

COMUNE DI NOLE

Città Metropolitana di Torino

OGGETTO: LOCAZIONE DI LOCALI, PER LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ SANITARIE AL PIANO INTERRATO (PARTE - ARCHIVIO), PIANO TERRENO (PARTE – LOCALE TECNICO ESTERNO) E PIANO PRIMO (SECONDO FUORI TERRA LATO DESTRO) DEL FABBRICATO COMUNALE SITO IN VIA DEVESI 14.

L'anno, il giorno del mese di, nella
Residenza Municipale, con la presente scrittura privata avente, per le parti, forza di
legge a norma dell'art. 1372 del Codice Civile, tra il COMUNE DI NOLE (C.F.:
01282670015) di seguito denominato semplicemente "locatore", rappresentato dal
Signor nato a (.....) il, che
interviene in questo atto, in esecuzione del Decreto Sindacale n. del
....., ed in esecuzione degli artt. 107, commi 2 e 3, lettera c) e 109, comma
2, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i., esclusivamente in nome, per conto e
nell'interesse del Comune di Nole che rappresenta nella sua qualità di Responsabile del
Settore Tecnico, ed il Signor, nato a
..... (.....) il di seguito denominato
semplicemente "conduttore", in qualità di Titolare/Legale Rappresentante della
....., con sede in (....., Via
..... n°, C.F. e P.Iva n°
.....;

PREMESSO

a) che a seguito di procedura aperta sono stati aggiudicati in locazione di locali ubicati
al piano interrato (parte - per uso archivio), al piano terreno (parte – locale tecnico

esterno) e al piano primo (secondo fuori terra) lato destro, dell'immobile sito nel territorio del Comune di Nole in Via Devesi n° 14, destinati allo svolgimento di attività sanitarie;

b) che detto immobile è distinto al Catasto al foglio di mappa n° 9, con la particella n° 1176, Sub. 6 [piano interrato (parte – archivio), piano terreno (parte – locale tecnico esterno) e primo piano (secondo fuori terra) lato destro];

c) che l'immobile medesimo ha la attuale destinazione urbanistica “Area a Servizi S38”,

d) che la proprietà di detto immobile è del Comune di Nole;

i) che con Determinazione del Responsabile del Settore Tecnico n. del, esecutiva ai sensi di legge, è stato definitivamente aggiudicato alla Ditta/Società, con sede in(.....), Via n°, C.F. e P.Iva n°, sopra indicata, la locazione dell'immobile descritto nei punti precedenti;

Tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante del presente atto, tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il Comune di Nole, come sopra rappresentato, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione al Signor, Legale Rappresentante della sopra identificato, che accetta, i locali ubicati al piano interrato (parte – archivio), piano terreno (parte – locale tecnico esterno) e primo piano (secondo fuori terra) lato destro, dell'immobile sito nel territorio del Comune di Nole in Via Devesi n° 14, locali/immobile catastalmente identificato al foglio 9°, con la particella n° 1176, Sub. 6 [piano interrato (parte – archivio), piano terreno (parte – locale tecnico esterno) e primo piano (secondo fuori terra) lato destro], di cui

all'allegata planimetria per costituirne parte integrante e sostanziale, destinati allo svolgimento di attività sanitarie, dando atto che l'unità immobiliare interessata è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n°, redatto in data

ART. 2 – DESTINAZIONE

I locali/immobile che si concede in locazione è destinato allo svolgimento di attività sanitarie.

Qualunque altra destinazione è espressamente inibita.

ART. 3 – CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di € annuali, da pagarsi in rate mensili uguali e anticipate di € entro i primi 20 giorni del mese di riferimento, mediante versamento diretto al Tesoriere Comunale o tramite bonifico bancario.

Qualora il conduttore si rendesse moroso anche di una sola rata di affitto, a decorrere dal 21[^] giorno del mese di riferimento, l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata degli interessi di mora nella misura degli interessi legali.

ART. 4 – AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978, così come modificato dall'art. 1 della Legge 118/1985, a decorrere dall'inizio del secondo anno, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Il conduttore pertanto rinuncia all'invio della raccomandata o P.E.C. di richiesta, le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

ART. 5 – DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza **dal**, data di stipula del contratto, e scadrà il giorno, **eventualmente rinnovabile di altri 6 (sei) anni**, con divieto del rinnego della rinnovazione in capo al Comune al termine del primo periodo.

ART. 6 - RECESSO

Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto con preavviso scritto, da inviarsi tramite raccomandata con ricevuta di ritorno o posta elettronica certificata, con almeno sei mesi di anticipo rispetto alla data per la quale si intendono liberare i locali.

ART. 7 – SUBLOCAZIONE

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, le unità locate senza il permesso scritto del locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore all'eventuale mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o al subaffitto dei locali, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione ipso jure del contratto.

ART. 8 – 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, mentre le opere di manutenzione straordinaria saranno a carico della parte locatrice.

ART. 9 – MIGLIORIE E INNOVAZIONI

I locali sono ceduti nello stato di fatto in cui si trovano; ogni intervento che la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo del bene, dovrà essere

preventivamente autorizzato dalla proprietà, e rimarrà per patto a beneficio della parte locatrice; quando anche autorizzato, il conduttore provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure, senza per questo pretendere indennità per miglioramenti o addizioni apportate.

ART. 10 – SPESE ACCESSORIE

Sono ad esclusivo carico del conduttore:

- il pagamento del tributo per i rifiuti solidi urbani nonché di ogni tassa o contributo dovuti per legge;
- eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria e di allestimento dei locali finalizzati a renderlo idoneo alla attività cui sarà destinato saranno ad esclusivo carico dell'utilizzatore senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte del Comune;
- la stipula di una adeguata polizza assicurativa contro il rischio incendi/altri rischi per i locali e i danni a terzi (il Comune di Nole dovrà rivestire obbligatoriamente la qualifica di terzo) da mantenere valida per tutto il periodo di vigenza della locazione;
- le spese di consumo di energia elettrica per l'impianto di forza motrice e di illuminazione che saranno conteggiate mediante specifici contabilizzatori (qualora allacciati alla rete elettrica del palazzo municipale);
- le spese di consumo di energia elettrica per l'impianto di climatizzazione invernale ed estiva che saranno conteggiate mediante specifici contabilizzatori (qualora allacciati alla rete elettrica del palazzo municipale);
- i consumi e tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ad altri pubblici servizi (telefono, T.V., etc.).
- Per quanto riguarda i costi relativi a:
 - il riscaldamento di parti comuni;

- le spese relative all'impianto ascensore (energia elettrica, manutenzione e gestione) e pulizia delle parti comuni (vani scala);
- le spese di pulizia delle parti comuni (aree esterne);
- le spese di illuminazione (energia elettrica) delle parti comuni e delle aree esterne;
- le spese di manutenzione ordinaria di tutte le parti comuni;
- gli oneri per la gestione dei presidi antincendio delle parti comuni;
- gli oneri per l'assicurazione delle parti comuni;

sono quantificati in via forfettaria in € **1.500,00** annui oltre IVA se dovuta.

L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di ripartire i costi sopra elencati in relazione ai millesimi di utilizzo.

Al fine di compensare parzialmente i costi sostenuti dal Comune per la modifica ed adeguamento degli impianti esistenti, il conduttore dovrà riconoscere il rimborso forfettario una-tantum di tali spese quantificate in € 5.000,00. Il versamento di tale somma dovrà avvenire entro 9 (nove) mesi dalla stipula del presente contratto.

ART. 11 – VISITA AI LOCALI

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

ART. 12 – 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.

ART. 13 – RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE

Il conduttore deve custodire la cosa locata ed esonera espressamente il concedente da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto o da omissione, dolosa o colposa sua o di terzi.

Il conduttore deve stipulare, a proprie spese, un'adeguata polizza assicurativa, da mantenere valida per tutto il periodo di locazione, contro il ricorso terzi incendio (il Comune di Nole dovrà rivestire obbligatoriamente la qualifica di terzo).

ART. 14 – GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, il conduttore ha consegnato al locatore fidejussione bancaria del complessivo importo di €, pari a n. 3 (tre) mensilità di affitto, emessa in data, dalla compagnia, Polizza Serie, n°

Detta fidejussione verrà restituita al termine della locazione, sempreché 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.

ART. 15 – RISOLUZIONE

Il contratto di locazione si risolve di diritto:

- in caso di sopravvenuta inabilità dichiarata dalla competente autorità;
- in caso di sopraggiunta incapacità del conduttore di contrarre con la pubblica amministrazione;
- in caso di assoggettamento del Conduttore a procedura fallimentare;
- in caso di cessione o sub concessione dei locali, senza preventiva autorizzazione al concedente;
- in caso di mancato pagamento anche di una sola rata del canone annuo, decorsi novanta giorni dalla scadenza;
- nel caso di ripetuti ritardati versamenti anche di una sola rata del canone annuo.

ART. 16 – IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO

Il presente contratto è sottoposto a registrazione in termine fisso, con applicazione dell'imposta proporzionale del 2% sull'importo del canone relativo a ciascun anno di durata del contratto, ai sensi di legge; le suddette spese di registrazione sono a carico del conduttore.

Sono a carico del conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto.

ART. 17 – MODIFICHE DEL CONTRATTO

Le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale. Qualunque modifica del presente atto deve apparire in forma scritta. Pure per iscritto deve essere fatta ogni comunicazione riguardante il contratto e la cosa locata.

ART. 18 - CLAUSOLE NON PREVISTE

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si fa riferimento alle vigenti norme del codice civile.

ART. 19 – 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 Nole.

Per la risoluzione di ogni controversia, inerente e conseguente alla presente locazione, viene individuato il Foro di Ivrea.

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 dalla Legge n. 118/85 e successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Locatore _____

Il Conduttore _____

A norma degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo alla n. 2 (destinazione), n. 3 (canone di locazione, interessi di mora), n. 4 (aggiornamento del canone), n. 5 (durata della locazione), n. 7 (sublocazione), n. 8 (manutenzione e riparazione), n. 9 (migliorie e innovazioni), n. 10 (spese accessorie), n. 14 (garanzia degli obblighi contrattuali), n. 16 (imposte, tasse, spese di contratto) dichiarano espressamente di approvarle rigettando ogni eccezione ed istanza.

Il Locatore _____

Il Conduttore _____