

SP

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO FORESTERIA

Con la presente scrittura privata, a valere per tutti gli effetti di legge,

tra

COMUNE DI AMARO, con sede in Amaro (UD), in Via Roma n. 33 (CF: 84002950305 e PIVA 01304900309), in persona dell'Ing. Valentino Pillinini, che interviene nel presente atto in qualità di Responsabile del Servizio Comune delle Opere Pubbliche, costituito tra i Comuni di Amaro, Cavazzo Carnico, Tolmezzo e Verzegnis (giusti provvedimenti dd. 31.05.2019 e decreto dd. 10.08.2020 del Sindaco del Comune di Tolmezzo, Comune capofila) in gestione associata di funzioni di cui alla convenzione dd. 20.06.2016 stipulata ai sensi della L.R. 1/2006 tra i Comuni di Amaro, Cavazzo Carnico, Tolmezzo e Verzegnis); di seguito anche **LOCATORE**

e

_____, in persona del Legale Rappresentante
con sede in _____ (CF e PIVA) di seguito anche **CONDUTTORE**

premesso che

all'esito della procedura d'asta pubblica è stata aggiudicata la locazione dell'alloggio sito nel Condominio "Rotary", in Amaro, Via Roma n. 7/C, catastalmente censito al Fg. 18, mapp. 289 sub. 2 (giuste determinazioni n. _____ dd. _____ e n. _____ dd. _____);

ciò premesso, le parti, nelle rispettive qualità e come sopra rappresentate,

convengono e stipulano quanto segue:

1. OGGETTO DEL CONTRATTO E VINCOLO DI DESTINAZIONE

Il Comune di Amaro concede in locazione ad uso esclusivo di foresteria alla Società _____, che accetta e se ne servirà solo per l'uso temporaneo di propri collaboratori e dipendenti nell'ambito dell'esercizio della propria impresa, l'alloggio sito in Amaro (UD), in Via Roma n. 7/C nel Condominio "Rotary", catastalmente censito al Fg. 18, mapp. 289 sub. 2 cat. A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita € 138,36 – della superficie di circa 43 metri quadrati, con espresso divieto di mutare anche in parte e anche solo temporaneamente tale uso.

2. DURATA

Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) con decorrenza dal _____ e
terminerà il _____.

3. RINNOVO DEL CONTRATTO

A scadenza del primo quadriennio, su richiesta della conduttrice e a insindacabile giudizio dell'Amministrazione, si potrà rinnovare per egual periodo.

4. RECESSO UNILATERALE DEL CONDUTTORE

Le parti hanno facoltà di recedere dal contratto, qualora ricorrano gravi motivi, dandone comunicazione, a mezzo lettera raccomandata A.R. da inviarsi con 6 (sei) mesi di preavviso.

L'Amministrazione comunale locatrice si riserva la facoltà di recesso in qualsiasi momento, con congruo preavviso, qualora ravvisi la necessità di rientrare nel possesso dell'alloggio per altre finalità correlate al pubblico interesse e scopi istituzionali.

5. CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE

Il canone di locazione, che non dà diritto ad assegnazione di aree, è convenuto in € _____ (euro _____ /00) mensili oltre IVA al 10% e sarà adeguato annualmente, a partire dal secondo anno, in misura corrispondente al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati relativa all'anno precedente (mese di riferimento _____).

La variazione verrà applicata sul canone dell'anno precedente, comprensivo degli adeguamenti ISTAT già applicati.

Il canone sarà adeguato, nella medesima misura, anche in sede di rinnovo della locazione e per ogni annualità successiva, sulla base della pubblicazione di rilevazione dei dati Istat.

Nel mese di riferimento per la decorrenza delle singole annualità di contratto (_____) il Comune comunicherà l'ammontare dell'adeguamento Istat.

6. PAGAMENTO DEL CANONE

Il canone di locazione dovrà essere corrisposto in via anticipata entro il giorno dieci di ogni mese, a mezzo bonifico bancario presso la Banca FriulAdria – filiale di Tolmezzo – IBAN IT69R0533664320000040125426 e al pagamento corrisponderà l'emissione di regolare fattura elettronica.

Il pagamento del canone di locazione non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni di qualsiasi natura che la parte conduttrice dovesse sollevare.

Le parti danno atto che il pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie costituisce elemento rilevante e significativo per il mantenimento del rapporto contrattuale e rappresenta lo strumento con il quale il locatore (soggetto pubblico) gestisce i pubblici interessi allocando i ricavi nelle azioni ritenute più opportune e, come tale, le parti concordano che, se il conduttore sarà inadempiente per un importo pari o superiore a due mensilità, il locatore avrà titolo per risolvere il contratto di diritto, costituendo, il mancato pagamento del canone di locazione o delle spese accessorie per un importo pari o superiore a due mensilità, causa di risoluzione espressa di diritto ex art. 1455 e 1456 del C.C, avendo attribuito le parti a questo inadempimento rilevante ed imprescindibile centralità nell'economia del contratto.

Le parti convengono che, in caso di ritardo nel pagamento del corrispettivo dovuto oltre i termini previsti dal contratto (giorno 10 di ogni mese) e, comunque, oltre il termine di venti giorni, l'Ente si riserva la valutazione in merito alla azione per l'esercizio della clausola risolutiva espressa di cui sopra ai sensi dell'art. 1455 del C.C., ovvero la prosecuzione del rapporto con richiesta di interessi legali e/o moratori sul dovuto.

7. SUBLOCAZIONE

Fatta salva la destinazione ad uso foresteria di propri dipendenti e collaboratori per esigenze transitorie come sopra definite, il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

8. DIVIETO DI TRASFORMAZIONE O MODIFICHE

Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali in locazione ed alla loro destinazione, od agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore, consapevole che ogni miglioria effettuata non darà diritto ad alcun compenso e/o indennità a qualsiasi titolo in assenza di autorizzazione scritta.

Qualora il conduttore eseguisse nell'alloggio innovazioni di qualsiasi natura senza tale permesso, il locatore potrà richiedere immediatamente la risoluzione del contratto, il ripristino delle opere manomesse ed il risarcimento dei danni. Le migliorie o eventuali lavori utili (che il conduttore avesse fatto con il consenso del locatario) restano acquisiti

al patrimonio comunale come parte integrante dell'immobile senza che il conduttore possa esigere alcuna indennità.

9. STATO DELL'IMMOBILE AD INIZIO LOCAZIONE

L'immobile viene locato nello stato di fatto, di diritto, di uso e conservazione in cui si trova senza che il conduttore possa avanzare pretese riguardo al suo stato di manutenzione; il conduttore, a tal fine, dichiara di essere a perfetta conoscenza dello stato dell'immobile oggetto della locazione ivi compresi gli accessori (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, idrico ed apparecchiature termico – sanitarie, arredi) e di ritenerli adatti all'uso abitativo, corrispondenti alle proprie esigenze.

10. OBBLIGHI ALLA RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Alla scadenza del contratto il conduttore avrà cura di sgomberare o far sgomberare i locali da cose e persone, di ripulire l'immobile, di ritinteggiare pareti e soffitti, di riparare ogni danno verificatosi nell'immobile e di ripristinare lo stesso nelle condizioni di fatto esistenti all'inizio della locazione, salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

11. MODALITA' DI RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Nei giorni precedenti la scadenza della locazione il conduttore prenderà contatti con l'Ufficio Patrimonio, per concordare le modalità di riconsegna dell'immobile, delle chiavi e per la stesura sul posto del relativo verbale di riconsegna e constatazione dello stato di fatto.

In esito alla verifica succitata si provvederà quindi al rilascio, se del caso, del nulla osta allo svincolo della cauzione.

Eventuali controversie verranno regolate dal successivo art. 19. In caso di ritardata restituzione o riconsegna dell'immobile (che si perfeziona con la consegna delle chiavi), il conduttore sarà tenuto a corrispondere fino all'effettiva riconsegna, a titolo di danni, una somma pari al 100% del canone locativo per ogni mese di ritardo o frazione di esso, salva la prova di maggiore danno ai sensi dell'art. 1591 del Codice Civile.

12. OBBLIGO DI MANUTENZIONE

Il conduttore, a sue spese, provvederà direttamente ed immediatamente ad ogni intervento di ordinaria manutenzione che si rendesse necessario durante il periodo della locazione.

Trascorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta scritta dell'intervento di ordinaria manutenzione, il proprietario è autorizzato ad eseguire l'opera necessaria, con addebito

diretto delle relative spese. In caso di mancato immediato rimborso, il locatore potrà rivalersi sulla garanzia cauzionale.

Il locatore, a sua volta, dovrà provvedere agli interventi di straordinaria manutenzione che si rendessero necessari.

Le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile sono a carico del conduttore che dovrà provvedere tempestivamente, salvo il diritto da parte del proprietario di sostituirsi in caso di inadempienza, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 20 giorni dalla richiesta. Il conduttore dovrà consentire, per giustificati motivi, l'accesso all'unità immobiliare locata, da parte del locatore.

Si precisa inoltre che per quanto riguarda il riparto delle spese di manutenzione si fa specifico rinvio, oltre che al Codice Civile, anche alla Deliberazione Giuntale del Comune di Amaro n. 60 dd. 15.07.2013 con la quale è stata approvata la tabella "Ripartizione delle spese tra proprietario e locatario". In tale atto, che le parti dichiarano di ben conoscere ed accettare, sono stati fissati i criteri indicativi di ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie tra conduttore e locatore.

13. SPESE ED ONERI RELATIVI ALL'IMMOBILE

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ai consumi per la fornitura dell'energia elettrica, acqua, fognatura, depurazione, gas, telefono, tassa asporto rifiuti solidi urbani e tutte le altre spese relative alla fornitura ed al funzionamento di tutti i servizi relativi all'immobile, nonché tutte le spese di ordinaria manutenzione e conservazione dell'immobile, degli arredi, degli impianti ed accessori. Il Comune non si assume alcuna responsabilità per le forniture.

Il mancato versamento degli oneri accessori entro i termini stabiliti nella richiesta di pagamento, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, produrrà la risoluzione di diritto del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo del risarcimento dei danni.

14. GARANZIA CAUZIONALE

A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto di locazione, il conduttore ha effettuato, a titolo di deposito cauzionale, il versamento di € _____ (euro /00) pari a due mensilità del canone iniziale di locazione. Detto deposito, infruttifero e non imputabile in conto pigioni, verrà svincolato al termine della locazione, previa verifica

dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza, da parte del conduttore, di ogni obbligazione contrattuale.

La garanzia cauzionale dovrà essere prorogata ad ogni rinnovo contrattuale, raggugliandone l'importo in caso di aumento del canone e dovrà essere consegnata al locatore prima della scadenza contrattuale, e comunque entro il termine di consegna che lo stesso locatore avrà stabilito e comunicato. La mancata presentazione della garanzia cauzionale costituisce motivo di risoluzione del presente contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

15. RESPONSABILITA'

Il conduttore è costituito custode della cosa locata ed è responsabile, sia verso il locatore sia nei confronti dei terzi, di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano provenirgli da fatto doloso o colposo od omissione del conduttore stesso.

Il conduttore risponde nei confronti del locatore e di ogni terzo (ivi compresi altri conduttori) dei danni causati da tutte le persone che egli ha ammesso nei locali e per l'uso che ne facciano le persone da lui autorizzate a usare i locali come foresteria.

16. FACOLTA' DI VISITA

Qualora vi sia l'intenzione di vendere l'immobile, il proprietario od un suo incaricato munito di delega scritta potranno far visitare i locali ai potenziali interessati almeno un giorno alla settimana per due ore consecutive. A questo scopo locatore e conduttore concorderanno gli orari di visita.

Previo preavviso scritto, il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali locati per gli interventi di sua competenza.

17. DOMICILIO CONDUTTORE

A tutti gli effetti del presente atto ed anche per le notifiche di eventuali atti giudiziari, compresi quelli relativi alla procedura di convalida di licenze o di sfratto e di esecuzione, il conduttore elegge domicilio nella casa locata.

18. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il conduttore dichiara di aver ricevuto e informazioni e la documentazione in ordine agli impianti e alla certificazione energetica dell'immobile oggetto della presente locazione (Attestato di Prestazione Energetica, dell'alloggio locato, rilasciato in data

26.08.2014 n. 17878-2014-UD-APE-DEF - giusto Certificatore ing. Alex FERRETTI con studio in Comune di Reggio Emilia, Via C.Levi n. 2/B).

19. RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

Tutte le clausole del presente contratto formano un unico e inscindibile contesto, sicché, per patto espresso, la violazione di una soltanto di dette condizioni dà diritto al Comune locatore di chiedere l'immediata risoluzione del contratto, con conseguente sfratto, ed il pagamento, oltre che delle rate e delle quote dovute fino all'effettiva riconsegna dei locali, anche dei danni, delle spese di ogni genere, nonché degli interessi legali.

Tutte le controversie nascenti dall'interpretazione, dalla applicazione e dall'esecuzione del presente contratto saranno decise dal giudice ordinario.

A tutti gli effetti del presente atto le parti convengono espressamente che il Foro competente sarà quello di Udine.

20. ASSICURAZIONE LOCALI

Il conduttore, nel prendere atto che l'immobile è assicurato contro l'incendio e la responsabilità civile verso terzi, si impegna a dare notizia al locatore di ogni eventuale sinistro tassativamente entro 24 ore dal fatto, con l'indicazione delle conseguenze, il nome dei danneggiati, nonché la data, il luogo e la causa del sinistro.

Resta facoltà del conduttore, a suo esclusivo rischio, la stipula di una polizza assicurativa per il rischio locativo per la responsabilità derivante dalla conduzione dei locali.

21. SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese contrattuali inerenti e conseguenti il presente contratto sono a carico del conduttore, mentre le spese di registrazione saranno divise a metà fra le parti.

Alla registrazione fiscale del contratto provvederà il locatore, il quale si riserva la facoltà di scelta della procedura ritenuta più opportuna.

In caso di recesso unilaterale del conduttore, le spese di registrazione fiscale per fine locazione e la relativa procedura, sono a carico del conduttore stesso.

22. INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali conferiti sono trattati, sia in forma cartacea che con strumenti elettronici, per fini istituzionali, per gestire gli adempimenti istruttori ed amministrativi correlati al presente atto e per adempiere a prescrizioni previste dalle leggi, nonché per finalità di verifica autocertificazioni, pubblicazione in albo pretorio o amministrazione trasparente e per archiviazione e conservazione entro i tempi previsti dalla legge.

Le parti danno atto che l'informativa completa sul trattamento dei dati personali identificativi del Legale Rappresentante della Ditta conduttrice è stata visionata in quanto allegata agli atti di gara propedeutici al presente contratto.

23. NORMA FINALE

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio a quanto previsto dalle norme del Codice Civile (artt. 1571 e ss.)

Letto, accettato e sottoscritto.

Amaro, lì.....

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

per il Comune di Amaro

Ing. Valentino Pillinini

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1341 e seguenti del Codice Civile, il sottoscritto conduttore dichiara di aver ben compreso e di approvare specificatamente ed integralmente, in particolare, le clausole di cui agli articoli:

5 (Corrispettivo della locazione); 6 (Pagamento del canone); 8 (Divieto di trasformazione o modifiche); 10 (Obblighi alla riconsegna dell'immobile); 11 (Modalità di riconsegna dell'immobile); 13 (Spese ed oneri relativi all'immobile); 14 (Garanzia cauzionale); 15 (Responsabilità); 19 (Risoluzione delle controversie)

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

per il Comune di Amaro

Ing. Valentino Pillinini
