

Rep. n. \_\_\_\_\_

**ALLEGATO D)**

**COMUNE DI SANTA VENERINA**

**Città Metropolitana di Catania**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA'  
COMUNALE SITO IN VIA PROVINCIALE N° 371 CON  
DESTINAZIONE AD USO UFFICIO O PER SERVIZI DESTINATI  
ALLA COLLETTIVITA'.**

Con la presente scrittura privata avente, per le parti, forza di legge a norma dell'art. 1372 del Codice Civile, tra il COMUNE DI SANTA VENERINA (Codice Fiscale n. 00482359873)

di seguito denominato semplicemente "locatore", rappresentato dal dott. Ing. Rosario Arcidiacono nato a Santa Venerina l'8.01.1956, Responsabile del Settore tecnico del Comune di Santa Venerina, giusto determina sindacale n. \_\_ del \_\_\_\_\_, e

il/la Sig./ra \_\_\_\_\_ nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

di seguito denominata semplicemente "Conduttore", in qualità di titolare dell'impresa individuale o legale rappresentante della Società con sede a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_

si conviene e si stipula quanto segue:

**Premesso che:**

- il Comune di Santa Venerina è proprietario dell'immobile sito in via Provinciale 371, come meglio individuato da planimetria allegata;
- la G.M. con Delibera n. 125 del 12.10.2018 ha deliberato di concedere in locazione a privati l'immobile sito in via Provinciale 371 con obbligo di mantenimento della destinazione ad uso ufficio o per attività di servizi rivolti alla collettività;
- Con Determinazione a contrattare n. 179 del 17.10.2018 del Responsabile del Settore tecnico si è proceduto ad approvare il Bando per l'avvio di una procedura aperta per l'affidamento in locazione dell'immobile individuato da planimetria allegata, lo schema del presente contratto ed i relativi allegati;

#### **ART.1. PREMESSE**

Le premesse formano parte integrante del presente accordo. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'unità immobiliare comunale sita in Via Provinciale 371 avente destinazione vincolata ad uso ufficio o per servizi rivolti alla collettività come meglio individuata nell'allegata planimetria .

## **ART.2. DESTINAZIONE E CONSEGNA DELL'IMMOBILE**

L'immobile indicato in premessa, con relative pertinenze, è locato a corpo nello stato di fatto e di diritto.

## **ART.3. DURATA DELLA LOCAZIONE E RINNOVO**

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipula del presente rinnovabile di ulteriori 6 (sei) anni. E escluso il rinnovo tacito alla scadenza del contratto.

## **ART.4 - RECESSO.**

Il Conduttore, per espresso patto tra le parti, ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, in qualsiasi momento, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata o P.E.C almeno 6 (sei) mesi prima della data del rilascio.

## **ART.5 - SUBLOCAZIONE.**

Il Conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, neanche temporaneamente e/o parzialmente a terzi, l'unità immobiliare, pena la risoluzione del contratto.

## **ART.6 - CANONE DI LOCAZIONE.**

Il canone annuo di locazione è convenuto nella misura di € \_\_\_\_\_ da pagarsi in due tranches, la prima entro gennaio per il periodo gennaio -

giugno e la seconda entro luglio per il periodo luglio - dicembre, mediante versamento diretto al Tesoriere Comunale o tramite bonifico bancario.

**ART. 7 - AGGIORNAMENTO DEL CANONE**

Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978 le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato ogni anno, a partire dal canone del secondo anno di locazione, senza necessità di richiesta scritta del Conduttore, sulla base della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevata dall'ISTAT. L'adeguamento sarà pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie degli operai e impiegati e riferito al mese di settembre.

**ART. 8 - DESTINAZIONE.**

L'immobile che si concede in locazione è destinato ad uso attività di uffici o per servidi destinati alla collettività e attività correlate. È fatto divieto al Conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, pena la risoluzione del contratto.

**ART. 9 - MANUTENZIONE E RIPARAZIONE**

Il Conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed

efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere, per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'intera struttura, compresa l'area esterna (pulizia e gestione del verde). Sarà a carico del locatario la sostituzione del materiale mancante o danneggiato consegnatogli dall'ente, con esclusione di quanto oggetto di normale usura dovuta al corretto utilizzo.

**ART.10 - UTENZE.**

Il Conduttore dovrà provvedere alla voltura a nome proprio di tutte le utenze, in tempo utile per l'inizio del servizio (TIA, telefono), per quanto riguarda le altre utenze (luce, acqua gas) i costi dovuti (e rilevati mediante misuratori installati dall'Ente) verranno versati al Comune annualmente entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta.

**Art. 11 MORA DEL CONDUTTORE.**

Il pagamento del canone, delle utenze o di quant'altro dovuto non può essere sospeso o ritardato da pretese eccezioni del Conduttore. Il mancato pagamento puntuale, per qualunque causa, del canone o delle utenze costituisce in mora la parte conduttrice ai sensi degli artt 5 e 55 della legge 392/78.

**ART. 12 - STATO DEI LOCALI.**

Il Conduttore dichiara di avere esaminato i locali qui locati e di averli trovati adatti all'uso convenuto, salvo quanto appresso definite, di prenderli in consegna con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode dei medesimi come da verbale di consegna dell'immobile redatto dall'Ufficio Patrimonio dell'Ente.

**ART. 13 - ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal Locatario le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato (APE), in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'edificio oggetto della presente locazione.

**Art.14 - MODIFICHE, ADDIZIONI, MIGLIORIE.**

Il Conduttore s'impegna ad effettuare, a propria cura e spese, tutte le eventuali addizioni e migliorie necessarie all'uso convenuto, con l'onere di richiedere ed ottenere le dovute autorizzazioni e/o concessioni dalle competenti autorità oltre che dal Conduttore. Il locatario dovrà provvedere con risorse proprie ai lavori di adeguamenti necessary, per rendere a norma e funzionale il locale per l'uso concesso. La somma anticipata per lavori di adeguamento, manutenzione straordinaria e spese tecniche per rendere funzionale il locale saranno decurtati dal canone fino alla

concorrenza di € 35.000,00; le eventuali maggiori somme, oltre i € 35.000,00, restano a carico del locatario.

Qualsiasi modifica, aggiunta, innovazione o trasformazione resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto al Conduttore. Il Conduttore si obbliga pertanto a riconsegnare l'immobile, alla scadenza, in buono stato salvo il deperimento d'uso e pena il risarcimento dei danni.

#### **ART. 15 - VISITA AI LOCALI**

Il Locatore ha facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione, anche per l'esecuzione di lavori.

#### **ART. 16 - RICONSEGNA DEI LOCALI**

Alla data di cessazione del contratto, il Conduttore consegnerà puntualmente al locatore tutti i locali in buono stato locativo, sotto pena del risarcimento dei danni come da verbale di riconsegna redatto dall'Ufficio Patrimonio dell'Ente.

#### **ART. 17 - 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 sé o a terzi frequentatori dell'immobile. Il Conduttore si

obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

**ART. 18 - GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI**

Il Conduttore consegna contestualmente alla stipula del presente contratto una polizza fideiussoria di primaria Compagnia di Assicurazione oppure fideiussione emessa da primaria Banca del valore di € 70.000 a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi posti a carico del Conduttore, valida per l'intera durata della locazione. La garanzia dovrà essere rinnovata in caso di rinnovo del rapporto oltre la prima scadenza, e dovrà essere restituita al Conduttore dopo il rilascio dell'immobile locato ed a seguito di apposito verbale di riconsegna. Il pagamento da parte dell'istituto di credito o della compagnia di assicurazione deve avvenire a prima richiesta del locatore senza preventiva necessità di escussione dell'inquilino, rinunciata preventivamente qualunque eccezione da parte del fideiussore. Detta fideiussione verrà restituita al termine della locazione, sempre che siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso normale.



Il Conduttore consegna apposita polizza a garanzia dei danni all'immobile e una polizza RCT/O a copertura della responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro (intendendosi per terzi anche il Comune, gli utenti e loro familiari ed accompagnatori, i prestatori di lavoro), ed esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per eventuali danni arrecati a persone e cose, anche di terzi, intendendosi per terzi anche il Comune, che potessero in qualche modo derivare dalla conduzione dell'immobile e dall'esercizio dell'attività cui il complesso è vincolato.

**ART. 19 – IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO**

Tutte le spese di stipulazione del contratto sono a carico del Conduttore compresa l'imposta di registro ai sensi del D.P.R. 131/1986 art. 5. Il Conduttore dovrà assumersi l'onere di adempiere agli obblighi di registrazione.

Sono a carico del Conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto, ivi compresi i diritti di segreteria.

**ART. 20 – CLAUSOLA RISOLUTIVA**

Le parti pattuiscono che il presente contratto si risolva di diritto nel caso in cui il Conduttore violi anche uno solo degli obblighi assunti con il presente contratto.

**ART. 21 – COMPETENZA GIURIDICA.**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il Conduttore dichiara di eleggere domicilio in Santa Venerina. Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti. Per la definizione delle controversie è competente il Foro di Catania .

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune ( \_\_\_\_\_ )

Il Conduttore ( \_\_\_\_\_ )