

CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO

L'anno duemilaventidue, addì _____ del mese di _____, negli uffici del Consorzio di Bonifica Interno "Bacino Aterno e Sagittario" in comune di Pratola Peligna, Via Trieste n. 63,

TRA

Il Consorzio di Bonifica Interno "Bacino Aterno e Sagittario" (C.F. Codice fiscale 92012520661), rappresentato da _____, nato/a a _____ il ____/____/____, il/la quale interviene al presente atto in qualità di _____ del Consorzio medesimo, giusta Delibera Commissariale n. _____ del ____/____/____, autorizzato/a a stipulare il presente atto ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, di seguito denominato "LOCATORE"

E

_____, nato a _____ il ____/____/____, C.F. _____, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di legale rappresentante della Società _____, con sede legale in _____, Via _____ n. _____ P.I. _____, domicilio fiscale in _____, Via _____ n. _____, di seguito denominato "CONDUTTORE",

premessi

- che con deliberazione commissariale n. _____ del _____, il Commissario Regionale ha avviato la procedura di evidenza pubblica per la locazione dell'immobile sito in Via Trieste n. 63, Piano T, del comune di Pratola Peligna (AQ), identificato catastalmente al NCEU di detto comune al Foglio 2, particella 142 sub. 4, categoria A10, demandando al Direttore Unico

	l'adozione dei successivi atti amministrativi per provvedere a quanto disposto	
	dallo stesso provvedimento, incluso la sottoscrizione del contratto di loca-	
	zione;	
	- che in data _____ è stata esposta la procedura di gara da parte	
	della commissione esaminatrice nominata con determinazione direttoriale n.	
	_____ del _____ con approvazione della graduatoria della gara;	
	- che con determinazione direttoriale n. _____ del _____ è stata	
	recepita la graduatoria della gara approvata dalla commissione esaminatrice;	
	- che all'esito della valutazione delle offerte la gara è stata aggiudicata a	

	Ciò premesso, da formare parte integrante e sostanziale del presente con-	
	tratto, si stipula e conviene quanto segue:	
	art. 1) il Consorzio di Bonifica Interno "Bacino Aterno e Sagittario", come	
	sopra rappresentato, CEDE IN LOCAZIONE, al _____ l'unità immobi-	
	liare sita in Pratola Peligna (AQ), Via Trieste n. 63, censita nel NCEU al	
	Fg. 2_ particella 142, sub. 4, Piano T, Cat. A10 di mq. 90,00 circa, da	
	destinare ad uso non abitativo;	
	Art. 2) la locazione avrà durata di anni sei con decorrenza dal _____,	
	e sarà rinnovabile per ulteriori anni sei, ai sensi del combinato disposto di	
	cui agli artt. 27 e 28 di cui alla L. 392/1978;	
	Art. 3) il canone di locazione stabilito ed accettato dalle parti è di €	
	_____,00 (_____ /00) mensili, oltre all'imposta di bollo nella misura	
	fissata dalla legge; il canone mensile dovrà essere corrisposto anticipata-	
	mente entro il giorno 10 di ogni mese, decorso tale periodo il locatore si	
	riserva di agire in tutela dei propri diritti; le parti convengono che	

	dall'inizio del secondo anno, a decorrere dalla data della stipula, il canone	
	di locazione verrà aggiornato automatica-mente, nella misura del 75% della	
	variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per fami-	
	glie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, ai sensi	
	dell'art. 32 della L. 392/1978 e successive modificazioni in materia di loca-	
	zioni ad uso di-verso da abitazione; l'aggiornamento del canone verrà appli-	
	cato a de-correre dal 1° gennaio di ciascun anno;	
	Art. 4) a garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto di loca-	
	zione, delle responsabilità a carico del conduttore, dell'esatto e puntuale	
	pagamento dei canoni di locazione e/o delle spese accessorie, il locatario ha	
	sottoscritto specifica polizza fideiussoria n. _____ dell'importo di EUR	
	_____ scadente il _____ oltre alle polizze assicurative	
	per incendio ed eventi speciali per il rischio locativo, RCT e RCO per i	
	massimali richiesti dal locatore, che dovranno essere attive per tutto il	
	periodo della locazione. L'originale della polizza fideiussoria verrà resti-	
	tuita dall'Amministrazione Consortile, su richiesta del conduttore alla sca-	
	denza del contratto, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che	
	il conduttore abbia adempiuto agli obblighi tutti derivantigli dal contratto	
	di locazione. In caso di mancato puntuale adempimento agli obblighi di ricon-	
	segna del locale, il locatore è fin d'ora autorizzato ad incamerare il deposito	
	cauzionale a titolo di penale per il ritardo. Il conduttore sarà tenuto,	
	inoltre e comunque, all'ulteriore risarcimento dei danni;	
	Art. 5) l'immobile viene concesso in locazione per uso non abitativo per lo	
	svolgimento delle attività commerciali dichiarate nell'offerta di gara. E'	
	vietata ogni diversa destinazione dell'immobile;	

	Art. 6) è vietata la sublocazione, anche parziale, dell'immobile, nonché la	
	cessione del presente contratto al di fuori dei casi previsti dall'art. 36	
	della L. 392/1978;	
	Art. 7) il conduttore dichiara di aver esaminato il locale e prende atto che	
	l'immobile viene concesso nello stato di fatto, d'uso e di manutenzione in	
	cui si trova; sono a carico del conduttore le spese connesse a qualsiasi	
	intervento di allestimento, riparazione, sistemazione e conservazione, manu-	
	tenzione ordinaria e straordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanita-	
	rio, impiantistico, allacciamento utenze che si rendessero necessarie per	
	l'avvio e lo svolgimento della specifica attività e nei limiti dell'uso a tal	
	fine consentito; tali, eventuali, interventi saranno effettuati a cura e spese	
	del conduttore, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte	
	dell'ufficio tecnico consortile, senza che il conduttore possa vantare alcun	
	indennizzo da parte del locatore, prima, durante o al termine del rapporto di	
	locazione. I lavori dovranno essere eseguiti a regola d'arte e alla conclusione	
	dei medesimi dovranno essere fornite al locatore tutte le dichiarazioni e le	
	certificazioni di legge attestanti la conformità alle vigenti normative;	
	Art. 8) sono a carico del conduttore le riparazioni di manutenzione ordinaria,	
	ai sensi degli articoli 1576 e 1609 c.c. Le spese straordinarie per ripara-	
	zioni, manutenzioni, sostituzioni o per altre opere sull'immobile o riguar-	
	danti le parti, cose ed impianti comuni, fatta eccezione per quanto previsto	
	all'art. 7, saranno sostenute dal locatore, con l'obbligo per il conduttore	
	di corrispondere al locatore, ad integrazione del canone, un aumento pari	
	all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori	

	effettuati con decorrenza dal primo mese successivo a quello dell'ultimazione	
	dei lavori;	
	Art. 9) in aggiunta a quanto previsto all'art. 7, eventuali lavori straordinari	
	di recupero, restauro e adeguamento alla normativa vigente, eseguiti dal	
	conduttore, per tutta la durata del contratto, dovranno necessariamente essere	
	preventivamente autorizzati dal locatore, al quale il conduttore si impegna a	
	presentare, per l'autorizzazione, tutta la documentazione tecnica e contabile;	
	è fatto espresso divieto al conduttore di apportare modifiche senza il consenso	
	scritto del locatore; in ogni caso tutte le migliorie e le addizioni, fisse	
	ed infisse, non asportabili senza danneggiare il locale, rimarranno, al ter-	
	mine della locazione, acquisite a favore del locatore, senza alcun diritto a	
	rimborso o compenso;	
	Art. 10) il conduttore si impegna ad osservare le regole del buon vicinato e	
	del corretto vivere civile;	
	Art. 11) sono a carico del conduttore, i bolli e l'imposta di registro o	
	l'IVA, ove applicabile, oltre agli oneri accessori rappresentati dalla quota	
	spettante alla porzione immobiliare locare per le spese per l'energia elet-	
	trica, riscaldamento, acqua potabile e la tassa sui rifiuti (TARI).	
	Tali oneri, saranno addebitate dal Consorzio al locatario secondo le seguenti	
	percentuali di ripartizione delle spese effettivamente sostenute dal locatore:	
	Energia elettrica (8,99%); riscaldamento (metano (12,36%); acqua potabile	
	(16,67%) e smaltimento rifiuti (8,99%), e devono intendersi corrispettivi di	
	prestazioni accessorie a quella di locazione ai sensi e per gli effetti	
	dell'art. 12 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633. Il locatario dovrà corri-	
	spondere mensilmente, unitamente al pagamento del canone mensile, la somma di	

EUR 000,00 quale acconto per gli oneri accessori ad esso spettanti, con

obbligo di pagamento del conguaglio alla fine di ciascun anno sulla base dei

costi effettivamente sostenuti dal Consorzio. La quota di acconto addebitata

è rappresentata dal 90% dei costi effettivamente sostenuti nell'anno prece-

dente, e potrà essere oggetto di revisione annuale, in relazione all'andamento

dei costi energetici. In alternativa all'addebito dei costi delle utenze, il

conduttore, ove tecnicamente possibile, e previa preventiva autorizzazione

del Consorzio, può effettuare modifiche impiantistiche a proprie spese al fine

di stipulare direttamente con le società erogatrici i contratti per la loro

fornitura.

Art. 12) le parti danno atto che per tutti i crediti del locatore sussiste il

privilegio speciale di cui all'art. 2764 c.c.;

Art. 13) il conduttore non potrà ritardare in alcun modo il pagamento del

canone e degli altri oneri a loro carico oltre i termini stabiliti nel presente

atto ovvero dalla legge e non potrà far valere alcuna azione se non dopo aver

eseguito i suddetti pagamenti;

Art. 14) il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione o degli

oneri accessori, così come la sublocazione abusiva od il mutamento di desti-

nazione dell'uso del locale, produrranno ipso iure la risoluzione del con-

tratto per colpa del conduttore, a norma dell'art. 1456 c.c., fermo restando

l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore

del locatore;

Art. 15) il conduttore si impegna a provvedere all'assicurazione del bene

oggetto della locazione, stipulando adeguata polizza assicurativa contro even-

tuali danni, diretti e indiretti, causati da qualsiasi evento al bene, al

	locatore e a terzi in dipendenza dell'uso del bene; detta polizza assicurativa	
	dovrà essere mantenuta per tutta la durata della locazione e dovrà essere	
	presentata al locatore ad ogni suo rinnovo; il locatore si ritiene sollevato	
	da qualsiasi responsabilità per danni arrecati a persone, animali o cose in	
	conseguenza dell'uso del bene;	
	Art. 16) l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze sono a carico del	
	conduttore. Alla materiale registrazione del presente contratto, entro i ter-	
	mini di legge, e al pagamento dei relativi oneri si provvederà come per legge;	
	ai sensi dell'art. 8 della L. 392/1978, le spese di registrazione del contratto	
	di locazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali; le	
	parti concordano che il pagamento di dette spese sia effettuato per l'intero	
	periodo contrattuale (sei anni);	
	Art. 17) il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la docu-	
	mentazione sull'attestazione della prestazione energetica degli edifici (Ape),	
	comprensiva dell'attestato stesso come previsto dal comma 2 dell'art. 6 del	
	DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n. 192;	
	Art. 18) per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si fa	
	referimento alla legge, nonché agli usi e consuetudini in materia di locazioni;	
	Il presente atto viene redatto in duplice originale.	
	Letto, approvato e sottoscritto	
	IL LOCATORE	IL CONDUTTORE
	A norma dell'art. 1341 c.c. le parti dichiarano di approvare specificamente	
	le clausole contenute negli articoli 7 e 8 (esecuzione lavori straordinari),	
	11 (oneri accessori), 13 (limitazione alla proponibilità di eccezioni), 14	

(clausola risolutiva espressa), 15 (onere di presentazione di polizza assicurativa).

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE
