



Comune di Castel Focognano

(Provincia di Arezzo)

www.comune.castel-focognano.ar.it

2^a area Assetto del Territorio

Allegato "B"

SCHEMA CONTRATTO LOCAZIONE DEL LOCALE, EX SEDE POLIZIA MUNICIPALE, POSTO AL PIANO TERRA DEL PALAZZO COMUNALE, IN RASSINA, P.ZZA MAZZINI 2.

L'anno ____ il giorno __ del mese di _____, in

TRA

- il geom. _____, nato a ____ il _____ 19__, in qualità di responsabile della 2^a area tecnica "Assetto del Territorio" come da nomina del Sindaco del Comune di Castel Focognano (Ar) con provvedimento n. 05 del 09 ottobre 2024, domiciliato per la carica presso la sede comunale in loc. Rassina p.zza Mazzini n. 3, codice fiscale _____, che interviene a questo atto, in nome, per conto del Comune di CASTEL FOCOgnANO (Ar), autorizzato al presente atto ai sensi del T.U. 267/2000;

di seguito indicato/a quale "**Locatore**", e

- il sig. _____, nato/a _____, il _____, residente in via _____, C.F./

Partita IVA _____, quale legale rappresentante della **Ditta**

_____, con sede legale in _____,

CAP _____ Via iscritta al n. _____ del Registro delle imprese della

Camera di Commercio di _____; di seguito denominato/a "**Conduttore**":

con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, convengono quanto segue:

1) Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, la seguente unità immobiliare posta al piano terra del Palazzo Comunale con ingresso autonomo dal rispettivo loggiato, ubicato in loc. Rassina, p.zza Mazzini n. 2, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Focognano al foglio 14 particella 261 sub. 4, con la categoria catastale C/1 (negoziò), classe 10, consistenza mq. 41 (*metri quadrati quarantuno*) e rendita catastale mq. 853,34, integrato nella parte retrostante da un piccolo locale accessorio ad uso servizio igienico della superficie calpestabile di circa mq. 2 (*metri quadrati due*).

Il locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto, dichiara:

- il locale si presenta in buone condizioni in quanto oggetto di recenti interventi di manutenzione straordinaria riguardanti sia le opere di rifinitura che la parte impiantistica.

- il suddetto locale risulta dotato di un ingresso autonomo e con accesso direttamente dal loggiato del palazzo comunale; inoltre, si presenta ben areato ed illuminato per la presenza di n. 4 (quattro) disposte su due pareti frontistanti;

- il piccolo servizio igienico risulta dotato di w.c. e di un lavabo oltre ad una doccia posta a parere con raccolta acque e scarico acqua diretto nel pavimento;

- all'attualità il servizio igienico risulta sprovvisto di apposito scaldabagno elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria;



Comune di Castel Focognano

(Provincia di Arezzo)

- *l'impianto di riscaldamento a servizio del locale in oggetto è garantito da due apparecchi ventilconvettori, cosiddetti fancoil, alimentati a gas-metano con specifico contatore, pertanto, lo stesso potrà essere intestato al nuovo e potenziale utilizzatore, mentre l'impianto elettrico e l'impianto idrico risultano collegati all'impiantistica generale del palazzo comunale senza possibilità di una specifica e nuova intestazione delle relative utenze (N.B. per l'energia elettrica dovrà essere installato un contatore a defalco per il recupero a posteriore della spesa del consumo da parte locatore nei confronti dell'utilizzatore)*

2) Durata della locazione - Disdetta e rinnovazione del contratto

La locazione ha la durata di anni 3 (tre) con inizio dal _____ e termine il _____, con possibilità di rinnovo per ulteriori tre anni mediante autorizzazione espressa da parte dell'Amm.ne Com.le in carica al momento della prima scadenza.

3) Canone di locazione

L'importo del canone annuo è convenuto in euro _____ (_____), da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di euro _____ (_____), entro e non oltre il 15[^] giorno del mese di riferimento.

Il suddetto canone di locazione verrà aggiornato, su richiesta del locatore, a decorrere dal secondo anno, in base agli indici Istat, nella misura del 75% di dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

4) Oneri accessori

Il Conduttore si impegna al pagamento degli oneri accessori relativi all'uso del locale.

Sono a carico del Conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art. 9 legge 392/1978. Saranno a esclusivo carico del Conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse

Sono altresì a carico del Conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare locata, le spese relative al servizio di pulizia, riscaldamento e condizionamento, consumo di acqua potabile ed energia elettrica.

5) Divieto di cambio di destinazione

I locali si concedono esclusivamente per l'attività indicata nella manifestazione di interesse da parte del Conduttore e di seguito specificata: _____.

È fatto espresso divieto al Conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del Locatore.

6) Dichiarazione di stato dell'immobile e riconsegna dei locali

Il Conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati di completo gradimento e idonei all'uso convenuto.

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

7) Manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà

Il Conduttore assume l'obbligo (a propria cura e spese) della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua.

Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione.

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.



Comune di Castel Focognano

(Provincia di Arezzo)

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.

Il Conduttore non potrà depositare nella unità locata materie esplodenti, merci infiammabili o in qualsiasi modo pericolose per la salute e l'incolumità delle persone e l'integrità dell'unità stessa.

8) Cessione del contratto e sublocazione anche parziale

Il Conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, tutto o in parte, l'unità immobiliare in oggetto.

9) Esonero di responsabilità del Locatore

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri o di terzi. Il Locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

10) Diligenza del Conduttore e ispezione dei locali

Il Conduttore si obbliga a usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il Locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

11) Deposito cauzionale

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il Conduttore versa al Locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di euro _____ (_____) pari a due mensilità, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e non produttiva di interessi legali.

Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

12) Risoluzione espressa

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 3) "*puntuale pagamento dei canoni*", 5) "*divieto del cambio di destinazione*", 7) "*divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto*", 8) "*cessione del contratto e sublocazione*", comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

13) Diritti di prelazione

Il Conduttore ha diritto di prelazione nella vendita da esercitarsi secondo le modalità di cui all'art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il Conduttore ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto da esercitarsi secondo le modalità di cui all'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

14) Imposta di bollo e di registro

È a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto, nonché l'imposta di bollo per le ricevute di pagamento (quietanze), se dovuta.

L'imposta di registro per la prima annualità e per gli anni successivi è a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali.



Comune di Castel Focognano

(Provincia di Arezzo)

15) Risoluzione delle controversie

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, che dovessero insorgere fra le parti, queste si obbligano a ricorrere al procedimento di mediazione disciplinato dal regolamento della Camera di Commercio di Arezzo-Siena, iscritta nel Registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia.

16) Tutela dei dati personali

Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal d. lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

Dalla Sede Comunale li, _____

IL LOCATORE _____ IL CONDUTTORE _____

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui punti: 5) *“Divieto di cambio di destinazione”*, 7) *“Manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà”*, 8) *“Cessione del contratto e sublocazione anche parziale”*, 9) *“Esonero di responsabilità del Locatore”*, 12) *“Risoluzione espressa”*, 15) *“Risoluzione delle controversie”*, 16) *“Tutela dei dati personali”* sopra riportati, le cui clausole – rilette e approvate – si intendono accettate a ogni conseguente effetto, e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c..

IL LOCATORE _____ IL CONDUTTORE _____