

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., Dirigente dell'area tecnica ll. pp., nata a il, la quale agisce in nome e per conto del Comune di Borgomanero con sede a Borgomanero, corso Cavour n.16, (Cod.Fisc.:82001370038) – quale Parte locatrice – ed il Sig. nato/a ail 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 comunale sito al piano terra di viale Don Minzoni n. 34 e censito a C.U. al Fg.18, mappale 1815, sub.6, cat. A/10 - R.C. 1.728,84, destinato ad ufficio, che si compone di open space, servizi igienici e locali accessori per una superficie catastale di mq. 143,00, come individuato da planimetria allegata. La classe energetica è E, con indice di prestazione di 585,81Kwh/m2anno, come da attestato n. a firma dell'arch., già a mani del conduttore.

2) La locazione avrà la durata dal al ai sensi dell'art. 27 della legge n.392/1978 e, alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della legge n. 392/78. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n.392/1978.

Il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di sei mesi a norma dell'art. 27, comma 7, della legge n. 392/1978.

3) Il canone di locazione è stabilito in complessive € annue. Le parti concordano che il locale necessita di opere di sistemazione per un importo pari ad €, ritenuto congruo dal competente ufficio tecnico ed autorizzato dall'Amministrazione, che saranno eseguite a cura del conduttore e scomputate dalle prime mensilità di canone. Pertanto, il canone mensile di €,

non dovuto per le mensilità di febbraio e marzo, ridotto ad € per aprile e corrisposto per intero dal mese di maggio, sarà da versarsi presso la Tesoreria comunale entro il 10 del mese di competenza sul conto corrente dedicato IBAN: In caso di inadempienza può trovare applicazione il Regolamento generale delle Entrate comunali approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2/2019.

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 ad uso ufficio da adibire ad info point aperto al pubblico ed attività correlate, con divieto di mutamento di destinazione. E' fatto divieto di sublocare o 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.

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 fatto e di diritto in cui si trova. La parte locatrice autorizza fin d'ora il conduttore ad operare tutte le migliorie necessarie all'adeguamento dei servizi igienici alla normativa sui disabili. Per tali migliorie la parte locatrice riconoscerà le spese sostenute dal conduttore che pertanto saranno scomputate dal canone come sopra indicato. Ogni ulteriore aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere eseguita dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del proprietario, al quale a conclusione dei lavori dovranno essere trasmesse le dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli impianti alle vigenti normative. Resta inteso che per tali ulteriori ed eventuali migliorie apportate (eccetto quelle relative all'abbattimento delle barriere architettoniche predetto) non verrà riconosciuta alcuna indennità, e, pertanto, al momento del rilascio il locale dovrà

essere restituito con l'annessa miglioria o alternativamente, 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'unità immobiliare e le annesse aree comuni, 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; Rimangono a carico del conduttore gli oneri accessori di normale conduzione quali le spese condominiali per la propria quota (es. luce comune e manutenzione parti comuni...) spese 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, le sue riparazioni, la sostituzione di parti ammalorate a garanzia del mantenimento della sua efficienza ed ogni opera di adeguamento del locale alle proprie esigenze.

8) Il locatore 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 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 compresi quelli causati da terzi suoi fornitori o appaltatori. Ne consegue l'assunzione di responsabilità per qualsiasi danno dovesse derivare al locale 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 n. ... del, dell'importo

di €, 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'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 e la trascuratezza nella conduzione dell'immobile comporterà la risoluzione del contratto di locazione 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 presso la sede legale del locatario. Per tutto quanto non previsto, il presente contratto è disciplinato dalle norme degli artt. da 1571 a 1606 del C. C. e della 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.3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15, dichiarano di approvarli, reietta ogni reciproca eccezione.

Il Locatore

Il Conduttore