

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE AD USO DIVERSO DA
QUELLO DI ABITAZIONE

Con la presente scrittura privata redatta su tre originali, uno dei quali per l’Agenzia delle Entrate, tra l’Arch. Antonella Manuelli, Dirigente della divisione urbanistica-edilizia pubblica, nata a Borgomanero il 28.11.1958, la quale agisce in nome e per conto del Comune di Borgomanero con sede a Borgomanero, corso Cavour n.16, (Cod.Fisc.:82001370038) – quale Parte locatrice – e l’associazione con sede legale in, Via (Cod.Fisc.:), legalmente rappresentata dal presidente pro tempore il/la sig./sig.ra nato/a ail che accetta - quale Parte conduttrice - si stipula il presente contratto di locazione immobiliare ad uso diverso da quello di abitazione:

- 1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, il locale sito in corso Sempione n.1, con gli arredi ivi esistenti, ad oggi accatastato al C.U. al Fg. 18, mappale 6, sub. 1 (parte), facente parte di Villa Zanetta, ubicato al primo piano con superficie di circa mq. 106,00, con destinazione terziaria, composto da un locale e servizi, di classe energetica “D”, con indice di prestazione energetica 988,13 Kwh/mq., come da attestazione del 06 febbraio 2017 n. 2017 105989 0001, consegnata all’inquilino che ne rilascia quietanza con la sottoscrizione del presente atto.
- 2) La locazione avrà la durata dal al ai sensi dell’art. 27 della legge n.392/1978 e, alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all’art. 29 della legge n. 392/78. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall’articolo 37 della legge n.392/1978.
- 3) Il canone di locazione è stabilito in complessive €,00 annue, come risulta dalla aggiudicazione definitiva della gara indetta con bando del Il canone mensile pari ad € dovrà essere corrisposto presso la Tesoreria comunale entro il 10 del mese di competenza sul conto corrente dedicato IBAN: IT46 D 05034 45220 000000089020. Il ritardo superiore a 30 giorni di ogni singola rata comporterà l’applicazione di una mora pari al 10% della rata stessa.

- 4) Il locale si concede quale sede e per l'attività istituzionale dell'associazione, come previsto dal proprio statuto, con divieto di mutamento di destinazione e con previsione espressa di poter condividere con altra associazione l'uso del locale, per i periodi di sottoutilizzo, anche mediante sublocazione ad un canone inferiore e proporzionato a quello corrisposto al Comune, previo nulla osta di quest'ultimo. In caso di cessione del contratto il conduttore provvederà agli adempimenti fiscali da comunicarsi all'Ente.
- 5) Il conduttore dichiara di conoscere la situazione del locale affittato di averlo trovato adatto all'uso convenuto, privo da difetti che possono influire sulla salute di chi lo occupa e di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da questo momento custode dello stesso accettando il bene nello stato di diritto e di fatto in cui si trova. Ogni ulteriore aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del proprietario al quale a conclusione dei lavori dovranno essere trasmesse le dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli impianti alle vigenti normative. Gli interventi dovranno avvenire nell'osservanza delle prescrizioni contenute nell'autorizzazione ministeriale a norma dell'art. 57 bis, comma 2 del D.Lgs. 42/2004, di cui se ne attesta il ricevimento con la sottoscrizione del presente atto, in quanto bene tutelato come da decreto D.D.R. 03/06/2009. Resta inteso che al conduttore non è riconosciuta alcuna indennità per le migliorie apportate, e, pertanto, al momento del rilascio il locale dovrà essere restituito con l'annessa miglioria o il locatario dovrà provvedere al ripristino del luogo.
- 6) Il conduttore ha l'obbligo di custodire e conservare con la diligenza del buon padre di famiglia l'immobile, curarne quindi, per intero ed a proprie spese, la manutenzione ordinaria di cui all'art.3, comma 1 lettera a), del D.P.R. n.380/2001; pertanto, tutte quelle riparazioni di piccola manutenzione quali quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti, alle marmette, piastrelle di pavimentazione e di rivestimento ecc... Rimangono a carico del conduttore gli oneri accessori di

normale conduzione quali le spese relative al servizio di pulizia, fornitura e relativi allacci alle utenze, che dovrà volturare a proprio nome, impianti di teleradiocomunicazione, lo smaltimento differenziato, la tassa rifiuti, la manutenzione ordinaria della caldaia, compreso ogni intervento in caso di sua rottura e la sostituzione di parti ammalorate, oltre ad ogni opera di adeguamento del locale alle proprie esigenze. La trascuratezza nella conduzione dell'immobile, dopo il secondo richiamo scritto, comporterà l'applicazione di penale pari al 10% del valore del canone annuo. Il caso di ulteriore e reiterata inadempienza configura motivo di risoluzione del contratto.

- 7) Il locatore provvede alla manutenzione straordinaria di cui all'art.3, comma 1, lettera b), del D.P.R.n.380/2001. Rimangono, comunque, a carico del conduttore le spese di manutenzione straordinaria conseguenti alla negligente manutenzione ordinaria.
- 8) Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile; il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati ed è esonerato da responsabilità nel caso in cui le condizioni di utilizzo potranno subire variazioni per cause indipendenti dalla sua volontà quali decisioni di organi superiori a cui l'Amministrazione si dovrà conformare.
- 9) Il conduttore è direttamente responsabile nei confronti del locatore dei danni causati al bene oggetto di locazione compresi quelli causati da terzi. Ne consegue l'assunzione di responsabilità per qualsiasi danno dovesse derivare alla struttura e/o relativi impianti in conseguenza del suo utilizzo.
- 10) A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto il conduttore ha costituito deposito cauzionale, mediante versamento presso la Tesoreria comunale n. ... del, dell'importo di €, che verrà restituito al termine della locazione, previa verifica delle condizioni dell'unità immobiliare e degli arredi, ivi incluso lo sgombero, e sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dalle leggi vigenti.
- 11) L'inadempienza da parte del conduttore anche ad uno solo dei patti contenuti in questo contratto, produrrà ipso iure, e senza bisogno di alcuna formale contestazione da parte del Comune, la

risoluzione del rapporto contrattuale ai sensi dell'art.1456 c.c. e l'onere per il locatario del risarcimento del danno; l'assunzione di comportamenti che configurino reati penali o contrari alla morale che l'Amministrazione ritenesse tali da compromettere o ledere potenzialmente l'immagine dell'Ente comporterà la risoluzione del contratto di locazione con penale a carico del locatario pari alla cauzione prestata, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

12) Ai fini fiscali si dichiara che il valore del presente contratto è fissato in €00 annui ed è soggetto al pagamento dell'imposta di registro a norma di legge.

13) E' a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e quella di registro in caso di suo recesso anticipato, mentre l'imposta di registro annuale è ripartita nella misura del 50% tra le parti, come stabilito dalla vigente normativa in materia.

14) Per ogni controversia che dovesse sorgere in ordine all'esecuzione del presente contratto le parti fanno riferimento al foro territorialmente competente, escludendo il collegio arbitrale. Ai fini delle relative notificazioni il locatario dichiara espressamente di eleggere il proprio domicilio nella struttura locata. Per tutto quanto non previsto, il presente contratto è disciplinato dagli artt. da 1571 a 1606 del Codice Civile e della legge n. 392/1978, alle quali le parti si rimettono.

15) Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione l. n. 675/1996.

Borgomanero, li

Il Locatore

Il Conduttore

A norma degli artt.1341 e 1342 c.c., le parti, con riguardo agli artt.3-4-5-6-7-8-9-10-12-15, dichiarano di approvarli, reietta ogni reciproca eccezione.

Il Locatore

Il Conduttore