

ALLEGATO "C" - BOZZA Contratto di locazione ad uso commerciale/artigianale

*** **

L'anno e il mese di in Enna tra:
il(C.F.) nato a () il ed residente a
..... (..., in qualità Commissario Straordinario, nominato con nominato con
..... rappresentante legale del Consorzio di Bonifica 6 Enna, (C.F. 91016370867), con sede legale ad Enna, via Donna Nuova n. 11, di seguito denominato "Locatore", **CHE CONCEDE IN LOCAZIONE** alla, P.IVA....., sede legale in, legalmente rappresentata dall'.....(C.F.....), di seguito denominato conduttore.

1) Premessa

premesso che il Consorzio di Bonifica 6 Enna è proprietario dell'immobile oggetto del presente contratto, come dettagliatamente specificato nel bando pubblico pubblicato in data
B) che a seguito di procedura con evidenza pubblica tramite bando di cui sopra è stato selezionato il soggetto destinato alla sottoscrizione del presente contratto;
C) che il soggetto selezionato ha rispettato tutte le previsioni stabilite nel suddetto bando;
Tanto premesso
si stipula e si conviene
La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto.

2) Oggetto del contratto

Il Locatore così come sopra identificato, cede in locazione ad uso commerciale e/o artigianale al Conduttore, così come sopra generalizzato che accetta a tale titolo, le unità in oggetto, poste al piano terra e primo, che fanno parte di un edificio a tre elevazioni fuori terra con ingresso dalla via Salvo D'Acquisto n° 3 e 4, identificati catastalmente al foglio n° 36 particella 1013 sub 16 e 17, con consistenza così suddivisa:

1. piano terra subalterno 16	mq. 400.00
2. piano primo subalterno 17	mq. 225,00

meglio identificati nell'allegato A).

3) Destinazione del locale

Il locale oggetto del contratto è destinato ad attività commerciale e/o artigianale e il conduttore dichiara di possedere o di aver richiesto e di essere in attesa di tutte le licenze e/o autorizzazioni amministrative, sanitarie necessarie per l'espletamento della propria attività, manlevando il Locatore da ogni responsabilità ed onere al riguardo. Il Conduttore si obbliga a non modificare tale destinazione in difetto di preventivo consenso scritto da parte del Locatore. Il Conduttore dichiara di conoscere il locale, gli impianti ivi esistenti, e di trovarlo esente da difetti ed idoneo all'uso che intende farne, accettando il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

4) Durata

La durata della presente locazione è fissata in anni sei a decorrere dal/...../..... salvo rinnovo per i periodi successivi di anni sei, in difetto di preventiva disdetta da comunicarsi da parte del Locatore mediante raccomandata a.r. almeno dodici mesi prima del termine dei sopradetti periodi di locazione fatto salvo quanto disposto dagli artt. 28 e 29 L. 392/78. E' data facoltà anche al Conduttore di recedere anticipatamente dal contratto dandone avviso al Locatore mediante lettera raccomandata a.r., almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

5) Canone di locazione

Il canone è convenuto in €000,00 (...../00) annui in rate mensili anticipate di €.....000,00 (...../00) cadauna, con esercizio dell'opzione da parte del Locatore ai sensi del D. Lgs. 223/2006. Detto canone verrà aggiornato, a far tempo dal secondo anno della locazione, nella misura pari alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo

per le famiglie di operai ed impiegati verificatisi nell'anno precedente e comunque nella misura massima consentita dalla normativa vigente.

Le parti convengono che non sarà necessaria una particolare richiesta scritta da parte del Locatore per l'aggiornamento del canone che invece sarà automatico nella misura e nelle modalità sopra specificate. Fermo ciò, le parti inoltre convengono che qualora future disposizioni normative in materia consentano aggiornamenti del canone annuali superiori al 100% della variazione in aumento accertata dell'ISTAT, tali disposizioni si applicheranno immediatamente al contratto e si sostituiranno automaticamente a quanto sopra pattuito a semplice richiesta del Locatore senza che necessiti alcun consenso da parte del Conduttore.

I ratei mensili di canone come sopra determinati e con i relativi aumenti su base Istat saranno corrisposti mediante bonifico bancario con valuta fissa entro il giorno 5 di ogni mese da effettuarsi presso istituto di credito indicato dal Locatore.

È esclusa ogni differente modalità di pagamento (trasmissione per posta o deposito presso qualunque terzo) e unica prova dello stesso è riconosciuta essere la ricevuta rilasciata dal Locatore. Il Conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente.

Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali e, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

In caso di ritardato pagamento dei ratei del canone di locazione, fermo restando quanto stabilito al successivo art. 12, decorreranno gli interessi moratori. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n. 108 del 07.03.1996.

6) Garanzia per deposito cauzionale e canoni

A garanzia per eventuali danni che l'immobile dovesse presentare al momento del rilascio, le parti danno atto che il Conduttore ha già rilasciato n. 3 canoni di locazione mensili anticipati proposti.

In caso di mancata riconsegna dell'immobile in buono stato il Locatore sarà legittimato a trattenere le somme depositate dal Conduttore, fatto salvo l'eventuale ulteriore risarcimento dei danni.

Il Conduttore si impegna inoltre a stipulare idonea polizza assicurativa con compagnia di primaria importanza esercente in Italia e/o fidejussione bancaria a favore del locatore a titolo di garanzia per l'obbligo di pagamento dei **canoni di locazione** concordati, con la quale l'istituto contraente e/o erogante garantirà ed eseguirà, dietro semplice richiesta del locatore, il pagamento dei canoni rimasti insoluti nei termini e per gli importi previsti nel presente atto.

7) Spese ed oneri

Saranno a carico del Conduttore, oltre al canone di locazione:

- le spese per gli eventuali allacciamenti relativi alle varie utenze, che dovranno essere ad esso intestate;
- le tasse ed i tributi inerenti allo svolgimento dell'attività;
- le utenze tutte quali, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese di luce, acqua, gas, telefono.

Sono inoltre a carico del Conduttore tutte le spese di cui all'art. 9 L. 392/1978

Il Conduttore è costituito custode dei beni locati ed ha l'obbligo di mantenere strutture murali, impianti ed infissi in buono stato di manutenzione a sua cura e spese. In generale saranno a suo carico tutte le riparazioni e le spese di ordinaria manutenzione ivi compreso quelle derivanti da caso fortuito. Tali spese, pertanto, faranno carico al Conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente salvo diritto del Locatore di sostituirsi nel caso di inadempienza del Conduttore, con possibilità di prelevare dal deposito cauzionale quanto necessario per far fronte alle spese di manutenzione e con diritto all'integrale rimborso delle spese ulteriori sostenute entro 2 giorni dalla richiesta. Rimarranno invece a carico del Locatore tutti gli

interventi e le relative spese per la straordinaria manutenzione, escluse quelle eventualmente proposte nel bando pubblico di selezione che saranno ad esclusivo carico del Conduttore.

Il Locatore potrà effettuare riparazioni, sia di ordinaria manutenzione in vece del Conduttore, sia di straordinaria manutenzione, che rivestono carattere di necessità e/o urgenza all'interno dell'immobile locato, previa autorizzazione scritta del locatore, senza corrispondere alcuna indennità al Conduttore, anche se la durata dei lavori per le riparazioni fosse superiore a 20 giorni, con ciò derogandosi, per espressa volontà delle parti, alla disposizione dell'art. 1584 C.C. Nessuno scomputo sarà previsto sui canoni di locazione in merito a qualunque opera di manutenzione straordinaria che il Conduttore effettuerà per conto proprio.

Gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere autorizzati dal locatore e potranno essere realizzati subordinatamente alla concessione di licenze/autorizzazioni previste dalla vigente normativa.

8) Modifiche adeguamenti e migliorie apportate al locale

Sono altresì a carico del Conduttore tutte le spese che dovessero risultare necessarie per l'adeguamento e/o potenziamento del locale, ai sensi e termini della normativa vigente, anche in deroga alla ripartizione delle spese straordinarie e ordinarie. Viene pattuito l'espresso impegno del Conduttore di provvedere a ciò, qualora necessario, manlevando il Locatore da ogni responsabilità nei confronti delle Autorità preposte e/o di terzi che dovessero subire eventuali danni a causa della mancanza di sicurezza degli impianti.

Il Conduttore si farà carico economicamente di tutte le modifiche interne ed esterne che dovesse apportare al locale oggetto della locazione, salvo il preventivo consenso da chiedere al Locatore quando tali modifiche investano lavori che mutino la consistenza e la fisionomia dell'immobile locato.

In ogni caso tali modifiche e/o gli adeguamenti, ed in specie quelli relativi agli impianti, dovranno essere eseguiti a regola d'arte e conformi alle eventuali prescrizioni legislative e/o amministrative, nonché certificati da tecnici a tal fine abilitati.

9) Sub locazione-cessione azienda

E' vietata la sub locazione, anche parziale dell'immobile locato. E' vietato anche il comodato, anche parziale, dello stesso immobile. La facoltà di cessione del contratto di locazione è, di contro, ristretta all'ipotesi contemplata dall'art. 36 della L. 392/78 e da essa regolamentata.

Il Conduttore si obbliga comunque a far conoscere il contenuto del presente atto, ed in particolare il rispetto del precedente art. 3, agli eventuali cessionari al fine di far rispettare tutte le obbligazioni in questo inserite. Resta fin d'ora convenuto comunque che l'odierno Conduttore, una volta ceduta l'azienda, non sarà liberato dalle obbligazioni contenute nel presente atto qualora il cessionario non vi adempia, fermo restando quanto convenuto in tema di garanzia per il pagamento dei canoni di cui all'art. 6.

10) Responsabilità

Il Conduttore, già costituito custode dell'immobile locato, e fatta salva la responsabilità che si è assunta nei confronti di terzi e delle Autorità con manleva del Locatore per ciò che attiene all'adeguamento di tutti gli impianti secondo la normativa vigente e quella che interverrà successivamente, esonera anche il Locatore da ogni responsabilità per danni, diretti e indiretti che potranno derivare da fatti dolosi o colposi suoi, di suoi dipendenti, familiari o terzi in genere, anche in occasione degli eventuali lavori di modifica e/o di ristrutturazione all'immobile, nei confronti di terzi, vicini e/o personale delle ditte e/o imprese che si occupano della ristrutturazione e modifiche all'immobile locato. Si obbliga ad osservare tutte le norme di prevenzione, di antinfortunistica od altro anche in relazione all'attività espletata.

In ogni caso il Conduttore si obbliga a stipulare a proprie spese, presso primaria compagnia di assicurazioni una polizza per la durata del contratto, contro i rischi di incendio, suoi oneri accessori, ivi compreso il ricorso vicini, per il fabbricato oggetto di questo atto. Dovranno essere inclusi i danni da scoppio e fulmine, dolo, colpa, più eventi speciali, ed ogni danno da questi rischi derivante.

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi e utenze per cause indipendenti dalla sua volontà.

11) Riconsegna dell'immobile

Al termine della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato in buono stato, salvo il deterioramento derivante dall'uso fattone per la normale attività espletata con la diligenza del buon padre di famiglia.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza o per le cause di cui al successivo punto 12), le parti concordemente convengono che la parte Conduttrice dovrà pagare alla parte Locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera pari ad 1/20, a titolo di speciale penale, del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

12) Clausola risolutiva espressa e penale

Saranno considerati motivi di risoluzione espressa del presente contratto:

- il fallimento della impresa conduttrice e/o personale dei soci e/o titolari della medesima e/o della società e soci cessionari dell'azienda;
- il mancato pagamento di tre ratei, anche non consecutivi, del canone di locazione;
- la sub-locazione e il comodato dell'immobile, salvo i casi di cui all'art. 36 della L. 392/78;
- la diversa destinazione del locale locato senza preventivo consenso scritto del Locatore;

Nell'ipotesi in cui il Locatore intenda avvalersi della presente clausola, esso ne darà comunicazione al Conduttore tramite raccomandata a.r. e quest'ultimo sarà tenuto alla riconsegna dei locali. Ove non si provveda al rilascio dello stesso nel termine indicato dal Locatore, (comunque non inferiore a 30 giorni) e fermo il diritto alla tutela giudiziale ed alla richiesta del maggior danno, per il ritardo nella riconsegna del locale vale quanto concordemente stabilito tra le parti al punto 11).

13) Visite

Il Locatore si riserva il diritto di visitare i beni oggetto della locazione in qualsiasi giorno ed ora salvo preventivo accordo con il Conduttore.

Il Locatore potrà anche far visitare il locale a terzi in ore e giorni da determinarsi e da concordare anticipatamente con il Conduttore.

14) Spese di registrazione

Tutte le spese di registrazione, iniziali e annuali, di bollo e quant'altro derivanti dal presente contratto sono a carico delle parti che espressamente le assumono in egual misura. Le suddette spese sono anticipate dal Conduttore e scomutate, pro quota, dalla prima mensilità da versare al Locatore.

15) Elezione domicilio

Il Conduttore, ai fini della notifica delle comunicazioni e atti relativi al presente rapporto, elegge domicilio nei locali locati.

16) Varie e rinvii

Il silenzio o l'acquiescenza della parte Locatrice per eventuali inadempienze della parte Conduttrice, anche se protratta nel tempo, non potrà mai avere altra e maggiore portata se non quella di mera tolleranza di fatto e non produrrà effetti giuridici di sorta, né potrà comunque essere invocata a favore della parte Conduttrice. Per quanto non espressamente convenuto con il presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni di Legge in materia e alle consuetudini e regolamenti vigenti.

17) Privacy

Con riferimento alle disposizioni previste dal D. Lgs. 30/06/2003 n° 196 sulla tutela della privacy, le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto, sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la

gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

18) Rinvii

Per tutto quanto non espressamente inserito nel presente Contratto si rinvia alle norme di legge che regolano la materia in argomento ed inoltre si fa espresso rinvio alle clausole contenute nel bando di gara.

Il Locatore

Il Conduttore

Il Conduttore come descritta in epigrafe, ai sensi degli artt.1341 e 1342 C.C., dichiara di aver letto, conoscere ed approvare specificatamente le clausole nn. 3)-4)-5)-6)-7)-8)-9)-10)-11)-12)-14)-15)-18) del presente contratto.

Il Locatore

Il Conduttore