

CONTRATTO DI LOCAZIONE

tra

il Comune di Lumezzane, con sede a Lumezzane via Monsuello 154 (C.F. 00451340178) rappresentato dal Dirigente del settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio Ing. Andrea Alfredo Zuccoli (locatore)

e

il sig./la sig.ra _____ nato a _____ () il _____ e residente a _____ () in via _____, n. (C.F. _____). (conduttore)

con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, convengono quanto segue:

Art. 1 - Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto.

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, per sé e suoi aventi causa:

- l'unità immobiliare sita in Lumezzane (BS) Via _____ n. _____ composta da per una superficie complessiva di circa _____ mq., adibita a deposito. L'unità immobiliare è censita al NCT di Lumezzane(BS), Foglio: _____, Particella: _____, Categoria _____,
- l'area di pertinenza sita in in Lumezzane (BS) Via _____ n. _____ per una superficie complessiva di circa _____ mq. L'area è censita al NCT di Lumezzane(BS), Foglio: _____, mappale _____.

Il tutto come meglio identificato nella mappa allegata sotto la lettera A.

Art. 2 - Durata della locazione: disdetta e rinnovazione del contratto.

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal _____ e scadenza il _____. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri 4 anni salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. Alla seconda scadenza del contratto (termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto) ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni due mesi prima della data di scadenza, oppure il contratto si riterrà automaticamente scaduto.

Art. 3 - Recesso del Conduttore.

Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante pec o lettera raccomandata a/r al Locatore con preavviso di 6 (sei) mesi.

Art. 4 - Canone e pagamento, aggiornamento e revisione.

Le Parti pattuiscono il canone annuo in Euro _____, _____ (_____/____), da pagarsi in unica soluzione entro il _____. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale, del canone, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge 392/1978, per qualunque causa, costituisce in mora il Conduttore, e darà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 55 e ss., legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il canone inizialmente pattuito sarà aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del 75% della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. La variazione Istat verrà determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello d'inizio della locazione.

Art. 5 - Destinazione d'uso- Sublocazione- vicolo.

L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di deposito con divieto di cambio d'uso anche temporaneo o parziale e di cessione anche parziale del contratto.

Il Conduttore non potrà, pena la risoluzione di diritto del contratto, sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare.

L'unità immobiliare è gravata dal vincolo di attivazione, a richiesta dell'Amministrazione, di una fattoria didattica con animali da cortile.

Art. 6 - Consegna e riconsegna dei locali.

Contestualmente alla stipula in conduttore dichiara di aver preso visione dell'immobile concesso in locazione, di averlo trovato in buono stato e di prenderlo in consegna in qualità di custode provvedendo al ritiro delle chiavi. Parallelamente, al termine del contratto, il conduttore si impegna a restituire l'immobile nello stesso stato in cui si trova all'atto di presa in consegna.

Art. 7 – Addizioni, modifiche e migliorie.

Il Conduttore non può compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del Conduttore e verranno rimossi, sempre a sua cura e spese, a fine locazione. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

Art. 8 - Manutenzioni e oneri del Conduttore.

Il Conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti o relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua. Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione, con esclusione di quelli derivanti da scarsa o omessa manutenzione ordinaria. A tal fine, il Conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al Locatore, con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile. Le spese di manutenzione di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico del Locatore. Saranno a carico del Conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, ecc. Oltre ai lavori che il Conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitate al Conduttore medesimo le spese occorrenti per riparare i danni, prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso, ai locali e agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei e/o non consentiti.

Il conduttore si impegna a mantenere pulito e ordinato, l'area circostante, il bosco e il sottobosco oggetto del presente atto.

Art. 9 – Responsabilità.

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei propri familiari o da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. È fatto divieto al Conduttore di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale, ecc. anche secondaria e accessoria. È pure vietato tenere animali pericolosi.

Art. 10 - Accesso all'immobile.

Le Parti convengono che al Locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno. Il Conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

Art. 11 – Imposte, oneri fiscali e di registrazione.

Tutte le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute di quietanza conseguenti, di esazione fitti, sono a carico del Conduttore. Il Conduttore provvede a propria cura e spese alla registrazione del contratto, dandone notizia al Locatore.

Art. 12 - Clausole essenziali e risoluzione.

Le clausole 2 (Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto), 4 (Canone e pagamento, aggiornamento e revisione), 5 (Destinazione d'uso- Sublocazione), 6 (Consegna e riconsegna dei locali), 7 (Addizioni e migliorie), 8 (Manutenzioni e oneri del conduttore), 9 (Responsabilità) hanno carattere essenziale cosicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse può essere causa di azione di risoluzione del contratto. La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto. Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al Conduttore di ottenere la risoluzione del contratto per sopravvenuta inidoneità della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al Conduttore né al Locatore, quest'ultimo sarà tenuto a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipatogli proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del Conduttore, escluso ogni altro compenso e ogni risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

Art. 13 - Modifiche e/o integrazioni del contratto.

Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

Art. 14 – Domicilio.

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio presso _____ .

Art. 15 – Privacy.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Art. 16 –

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, della Legge bn.431/1998 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto in Lumezzane, li

Il locatario Per il Comune di Lumezzane Il Dirigente del Settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio Ing. Andrea Alfredo Zuccoli	Il conduttore Sig./Sig.ra
---	------------------------------

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui agli artt., 2 (Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto), 4 (Canone e pagamento, aggiornamento e revisione), 5 (Destinazione d'uso- Sublocazione), 6 (Consegna e riconsegna dei locali), 7 (Addizioni e migliorie), 8 (Manutenzioni e oneri del conduttore), 9 (Responsabilità) 11 (Oneri fiscali e di registrazione), 12 (Clausole essenziali e risoluzione), le cui clausole – rilette e approvate – vengono dal Conduttore stesso accettate a ogni conseguente effetto, e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e1342 c.c.

Il locatore Per il Comune di Lumezzane Il Dirigente del Settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio Ing. Andrea Alfredo Zuccoli	Il conduttore Sig./Sig.ra
--	------------------------------