

ALLEGATO "B"

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE

o m i s s i s

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO

Il Comune di Borgo Valsugana, di seguito denominato anche "parte locatrice", come sopra rappresentato, concede in locazione a _____, di seguito denominata anche "parte conduttrice", che accetta a mezzo del proprio predetto rappresentante, la porzione di immobile sita al piano terra dell'edificio di Piazza Degasperi n. 3 a Borgo Valsugana, identificata catastalmente dalla P.M. 2, Sub. 8, della p.ed. 226, in C.C. Borgo.

La porzione immobiliare in oggetto risulta autonomamente censita al catasto urbano, come segue: C.C. Borgo, p.ed. 226, P.M. 2, Sub. 8, Foglio 33, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 73 mq, Superficie 87 mq, Rendita Euro 1.293,16.

L'unità immobiliare concessa è costituita da un locale di mq. 44 calpestabili, un locale retro-negozio di mq 23 calpestabili, e da un WC di mq. 4 calpestabili, la superficie utile calpestabile complessiva è quindi di 71 mq., mentre la superficie commerciale (lorda) risulta di mq 87.

Gli spazi vengono consegnati alla parte conduttrice, che li accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti.

Il Comune non è tenuto ad alcun risarcimento qualora gli spazi presentino vizi o vincoli tali da pregiudicarne, in tutto o in parte, l'utilizzo, restando quindi esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli articoli 1578 e 1581 del codice civile.

La porzione immobiliare oggetto del presente contratto verrà di seguito indicata, per brevità, come "immobile".

ART. 2 - DURATA

Il presente contratto ha la durata di 6 (sei) anni, con decorrenza dalla sua sottoscrizione, verrà rinnovato per lo stesso periodo alle condizioni qui pattuite, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 392/1978. Tale rinnovazione non avrà luogo qualora ricorressero motivi di pubblico interesse o uno dei motivi previsti all'art. 29 della legge 392/78. In tal caso, sarà inviata dalla parte locatrice disdetta mediante posta elettronica certificata o lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, dodici mesi prima della data di scadenza.

Alla seconda scadenza del contratto, le parti hanno diritto di esercitare la disdetta per mezzo di posta elettronica certificata o lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da inviarsi con almeno sei mesi di anticipo rispetto alla scadenza stessa.

Le parti convengono che possa essere richiesta dalla parte conduttrice la cessazione del contratto prima della scadenza, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi.

ART. 3 - DESTINAZIONE

L'immobile dovrà essere destinato dalla parte conduttrice esclusivamente ad uso _____ (“negozio” o “ufficio aperto al pubblico”). L'utilizzo dell'immobile per lo svolgimento di attività diversa rispetto a quella prevista comporterà la risoluzione del contratto di locazione. E' vietato alla parte conduttrice, di sublocare o cedere tutto o parte dell'immobile, anche gratuitamente, senza permesso scritto della parte locatrice. Il silenzio o l'acquiescenza della parte locatrice al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o subaffitto, che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore della parte conduttrice.

La parte conduttrice dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti; ciò in relazione a quanto previsto dagli artt. 34 e 35 della legge 392/1978.

ART. 4 - CANONE

Il canone annuo di locazione, derivante dall'offerta presentata dalla parte conduttrice in sede di gara, viene convenuto ed accettato in Euro _____ (_____), oltre all'IVA nella misura di legge, da versare in rate trimestrali anticipate, di Euro _____ (_____) ciascuna, oltre all'I.V.A. nella misura di legge, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della fattura emessa dal Comune.

Ai sensi dell'art. 10, comma 1, numero 8, del D.P.R. 26.10.1972 n. 633, così come modificato dall'art. 9, comma 1, del D.L. 22.06.2012 n. 83, il Comune di Borgo Valsugana esercita l'opzione per l'imposizione I.V.A. del canone.

Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978 e s.m., le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno di locazione, su richiesta della parte locatrice, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne sia il titolo. Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale, del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge 392/1978, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad almeno una mensilità del canone), costituisce in mora la parte conduttrice, e darà diritto al Comune di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 55 e ss. della legge 27 luglio 1978 n. 392.

ART. 5 - INTERVENTI DI MODIFICA

La parte conduttrice potrà apportare modifiche, innovazioni, migliorie o addizioni all'immobile o agli impianti esistenti, soltanto con il preventivo consenso scritto della parte locatrice. In ogni caso, alla parte conduttrice non spetterà alcun indennizzo per eventuali miglioramenti e/o addizioni apportati agli immobili e/o agli impianti anche se con il consenso scritto della parte locatrice. Detti miglioramenti e/o addizioni rimarranno acquisiti alla parte locatrice in via definitiva. Ogni opera apportata e/o eseguita senza il consenso della parte locatrice dovrà essere rimossa, a richiesta della parte locatrice, senza che l'eventuale decorso del tempo possa considerarsi implicito consenso e/o tolleranza.

ART. 6 - MANUTENZIONE

Le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria sono a carico della parte conduttrice. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico della parte locatrice.

Rientrano inoltre a carico della parte conduttrice le riparazioni dovute ad un non corretto utilizzo dell'immobile o delle sue componenti.

ART. 7 - RESPONSABILITÀ

La parte conduttrice assume la custodia dell'immobile oggetto di locazione ed è direttamente responsabile di ogni danno a cose ed impianti causati alla parte locatrice ed a terzi dai suoi dipendenti o da altre persone che utilizzano l'immobile.

La parte conduttrice si obbliga ad osservare e far osservare ai suoi collaboratori e dipendenti ed alle altre persone che utilizzano l'immobile le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

ART. 8 - SPESE ACCESSORIE

La parte conduttrice rimborserà al Comune di Borgo Valsugana - direttamente o secondo le modalità da concordarsi con lo stesso Comune, senza necessità di stipulare appositi atti aggiuntivi al presente contratto - le spese accessorie (utenze e altro) inerenti al rapporto di locazione oggetto del presente contratto e che, in base alla legge o agli usi, siano a carico della parte conduttrice, verso presentazione di regolari fatture o rendiconti, o mediante pagamento di acconti calcolati sulla base del consuntivo precedente e del saldo verso presentazione di rendiconto.

ART. 9 - OBBLIGHI IN MATERIA DI SICUREZZA

Sono in capo alla parte conduttrice tutti gli obblighi derivanti dall'applicazione delle normative in materia di igiene e sicurezza sul lavoro ed, in particolare, del D.Lgs. 81/2008 e successive integrazioni e modificazioni.

ART. 10 - RICONSEGNA

Alla scadenza del presente contratto di locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato alla parte locatrice nelle stesse condizioni in cui è stato consegnato, salvo il deterioramento derivante dal suo uso in conformità al presente contratto.

ART. 11 - IMPIANTI

La parte conduttrice prende atto che l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda autonoma con boiler elettrico, impianto idrico, elettrico e di scarico perfettamente funzionanti ed a norma.

L'immobile è dotato del certificato di agibilità prot. n. 15895 del 23/11/2000 e delle seguenti certificazioni: dichiarazione di conformità impianto idrosanitario e impianto di riscaldamento, dichiarazione di conformità impianto elettrico, certificato di collaudo statico, attestato di certificazione energetica dal quale risulta una classe energetica "D", con indice di prestazione energetica EPgl=41,79 kWh/m³a.

ART. 12 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La parte conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica, e che l'immobile è munito di attestato di prestazione energetica, che viene allegato, in copia semplice, al presente contratto.

Si precisa che detto attestato di prestazione energetica è riferito a più unità immobiliari, comprendenti l'unità considerata nel presente contratto, facenti parte del medesimo immobile pp.edd. 225-226, in C.C. Borgo, servite dalla stesso impianto di riscaldamento.

ART. 13 – CAUZIONE

La parte conduttrice ha costituito la cauzione di Euro _____ (_____) prescritta a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto, mediante polizza fideiussoria/fideiussione bancaria n. _____
rilasciata il _____ da _____, con sede in _____.

ART. 14 - SPESE CONTRATTUALI

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico di entrambe le parti nella misura del 50% ciascuna, mentre le spese per l'imposta di bollo sono a carico esclusivo della parte conduttrice. La registrazione del contratto verrà fatta in unica soluzione per l'intera durata della locazione.

ART. 15 - RINVIO

Per tutto quanto non espressamente previsto o regolato dal presente contratto, le parti fanno riferimento e richiamo alle norme di legge che disciplinano i contratti di locazione relativi ad immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello abitativo, al Codice Civile ed agli usi locali.
Letto, accettato e sottoscritto.