

## schema di CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Il Comune di Vizzolo Predabissi, P.IVA 08414570153 - C.F. 84503700159 rappresentato dalla Responsabile dell'Area Servizi Socio Educativi, Dott. ssa Laura Martocchia, di seguito indicato come locatore,

e

il / la..... C. F. .... di seguito indicato come conduttore, con la presente scrittura privata, convengono quanto segue:

### 1) INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E OGGETTO DEL CONTRATTO

Il locatore concede in locazione al conduttore l'immobile sito in Vizzolo Predabissi, via Verdi n. 9, presso la sede comunale, piano terra, meglio identificato tramite la planimetria allegata.

### 2) DURATA DELLA LOCAZIONE. DISDETTA E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO.

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 6 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR ovvero PEC.

Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata A/R, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

### 3) CANONE DI LOCAZIONE

L'importo del canone annuo è di € 3.600,00 (tremilaseicento/00) oltre IVA 22%, da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 300,00 oltre IVA 22%, non oltre il 5 di ogni mese. Il canone di locazione potrà essere aggiornato, su richiesta del locatore, a decorrere dal 2° anno, in base agli indici Istat.

### 4) UTENZE E MANUTENZIONE – PULIZIA DEGLI SPAZI ESTERNI

L'utenza relativa alla fornitura dell'energia elettrica, provvista di un contatore separato, indipendente rispetto all'impianto elettrico comunale, è relativa al locale oggetto del presente contratto ed a quello attiguo, sede di ulteriore studio professionale. Il conduttore è tenuto a farsi carico, con accordo formale ed in solido con il conduttore dell'adiacente studio professionale, di quota parte dei costi dell'utenza relativa alla fornitura di corrente elettrica.

Sono inoltre a carico del conduttore le spese per altre utenze, stabilite, in via forfettaria, in €. 200,00 oltre IVA 22% annuali, da corrisondersi anticipatamente con il pagamento della prima rata mensile del canone di locazione. Tale importo potrà essere aggiornato, su richiesta del locatore, a decorrere dal 2° anno, in base agli indici Istat.

Nel caso in cui, in vigore del presente contratto, il Comune di Vizzolo Predabissi debba iniziare a pagare al gestore la fornitura del gas, l'importo succitato verrà conseguentemente adeguato fino alla copertura totale della spesa, calcolata sulla base dei mq. del locale assegnato.

Sono altresì a carico del conduttore: le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria degli spazi locati nonché le pulizie degli spazi esterni antistanti gli spazi stessi.

### 5) DIVIETO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE

I locali si concedono per la realizzazione un ufficio/studio di attività professionali di carattere socio e educativo / culturale.

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

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

#### 7) DIVIETO DI INNOVAZIONI ED EVENTUALE ACQUISIZIONE DELLE MIGLIORIE ALLA PROPRIETÀ

Previa autorizzazione scritta, il locatore potrà eseguire, a proprie spese, nei locali lavori di modifica e di miglioramento.

Le variazioni effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore.

#### 8) DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBLOCAZIONE ANCHE PARZIALE

È fatto divieto di sublocazione totale o di cessione del contratto, è consentita la sublocazione parziale, fatto salvo il divieto di cambio di destinazione di cui all'art. 5. Della eventuale sublocazione deve essere data comunicazione scritta all'Amministrazione comunale.

#### 9) ESONERO DI RESPONSABILITÀ

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri occupanti dello stabile o di terzi. Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. Si impegna inoltre a stipulare idonea assicurazione a copertura dei danni che possano derivare dalla attività svolta nei locali locati.

#### 10) DILIGENZA DEL CONDUTTORE E ISPEZIONE DEI LOCALE

Il conduttore si obbliga ad 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) RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore.

#### 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 (divieto di cessione e sublocazione), comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

#### 13) 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 quietanze, se dovuta. L'imposta di registro è a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. Per gli anni successivi, il locatore provvederà al pagamento dell'imposta di registro richiedendo il

50% dell'imposta pagata al conduttore, il quale si impegna ad effettuare il rimborso entro 30 giorni dalla richiesta.

14) CLAUSOLA FINALE

Per quanto non previsto si rinvia al codice civile e alla legge n. 392 del 27 luglio 1978.

Luogo e data \_\_\_\_\_