

**COMUNE DI CHIAVERANO PROVINCIA DI TORINO**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETÀ**

**COMUNALE**

\*\*\*\*\*

Rep. N. ...

Del .....

Marca da bollo  
assolta in modo  
virtuale

L'anno \_\_\_\_\_ addi x (xxi) del mese di xxxxxxxx, avanti a me Dott.

Giuseppe Costantino - Segretario Generale del Comune di Chiaverano autorizzato a  
rogare, nell'interesse dell'amministrazione comunale, gli atti in forma pubblica  
amministrativa, sono comparsi i signori:

(A) l'ente Comune di CHIAVEARNO (di seguito Locatore) con sede in Piazza  
Ombre,1 codice fiscale/partita 02195200015, qui rappresentato dall'Arch. Massé  
Sara, domiciliato ai fini del presente presso la sede municipale, il quale dichiara di  
agire in nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'ente;

ed il Signor

(B) Signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale  
\_\_\_\_\_ in qualità di rappresentante legale della ditta \_\_\_\_\_  
con sede in Via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_,  
partita IVA \_\_\_\_\_ (di seguito Conduttore).

Richiamati: -----

l'articolo 1 comma 1-bis della legge 7 agosto 1990 numero 241 e s.m.i.;----

- il decreto legislativo 18 agosto 2000 numero 267 (TUEL) e s.m.i.; -----

- la legge 27 luglio 1978, numero 392 e s.m.i.; gli articoli 1571 e seguenti del  
Codice Civile;-----

**Premesso che:** -----

-con determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il Responsabile dell'Area

ALLEGATO B -Bozza di contratto

Tecnica ha avviato le procedura selettiva per individuare il soggetto cui

concedere in locazione gli immobili oggetto del presente atto;

- la procedura si è conclusa con l'aggiudicazione del contratto di locazione al

comparsente Signor \_\_\_\_\_; -----

-l'aggiudicazione è stata approvata con determinazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_;

Tanto richiamato e premesso, Locatore e Conduttore (o parti) convengono e

stipulano quanto segue: -----

### **Articolo 1 - Richiami e premesse**

Locatore e Conduttore approvano i richiami e le premesse quali parti

integranti e sostanziali del presente.-----

### **Articolo 2 – Oggetto**

- Il Locatore concede in LOCAZIONE al Conduttore, che accetta senza

riserva alcuna, la porzione immobiliare identificata in catasto fabbricati del

Comune di Chiaverano foglio 28, mappale 191, subalterno 2. Descrizione

dell'immobile: trattasi di immobile sito al piano terra, di Corso Zuffo,

costituito dai locali risultanti dall'allegata planimetria, da destinare ad uso

non abitativo. Al termine della locazione i locali dovranno essere restituiti

liberi, a cura e spese del Conduttore, salvo diverso accordo che

eventualmente verrà raggiunto tra le parti.-----

### **Articolo 3 - Durata**

La locazione avrà durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal \_\_\_\_\_,

data di stipula del contratto e scadrà il giorno \_\_\_\_\_

rinnovabile ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i.. Alla prima scadenza

contrattuale di sei anni, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della

rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata Legge, con le

ALLEGATO B -Bozza di contratto

modalità ed i termini ivi previsti. La locazione avrà la durata sopra convenuta con possibilità di rinnovo per ulteriore uguale periodo. In caso di scioglimento anticipato e di scadenza naturale del contratto il presente si intende sciolto di diritto e di fatto, senza che il Locatore possa vantare diritti di sorta o reclamare indennizzi. In caso di recesso unilaterale del Locatore dal patto associativo della convenzione, l'ente Locatore ha facoltà di recedere dal presente con un preavviso di un mese, senza che il Conduttore possa vantare diritti di sorta o reclamare indennizzi, fatto salvo il pagamento del canone (di cui all'articolo 5) in ragione dei mesi di effettiva occupazione, compresi eventuali ratei.-----

#### **Articolo 4 – Possesso**

L'immissione nel possesso della porzione immobiliare avviene alla data della consegna dell'immobile.

#### **Articolo 5 - Canone**

Il canone di locazione mensile è stabilito in euro \_\_\_\_\_,00= (in lettere \_\_\_\_\_/00), oltre IVA di legge. Detto canone prevede rata mensile anticipata da versarsi entro, e non oltre, il giorno quindici di ogni mese alla tesoreria del comune Locatore. Qualora la durata della locazione includa anche ratei inferiori al mese, il canone mensile dovuto sarà calcolato al 50% del canone offerto, se il numero dei giorni sarà pari o inferiore a 15, mentre il canone mensile dovuto sarà calcolato al 100% del canone offerto, se il numero dei giorni sarà superiore a 15. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri a proprio carico e non potrà far valere alcuna eccezione. Il ritardo di pagamento, salvo quanto previsto dal periodo successivo per la risoluzione del contratto, comporterà il

ALLEGATO B -Bozza di contratto

pagamento degli interessi di mora in misura di legge. In caso di mancato

pagamento del canone la parte locatrice potrà avvalersi del disposto dell'art.

1453 del C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora. -----

Ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/1978, così come modificato dall'art.1

della Legge 118/1985, a decorrere dall'inizio del secondo anno, le parti

convengono che il contratto di locazione sarà aggiornato annualmente nella

misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo

per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Il

conduttore pertanto rinuncia all'invio della raccomandata richiesta, le parti

medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del

canone.-----

#### **Articolo 6 – Destinazione**

La porzione immobiliare di cui all'articolo 2 è concessa dal Locatore al

Conduttore affinché sia destinata esclusivamente per uso non abitativo. E'

fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a

qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità locata senza il

permesso scritto del locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore

all'eventuale mutamento dell' uso pattuito, alla cessione o al subaffitto dei

locali, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a

favore del conduttore. La violazione della presente clausola determinerà la

risoluzione ipso jure del contratto

#### **Articolo 7 - Stato dell'immobile**

Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile, di ritenerlo utile ed

idoneo all'uso previsto dal presente, in buono stato di manutenzione ed

esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività. Il

ALLEGATO B -Bozza di contratto

Conduttore si obbliga a riconsegnare l'immobile, alla scadenza contrattuale, nel medesimo stato di manutenzione, integrando e sostituendo tutti gli accessori che andassero perduti o deteriorati. Al termine del contratto verrà redatto apposito verbale di riconsegna e verifica.-----

### **Articolo 8 - Modifiche**

I locali sono ceduti nello stato di fatto in cui si trovano; ogni intervento che la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo del bene, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla proprietà, e rimarrà per patto a beneficio della parte locatrice; quando anche autorizzato, il conduttore provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure, senza per questo pretendere indennità per miglioramenti o addizioni apportate. Qualora si eseguano sull'immobile opere di straordinaria manutenzione o ristrutturazione non originariamente previste a carico del conduttore, i locatori potranno chiedere al conduttore che il canone di locazione venga integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nei lavori effettuati. Il Conduttore ha comunque l'obbligo di provvedere, a proprie spese, alla tinteggiatura delle pareti interne prima di lasciare alla scadenza contrattuale l'immobile, che dovrà essere riconsegnato nello stato in cui trovasi. -----

### **Articolo 9 - Manutenzioni**

-Sono a carico del Conduttore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria. Restano a carico del Locatore gli interventi di manutenzione straordinaria della porzione immobiliare. Qualora la porzione immobiliare necessitasse di interventi di manutenzione straordinaria, il Conduttore ne darà tempestiva comunicazione scritta al Locatore. -----

**Articolo 10 - Ispezioni -----**

-Il Locatore può sempre effettuare sopralluoghi presso la porzione immobiliare al fine di verificare il rispetto di tutti gli obblighi contrattuali assunti con il presente. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e senza intralciare la regolare attività del Conduttore. -----

**Articolo 11 - Oneri accessori -----**

Il conduttore, all'atto della consegna del bene, deve intestare a proprio nome, conservandone l'uso esclusivo, i contratti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica e telefono; i consumi così segnati sono a carico del conduttore medesimo. Il conduttore dovrà, inoltre, provvedere ad assicurare e mantenere in vigore per l'intera durata della locazione, presso primaria compagnia assicuratrice, i locali concessi in locazione, contro i rischi locativi, derivanti da suo fatto o colpa anche ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile, da incendio, furto e responsabilità civile, per congrui valori, esonerando e rilevando il Locatore da ogni e qualsivoglia responsabilità in proposito, come indicato nell'Avviso. Copia della polizza dovrà essere consegnata al Locatore. -----

**Articolo 12 – Cauzione e fideiussione -----**

-Il Conduttore, a titolo di cauzione, ha versato al Locatore una somma corrispondente a due mensilità del canone. Il versamento della cauzione è avvenuto a mezzo di bonifico bancario del \_\_\_\_\_. Tale somma sarà restituita al Conduttore all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni, ma potrà coprire il mancato rimborso delle spese dovute dal conduttore in quota parte al gestore dell'impianto sportivo adiacente. Il conduttore ha stipulato la polizza fideiussoria n.

ALLEGATO B -Bozza di contratto

\_\_\_\_\_ (stipulata con \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_,

valida fino al \_\_\_\_\_) a garanzia del mancato pagamento del

canone e inadempimento a tutti gli altri obblighi derivanti dal contratto di

locazione, (incluso il mancato pagamento del rimborso in quota parte delle

spese dovute al gestore dell'impianto sportivo adiacente), dell'importo pari a

due mensilità del canone offerto. La polizza deve prevedere il pagamento, da

parte dell'Istituto di credito o dalla compagnia di assicurazione, a prima

richiesta del locatore, senza preventiva necessità di escussione del

conduttore, rinunciata preventivamente qualunque eccezione da parte del

fideiussore. -----

#### **Articolo 13- Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa**

Il Conduttore ha facoltà di recesso sempreché ne dia avviso con lettera raccomandata, o mediante PEC, inviata con un preavviso di almeno un mese.

In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, debba essere esplicitamente adottata dal Conduttore. Non sarà dovuta dal Locatore alcuna indennità di avviamento. -----

#### **Articolo 14 – Manleva**

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a se o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario

all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte. -----

**Articolo 15 - Modifiche alla clausole contrattuali**

Ogni modifica eventualmente apportata alla presente scrittura privata dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta e sottoscritta dalle Parti. L'adozione di comportamenti contrari alla presente scrittura privata non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.-----

**Articolo 16- Elezione di domicilio per comunicazioni**

-Le parti eleggono domicilio rispettivamente: il Locatore, in Piazza Ombrel – 10010 Chiaverano; il Conduttore presso la sua sede legale sita in -----

**Art. 17 – Penali**

Nel caso di inadempimento agli obblighi normativi, e/o di violazione delle disposizioni contenute nel presente contratto e negli atti relativi da parte del Conduttore, nello svolgimento dell'attività oggetto del presente contratto, il Locatore effettuerà una formale contestazione scritta, cui il Conduttore sarà tenuto a rispondere per iscritto entro 10 giorni dal ricevimento della contestazione. Qualora il Locatore non ritenga le giustificazioni accoglibili verrà applicata una penale corrispondente ad una mensilità del canone di locazione. Il recupero della penalità avverrà mediante prelievo dal deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente ricostituito da parte del



Conduttore.-----

**Articolo 18 - Foro competente**

-Ai sensi dell'articolo 447-bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di \_\_\_\_\_

**Articolo 19- Spese di registrazione**

Il presente contratto è sottoposto a registrazione in termine fisso, con applicazione dell'imposta proporzionale del 2% sull'importo del canone relativo a ciascun anno di durata del contratto, ai sensi di legge; le suddette spese di registrazione sono a totale carico del conduttore. Sono a carico del conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto, ivi compresi i diritti di segreteria. Il presente contratto non è soggetto all'imposta sul valore aggiunto.-----

**Articolo 20 - Rinvio**

Per tutto quanto non previsto si rinvia al Codice Civile ed alla normativa richiamata nelle premesse. Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti Articoli: -----

3 – Durata;-----

5 – Canone;-----

9 – Manutenzioni; -----

10 – Ispezioni; -----

12 – Cauzione e fideiussione;-----

15 - Modifiche alle clausole contrattuali;-----

17 – Penali;-----

ALLEGATO B -Bozza di contratto

18 - Foro competente; -----

19 - Spese di registrazione. -----

Letto, approvato e sottoscritto.

p. il Comune di Chiaverano

Il conduttore

Dott. Arch. Sara Massé

Sig.....

Il Segretario Comunale

Dott. Giuseppe Costantino

A norma degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, le parti, di comune accordo,  
previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano  
espressemente di approvarle rigettando ogni eccezione ed istanza.

p. il Comune di Chiaverano

Il conduttore

Dott. Arch. Sara Massé

Sig.....

Il Segretario Comunale

Dott. Giuseppe Costantino