



Registro scritture private n.

COMUNE DI FANO

Schema di contratto di locazione, ai sensi della L. n. 392/1978, di immobile di proprietà comunale adibito ad uso magazzino ubicato presso il Mercato Ittico all'ingrosso in Fano, Viale Adriatico n. 50 – Box n.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno (.....) questo giorno (...) del mese di,
nella Residenza Municipale.

Premesso:

- che con Deliberazione di Giunta n. 58 del 22 febbraio 2018 si dà atto, a titolo di indirizzo politico-amministrativo, di concedere in locazione i box di proprietà comunale identificati con il n. 9 e n. 12, siti presso il Mercato Ittico all'ingrosso in Fano, viale Adriatico n. 50, dando mandato alla Posizione Organizzativa Patrimonio per l'adozione di tutti gli atti finalizzati all'esperimento di pubblica gara da attuarsi con il metodo dell'offerta più vantaggiosa per il Comune fatta al rialzo sull'importo a base d'asta ai sensi dell'art. 73, lett. c) del R.D. 827 del 23.05.1924 e s.m.i., per i due box come sopra individuati, al fine di addivenire alla stipula di nuovi contratti di locazione ad uso non abitativo ai sensi della L. 392/78;
- che con Determinazione a contrattare n. del della Posizione Organizzativa Patrimonio si è provveduto ad approvare il bando e si è indetta la procedura ad evidenza pubblica per la locazione attiva, ai sensi della L. n. 392/1978, dei predetti n. 2 box;
- con Determinazione n. del della Posizione Organizzativa Patrimonio si disponeva l'aggiudicazione definitiva della

locazione, ai sensi della L. n. 392/1978, del box n. di proprietà comunale adibito ad uso magazzino sito presso il Mercato Ittico all'ingrosso in Fano, Viale Adriatico n. 50, a favore di con sede in, al canone offerto in sede di gara dieuro oltre IVA ai sensi di legge.

Tutto ciò premesso,

TRA

-, nato a (.....) il che interviene alla sottoscrizione del presente atto in rappresentanza dell'Amministrazione Comunale, codice fiscale e partita iva 00127440410, in qualità di, in virtù dei Provvedimenti n. e ai sensi di e in qualità di **locatore**;

E

-, nato a (.....) il, residente in, codice fiscale, partita iva il quale interviene alla sottoscrizione del presente atto in qualità di della ditta con sede in, come risulta dalla visura camerale, effettuata telematicamente in data, agli atti d'ufficio, e in qualità di **conduttore**;

si conviene quanto segue:

1) Il Comune di Fano concede in locazione a, che nella persona sopracitata accetta, l'immobile (box) di proprietà comunale adibito ad uso magazzino ubicato presso il Mercato Ittico all'ingrosso in Fano, Viale

Adriatico n. 5, contraddistinto con il n., il tutto come meglio individuato ed evidenziato nella planimetria di cui all'Allegato 1 riportato a formare parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Il locale è censito al Catasto Fabbricati come segue:

- Comune Censuario Fano: Foglio 27, Particella 931, Subalterno 8/P, Categoria Catastale D/8 della superficie di mq. 28.

2) La durata della locazione viene stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza dal(data di sottoscrizione del contratto) al Alla prima scadenza il contratto si rinnova, con apposito provvedimento dirigenziale previa richiesta scritta del conduttore, per ulteriori sei anni, fatta salva la sopravvenuta disdetta da comunicarsi al locatore da parte del conduttore, a mezzo di lettera raccomandata, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. Alla prima scadenza contrattuale di cui sopra, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della L. n. 392/1978 con le modalità e i termini ivi previsti. Alla seconda scadenza, il conduttore dovrà improrogabilmente restituire l'immobile al locatore.

3) Il conduttore, ai sensi dell'art. 27, comma 7 della L. n. 392/1978, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dando comunicazione della data al locatore, mediante lettera raccomandata, con preavviso di almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In tal caso il conduttore corrisponderà, sino alla suddetta data di efficacia del recesso, il canone contrattualmente pattuito, e l'importo della tassa di registro per l'anticipata risoluzione del contratto.

E' facoltà del locatore recedere dal contratto nel caso di soppressione del

servizio del mercato ittico o della cessione della gestione dello stesso ad altri, dandone comunicazione al conduttore mediante lettera raccomandata A/R almeno dodici mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

4) Alla scadenza del contratto, in caso di mancato rinnovo o di risoluzione anticipata dello stesso, l'immobile dovrà essere restituito libero e sgombero da ogni cosa, senza alcun onere a carico del locatore. In caso di mancato rilascio, il conduttore sarà tenuto a pagare al locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione, da pagarsi con periodicità mensile fino alla riconsegna dell'immobile.

5) Il canone mensile di locazione è determinato in euro (..... virgola centesimi), oltre IVA, per un totale annuo di euro (..... virgola centesimi), oltre IVA. Il canone di locazione annuo dovrà essere versato in n. 2 rate semestrali anticipate scadenti il 1° gennaio e il 1° luglio di ogni anno. Sarà inoltre aggiornato annualmente, a decorrere dalla seconda annualità, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati ai sensi dell'art. 32 della L. n. 392/1978 e s.m.i..

6) Il Conduttore ha costituito, a garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, un deposito cauzionale infruttifero di euro pari a tre mensilità (3/12) del canone annuale di locazione, come risulta da Detto deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione e al momento della sottoscrizione del verbale di riconsegna dell'immobile, ad avvenuto

adempimento, da parte del conduttore, di ogni obbligazione contrattuale e previa verifica dello stato dell'unità immobiliare.

7) La parte conduttrice dichiara di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, dichiarando altresì che lo stesso è adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possono recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso.

8) La parte conduttrice è custode dell'immobile in locazione e si impegna a tenere l'immobile secondo la diligenza del buon padre di famiglia e a non mutarne la destinazione d'uso (magazzino), facendo altresì in modo che sullo stesso non possano insorgere diritti di terzi e quant'altro possa ingenerare variazioni della cosa concessa in locazione.

9) Non sono ammesse modifiche strutturali all'immobile, anche provvisorie, a meno che non siano espressamente autorizzate dal locatore; la violazione di questo obbligo comporterà la risoluzione immediata del contratto, salvo il risarcimento all'Ente proprietario dei maggiori danni subiti.

10) Ai sensi dell'art. 3, comma 3, lettera e) della L. n. 192/2005, per la locazione dell'immobile non è richiesto l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che appunto non è allegato al presente contratto.

11) Le spese relative alle utenze e, in genere, tutti gli oneri accessori di cui all'art. 9 della L. n. 392/1978 sono a totale carico del conduttore, comprese le spese per l'eventuale messa a norma degli impianti senza eccezione alcuna. La manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili è a completo carico del conduttore per tutta la durata del contratto.

12) Il conduttore non potrà sublocare l'immobile, cedere il contratto, cedere

l'immobile in comodato, nonché concedere il godimento dell'immobile a qualsiasi titolo, anche gratuito, in tutto o in parte a terzi e/o modificarne l'uso convenuto.

13) Il contratto può essere risolto ipso jure per fatto e colpa del conduttore nei seguenti casi:

- a) mancato rispetto alle obbligazioni a suo carico di cui al presente contratto e al bando di gara, con particolare riguardo al mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, nonché alla violazione del divieto di modifiche strutturali, anche provvisorie, sull'immobile;
- b) per mancato puntuale pagamento del canone di locazione, anche parziale, entro 30 giorni dalla scadenza;
- c) mancato rispetto alle disposizioni in ordine alla sublocazione, cessione del contratto, cessione dell'immobile in comodato, nonché concessione del godimento dell'immobile a qualsiasi titolo, anche gratuito, in tutto o in parte a terzi.

Le clausole di cui al presente contratto hanno carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 del C.C. e senza necessità di costituzione di mora.

14) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni e qualunque responsabilità per danni diretti, indiretti e/o connessi (nessuno escluso), che potessero derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, manlevando lo stesso da ogni responsabilità ex artt. 2050 e 2051 C.C.. In tal senso, il conduttore terrà il locatore indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione che possano derivare da parte di terzi, assumendone ogni

responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa.

15) Qualunque modifica e/o integrazione al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

16) I documenti citati in premessa sono agli atti del Comune di Fano e anche se non allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente atto e vengono sottoscritti nel primo foglio dalle parti per accettazione.

17) Tutte le spese inerenti e conseguenti la sottoscrizione del presente contratto sono a carico del conduttore, fatta eccezione delle spese di registrazione che sono a carico del conduttore e locatore in parti uguali.

L'imposta di registro viene versata per l'intero periodo contrattuale (anni 6)

18) Il locatore, ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. n. 196/2003 informa il conduttore che tratterà i dati contenuti nel presente atto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

19) Per quanto non previsto dal presente contratto e dal bando di gara, le parti faranno espresso riferimento alle disposizioni del codice civile, nonché agli usi e consuetudini locali, oltre alle leggi speciali in materia di locazione.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Locatore

Il Conduttore

Clausole Vessatorie

A norma degli artt. 1341 e seguenti del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 3 – 5 – 8 – 9 – 11 – 12 – 13 – 14 – 17 del presente contratto.

Il Locatore

Il Conduttore