

**CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE AD USO DIVERSO DA**  
**QUELLO DI ABITAZIONE**

Con la presente scrittura privata redatta su due originali, uno dei quali per l’Agenzia delle Entrate, tra l’Ing. Paola Benevolo, Dirigente dell’area tecnica lavori pubblici, nata a ..... il ....., la quale agisce in nome e per conto del Comune di Borgomanero con sede in corso Cavour n.16, (Cod. Fisc.: 82001370038) – quale Parte locatrice – e il sig. .... nato a ..... il .....che agisce quale rappresentante legale della società .....con sede legale in ....., Via ..... (Cod.Fisc.: .....), che accetta - quale Parte conduttrice - si stipula il presente contratto di locazione immobiliare ad uso diverso da quello di abitazione:

- 1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, il locale sito in corso Cavour n. 22, censito a C.U. al Fg. 32, mappale 10231, sub. 1, cat. C/1 “Negozii e Botteghe”, destinato ad uso commerciale/direzionale, ubicato al piano terra del palazzo comunale, con superficie catastale di mq. 195, come da planimetria allegata, eccetto il piano interrato in cui sono presenti gli impianti a servizio dell’intero complesso comunale, che comportano una metratura utile di mq. 158. L’unità immobiliare corrisponde alla classe energetica “.....”, con indice di prestazione energetica ....., come da attestazione del .....n. ...., consegnata all’inquilino, che ne rilascia quietanza con la sottoscrizione del presente atto.
- 2) La locazione avrà la durata di anni sei, dal .....al .....e si rinnoverà tacitamente per ugual periodo se nessuna delle parti comunicherà all’altra la disdetta con lettera A.R. almeno dodici mesi prima della scadenza. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente, in qualsiasi momento per gravi motivi, ai sensi dell’art. 27, comma 7 della legge n.392/1978, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi. In caso di mancato preavviso il conduttore dovrà corrispondere l’importo delle mensilità di preavviso mancanti. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall’articolo 37 della legge n.392/1978.

- 3) Il canone di locazione annuale è stabilito in € ....., come risulta dalla aggiudicazione definitiva della gara indetta con bando del ....., le cui clausole si intendono qui integralmente richiamate ed accettate. Il canone mensile pari ad € ..... sarà da versarsi alla Tesoreria comunale in rate mensili entro il 10 del mese di competenza sul conto corrente dedicato IBAN..... In caso di inadempienza trova applicazione il Regolamento Generale delle Entrate comunali approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2/2019 e successive modifiche ( C.C. n. 56/2020 e C.C. n. 9/2025).
- 4) Ai sensi dell'art.32 della L. n.392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
- 5) I locali si concedono per uso commerciale/direzionale, con divieto di mutamento di destinazione. E' fatto divieto di installare apparecchi "new slot" di cui all'art. 110 comma 6 lett. a) del T.U. Leggi di Pubblica Sicurezza e di cedere a terzi, anche solo temporaneamente o parzialmente, l'uso del locale, salvo nulla osta del Comune. In caso di cessione il conduttore provvederà agli adempimenti fiscali da comunicarsi all'Ente proprietario.
- 6) Il conduttore dichiara di conoscere la situazione del locale affittato di averlo trovato adatto all'uso convenuto, privo da difetti che possono influire sulla salute di chi lo occupa e di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da questo momento custode dello stesso, accettando il bene nello stato di diritto e di fatto in cui si trova. Ogni ulteriore aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del proprietario e dovrà avvenire a cura e spese del conduttore, che assumerà altresì ogni responsabilità per quanto attiene ai permessi, licenze ed autorizzazioni, siano essi comunali, regionali, statali o stabiliti con leggi speciali (D.Lgs. n. 42/2004) scaricando da ogni responsabilità la proprietà a cui saranno trasmesse copia delle

autorizzazioni. Inoltre, a conclusione lavori, dovranno trasmettersi le dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli impianti alle vigenti normative.

Trattandosi di bene culturale di interesse storico artistico sottoposto a vincolo del Ministero dei Beni Culturali ai sensi del combinato disposto dell'art.10 comma 1 e 12 comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004, il locatario dovrà rispettare tutte le indicazioni contenute nell'autorizzazione all'utilizzo del bene, pervenuta al prot. n. 0003784/2026 il 26.01.2026 dal competente Ministero, che dichiara di ben conoscere ed accettare, di cui ne attesta la ricezione con la sottoscrizione del presente atto. Resta inteso che al conduttore non è riconosciuta alcuna indennità per le migliorie apportate, e, pertanto, al momento del rilascio il locale dovrà essere restituito con l'annessa miglioria o il locatario dovrà provvedere al ripristino del luogo.

- 7) Il conduttore ha l'obbligo di custodire e conservare con la diligenza del buon padre di famiglia l'immobile, curarne quindi, per intero ed a proprie spese, la manutenzione ordinaria di cui all'art.3, comma 1 lettera a), del D.P.R. n.380/2001; pertanto, tutte quelle riparazioni di piccola manutenzione quali quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti, alle marmette, piastrelle di pavimentazione e di rivestimento ecc.. Rimangono inoltre a suo carico gli oneri accessori di normale conduzione quali spese condominiali, quelle relative al servizio di pulizia, fornitura e relativi allacci di acqua, energia elettrica e telefono, impianti di teleradiocomunicazione, lo smaltimento differenziato, la tassa rifiuti, la manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento con unità interna elettrica, le sue riparazioni, la sostituzione parti ammalorate a garanzia del mantenimento della sua efficienza ed ogni opera di adeguamento del locale alle proprie esigenze. Al momento della consegna la tinteggiatura è a carico del conduttore. La trascuratezza nella conduzione dell'immobile, dopo il secondo richiamo scritto, comporterà l'applicazione di penale pari al 10% del valore del canone annuo. Il caso di ulteriore e reiterata inadempienza configura motivo di risoluzione del contratto.

- 8) Il Comune provvede alla manutenzione straordinaria di cui all'art.3, comma 1, lettera b), del D.P.R.n.380/2001. Rimangono, comunque, a carico del conduttore le spese di manutenzione straordinaria conseguenti alla negligente manutenzione ordinaria.
- 9) Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile; il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati, accedere al cantinato del piano interrato in cui sono presenti gli impianti a servizio dell'intero Palazzo Comunale, per le opportune verifiche e manutenzioni, ed è esonerato da responsabilità nel caso in cui le condizioni di utilizzo potranno subire variazioni per cause indipendenti dalla sua volontà quali decisioni di organi superiori a cui l'Amministrazione si dovrà conformare.
- 10) Il conduttore è direttamente responsabile nei confronti del locatore dei danni causati al bene oggetto di locazione, anche quelli causati da terzi. Ne consegue l'assunzione di responsabilità per qualsiasi danno dovesse derivare alla struttura e/o relativi impianti durante o in conseguenza del suo utilizzo.
- 11) A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto il conduttore ha costituito deposito cauzionale, mediante versamento presso la Tesoreria comunale rev. n. .... del ....., dell'importo di € ....., improduttivo di interessi ed imputabile in conto canoni, che verrà restituito al termine della locazione, previa verifica delle condizioni dell'unità immobiliare, ivi incluso lo sgombero, e sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dalle leggi vigenti.
- 12) L'inosservanza delle prescrizioni stabilite dalla Soprintendenza nell'autorizzazione alla stipula della presente locazione, del divieto di cui al punto 5, l'omessa manutenzione che determini il degrado del locale, come anche l'assunzione di comportamenti che configurino reati penali o contrari alla morale che l'Amministrazione ritenesse tali da compromettere o ledere potenzialmente l'immagine dell'Ente, produrrà ipso iure, e senza bisogno di alcuna formale contestazione da parte del Comune,

la risoluzione del rapporto contrattuale ai sensi dell'art.1456 c.c., con penale a carico del locatario pari alla cauzione prestata, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

13) Ai fini fiscali si dichiara che il valore del presente contratto è fissato in € .....annui ed è soggetto al pagamento dell'imposta di registro a norma di legge.

14) E' a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e quella di registro in caso di suo recesso anticipato, mentre l'imposta di registro annuale è ripartita nella misura del 50% tra le parti, come stabilito dalla vigente normativa in materia.

15) Per ogni controversia che dovesse sorgere in ordine all'esecuzione del presente contratto le parti fanno riferimento al foro territorialmente competente, escludendo il collegio arbitrale. Ai fini delle relative notificazioni il locatario dichiara espressamente di eleggere il proprio domicilio nella struttura locata. Per tutto quanto non previsto, il presente contratto è disciplinato dagli artt. da 1571 a 1606 del Codice Civile e dalla legge n. 392/1978 alle quali le parti si rimettono.

16) Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione D.Lgs. n. 196/2003.

Borgomanero, li

Il Locatore

Il Conduttore

A norma degli artt.1341 e 1342 c.c., le Parti, con riguardo agli artt. 2-3-5-6-7-8-9-10-11-12-15, dichiarano di approvarli, reietta ogni reciproca eccezione.

Il Locatore

Il Conduttore