

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra :

- il COMUNE DI CASTEL RITALDI con sede in Castel Ritaldi (PG) Viale Martiri della Resistenza n. 1, C.F. 00482510542, in qualità di locatore, nella persona del, di seguito denominato anche locatore;
 - E:
 - Denominazione, con sede inViaC.F. / P.Iva
- Rappresentata dal Sig.nato ailresidente in.....ViaC.F., di seguito denominato anche parte locataria o conduttore ;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO APPRESSO :

ART. 1

Il Comune di CASTEL RITALDI concede in locazione a, che accetta, il seguente immobile di proprietà ubicato in Castel Ritaldi Via Scigliano, identificato e censito al Nuovo Catasto Fabbricati come segue :

- Foglio 17 p.la 1905 Cat. D/2

di cui alla planimetria allegata che viene sottoscritta separatamente dalle parti .

ART. 2

La locazione avrà durata di anni 6 con inizio il e termine il, rinnovabile nei termini di legge . E' in facoltà del conduttore recedere anticipatamente dal contratto dandone avviso al locatore con lettera Raccomandata A.R. da inviare almeno 3 (TRE) mesi prima dalla data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

ART. 3

Il canone della locazione è stabilito ed accettato dalle parti in complessivi Euroannui, . da pagarsi con cadenzain n.rate anticipate di pari importo ,entro il giorno 5 dell'inizio del periodo di competenza, e per un importo pro rata pari ad € L'importo di ogni rata di locazione dovrà essere corrisposto presso il domicilio del locatore (*Tesoriere Comunale, bonifico bancario*)

ART. 4

Ai sensi dell' art. 32 della Legge 392/78, le parti convengono che il canone di locazione verrà annualmente aggiornato, a decorrere dall'inizio della seconda annualità, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall' ISTAT, dell' indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai, su base annua riferito all'indice del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione.

ART. 5

Il Conduttore non potrà ritardare il pagamento del canone di locazione per nessun motivo e non potrà far valere nessuna eccezione od azione se non dopo eseguito il pagamento di tutte le rate scadute.

Il mancato pagamento ,per qualunque causa, pari anche ad una sola mensilità del canone nonché di quanto pattuito ai sensi ex art. 2, costituisce in mora il conduttore cui consegue di diritto la risoluzione del contratto in danno del Conduttore medesimo. Qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone di locazione.

ART. 6

L'immobile oggetto del presente contratto, è concesso in locazione per il solo uso strumentale alla propria attività, con divieto a sublocare, cedere o cambiarne la destinazione d'uso anche parzialmente, dichiarando espressamente il conduttore che verrà utilizzato per il solo scopo della propria attività che *compорта contatti diretti con il pubblico*.

ART. 7

Il conduttore dichiara che il l'immobile risulta in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova. Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione energetica degli edifici (Articolo 6, Dlgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.).

ART. 8

Il conduttore si obbliga ad osservare ed a fare osservare le regole del buon vicinato e corretto vivere civile, sollevando il COMUNE DI CASTEL RITALDI da ogni e qualsiasi responsabilità relativa ad eventuali danni subiti da cose e persone, ovvero da terzi o cose di terzi, in connessione e/o conseguenza dell' attività svolta.

ART. 9

E' facoltà del conduttore esporre all'esterno del locale insegne o altre forme pubblicitarie connesse con la propria attività, previo rilascio delle relative autorizzazioni comunali se necessarie e pagamento delle relative imposte, canoni o tasse qualora dovute.

ART. 10

Il conduttore potrà effettuare a propria cura e spese nei locali oggetto del presente contratto, tutti quei lavori e/o impianti che lo stesso riterrà necessari per lo svolgimento razionale della propria attività, previa acquisizione del consenso scritto del Comune di Castel Ritaldi. In ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti fissi o infissi, compresi gli impianti elettrici, acqua, igienici e di riscaldamento, resteranno a vantaggio del Comune di Castel Ritaldi, senza che per ciò il conduttore possa pretendere rimborsi o indennizzi.

ART. 11

Il locatore si riserva altresì il diritto di accesso ai locali esclusivamente nelle ore di apertura al pubblico della attività del conduttore nonché ispezionare o far ispezionare i locali locati, previa comunicazione anche verbale da dare allo stesso locatario almeno un giorno prima.

ART. 12

Sono a carico del conduttore le spese relative ai consumi di acqua, luce e riscaldamento, gli oneri di natura fiscale, tutte le altre spese inerenti la ordinaria manutenzione attinenti al normale funzionamento del locale e degli impianti, ivi compresi gli oneri accessori di cui all'art. 9 della Legge n. 392/78 e ss.mm., mentre quelle per la straordinaria manutenzione saranno di competenza del locatore. Rimangono altresì interamente a carico del conduttore tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che le norme in vigore o emanate dovessero imporre per lo svolgimento della attività cui è destinata la presente locazione.

ART. 13

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 € _____ (in lettere _____) pari a tre mensilità. Il deposito cauzionale verrà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

Oppure

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore, a titolo di deposito cauzionale, rilascia a favore del locatore, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, idonea fideiussione bancaria o assicurativa espressamente prevista "a prima richiesta" per un importo di _____ (in lettere _____). La fideiussione sarà valida sino al _____. Entro tale data le parti verificheranno lo stato dei locali e l'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

ART. 13

La registrazione del presente contratto verrà curata dal locatore, le spese per l'imposta di registro ed il bollo sono poste a carico del conduttore, così come i diritti di segreteria resteranno a carico del conduttore. In caso di recesso anticipato del conduttore, gli oneri relativi alla risoluzione contrattuale ivi compresa la imposta di registro rimarranno esclusivamente a suo carico.

ART. 14

Per quanto riguarda la disciplina fiscale applicabile al presente contratto:

1. Non rientra/rientra nella disciplina di cui al D.P.R. n. 633/72 ai fini I.V.A. per mancanza del presupposto impositivo anche ai sensi di quanto previsto dalla VI Direttiva CEE n. 77/388/CEE del 17/5/1977 art. 4 par.5;
2. E' applicabile la Imposta di Registro nella misura e modalità stabiliti dal D.P.R. n. 131/86 e ss.mm.

ART. 15

Per quanto non stabilito dal presente contratto si rimanda alla normativa civilistica e di riferimento applicabile in materia di locazione immobiliare.

Castel Ritaldi,

(Il Locatore) COMUNE DI CASTEL RITALDI

(Il Conduttore)

Si accetta il contratto ed in particolare agli articoli tutti