato all'art. 2;

- il Conduttore esegua opere di qualunque genere senza averne preventivamente dato comunicazione al Locatore, secondo quanto fissato all'art. 5.

Il Conduttore ha facoltà di risolvere la locazione quando:

- il Locatore non esegua tutti gli interventi e gli oneri che il presente contratto pone a suo carico;
- il Locatore impedisca o limiti in qualunque modo l'utilizzo dell'immobile da parte del Conduttore.

ART. 4 - CORRISPETTIVO

Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessivi € _____ (Euro _____ /00) annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di € _____ (Euro _____ /00) entro il giorno 5 di ciascun mese. Il pagamento di ciascuna rata avverrà a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sulle seguenti coordinate IBAN IT41H0615068960T20360181695.

Il canone così corrisposto sarà aggiornato automaticamente nella misura del 75% della intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione, senza alcuna richiesta scritta del Locatore.

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa al Locatore una somma pari ad €. _____ (Euro _____ / _____) pari a n. _____ mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni a garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Sono a carico del Conduttore, che sin d'ora dichiara di accollarsene il pagamento, tutte le spese condominiali di sua competenza e le spese di gestione ordinaria del lo-

cale, quali la pulizia, le forniture telefonica, idrica e della corrente elettrica, per le quali il Locatore garantisce la presenza e la conformità alla normativa vigente dei relativi impianti, incombendo al Conduttore esclusivamente l'onere di effettuare la voltura a proprio nome, previa rilevazione in contraddittorio con il Locatore dei consumi effettuati nell'immobile anteriormente alla data della sua immissione in possesso.

ART. 5 - STATO DEI LUOGHI

L'immobile oggetto della locazione viene consegnato allo stato ben noto alle parti. Infatti le parti, con la sottoscrizione della presente, danno atto che il Conduttore accetta senza riserva alcuna i locali, gli impianti e le infrastrutture, nello stato di fatto esistente e di cui è a conoscenza.

I lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che si rendano necessari per rendere l'immobile idoneo all'apertura dell'attività commerciale, laddove debitamente autorizzati dal Locatore, potranno essere eseguiti da parte del Conduttore ed essere scomputati sui canoni di locazione da versare, previa presentazione di quietanza di pagamento.

Resta inteso che nessuna opera potrà comunque eseguirsi senza il consenso del Locatore e il Conduttore assume fin da ora a suo carico ogni onere e responsabilità conseguente alla detenzione dei locali.

In ogni caso, e per quanto occorrer possa, le parti danno atto che:

a) l'immobile, nello stato attuale, è in regola con le norme urbanistiche ed edilizie; il Conduttore ha ricevuto dal Locatore prima della data odierna le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile ed in particolare copia dell'attestato di prestazione energetica ai sensi del D.Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni redatto in data 12/12/2019

a firma del Geom. Simone Perroni di Mogliano iscritto all'Albo dei Geometri della

Provincia di Macerata con il n.ro 1.080 da cui risulta che la classe di appartenenza

dell'immobile è la seguente: F. valido fino al 11/12/2029;

b) di aver espressamente convenuto di derogare alla materiale allegazione al presente

contratto di tutta la documentazione tecnica ed amministrativa, compresa la di-

chiarazione di conformità degli impianti elettrici;

c) che sono interamente a carico del Conduttore le spese relative alla fornitura

dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento

dell'aria, allo spurgo delle fognature nonché alle forniture degli altri servizi; a tal

riguardo il Conduttore si impegna ad effettuare tutte le necessarie volture e/o atti-

vazioni delle utenze che dovranno risultare essere tutte intestate a nome del Con-

duttore.

ART. 6 – MODIFICHE DEI LUOGHI

Nella vigenza del contratto di locazione, al Conduttore è concessa la facoltà di ese-

guire, a cura e spese proprie, eventuali lavori di sistemazione dell'immobile e/o degli

impianti ivi esistenti, finalizzati ad adeguare gli stessi alle proprie esigenze specifi-

che, previa comunicazione preventiva al Locatore del progetto relativo ai suddetti la-

vori e autorizzazione da parte del Locatore.

Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni,

riparazioni, etc., effettuate secondo quanto detto al comma precedente, resteranno

acquisite al Locatore senza rimborso o indennità alcuna, ma anche con possibilità di

pretendere dal Conduttore il ripristino dell'immobile nello status *quo ante*.

Il Locatore consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge e/o degli e-

ventuali regolamenti condominiali, applichi all'esterno dell'immobile insegne (anche

pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.

Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati.

ART. 7 - MANUTENZIONE

Le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente quelle relative agli impianti di gas, acqua, luce, energia elettrica, sanitari, serrature, infissi, pavimentazione e rivestimento saranno a carico del Conduttore a norma dell'art. 1609 del c.c..

ART. 8 - ISPEZIONI

Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

ART. 9 - RESPONSABILITÀ

Il Locatore è esonerato dal Conduttore da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che alla stessa dovessero derivare dal fatto, omissione o colpa di altri inquilini dello stabile e/o di terzi in genere, anche se resi possibili o facilitati dall'assenza di sorveglianza, e ciò anche in caso di incolpevole interruzione dei servizi.

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata ed è direttamente responsabile verso il Locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

ART. 10 - RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO

L'inadempienza da parte del Conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto, produrrà, *ipso jure*, la sua risoluzione.

ART. 11 – FORO COMPETENTE

Il Conduttore elegge come domicilio la sua sede legale mentre il foro competente per qualsiasi controversia dovesse insorgere in dipendenza del presente contratto sarà quello di Macerata. - - -

ART. 12 - REGISTRAZIONE

La registrazione del presente contratto sarà eseguita a cura del Locatore.

Sono a carico delle parti in ragione di un mezzo ciascuna l'imposta di registro, quella di bollo per il contratto e le quietanze e le spese di registrazione del contratto in genere.

ART. 13 – TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi di quanto previsto dal Regolamento Ue 2016/679, le Parti dichiarano di essersi preventivamente e reciprocamente informate prima della sottoscrizione del contratto circa le modalità e le finalità dei trattamenti di dati personali che verranno effettuati per l'esecuzione del contratto medesimo.

Ai fini della suddetta normativa, le Parti dichiarano che i dati personali forniti con il presente contratto sono esatti e corrispondono al vero, esonerandosi reciprocamente da qualsivoglia responsabilità per errori materiali di compilazione, ovvero per errori derivanti da una inesatta imputazione dei dati stessi negli archivi elettronici e cartacei.

I trattamenti dei dati saranno improntati ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e nel rispetto delle misure di sicurezza.

Con la sottoscrizione del contratto, le Parti dichiarano di essersi reciprocamente comunicate oralmente tutte le informazioni previste dalla richiamata normativa.

Letto, confermato e sottoscritto Luogo e data.

Il Locatore _____ Il Conduttore _____

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvarne espressamente i seguenti articoli:

ART. 2 – USO DI DESTINAZIONE

ART. 3 - DURATA

ART. 4 - CORRISPETTIVO

ART. 5 - STATO DEI LUOGHI

ART. 6 – MODIFICHE DEI LUOGHI

ART. 7 - MANUTENZIONE

ART. 8 - ISPEZIONI

ART. 9 - RESPONSABILITÀ

ART. 10 - RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO

ART. 11 – FORO COMPETENTE

ART. 12 - REGISTRAZIONE

Il Locatore _____ Il Conduttore _____