

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO**

**CONSORZIO BONIFICAZIONE UMBRA / ...**

L'anno ... (...), addì ... del mese di ..., in Spoleto

**CIO' PREMESSO**

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge

**TRA**

**CONSORZIO BONIFICAZIONE UMBRA**, C.F. 84003610544, con sede in Spoleto Via M. Melloni, Loc. Pontebari, in persona del legale rapp.te p.t., Dott. Ugo Giannantoni, nato a Foligno (PG) l'8 giugno 1958, domiciliato per la carica di Presidente presso la sede legale dell'Ente, di seguito denominato "locatore";

**E**

..., (C.F. o P.I.: ...), nato a ... (...) il ..., residente in ... (...), Via ... n. ....; di seguito denominato "conduttore".

Si conviene e si stipula quanto segue:

**ART. 1**

La premessa in narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

**ART. 2**

Il Consorzio Bonificazione Umbra dà e concede a ..., il quale accetta parte della unità immobiliare ubicata al ... piano ... del Palazzo Leti Sansi in Spoleto, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. ..., P.Ila. ..., Sub. ..., Cat. .../..., Cl. ... ad uso ufficio/abitativo, con le precisazioni e, comunque, rimanendo fermo quanto specificato nel seguente art. 6, ultimo comma. Più precisamente lo spazio locato a ... è delimitato con il colore "arancione"

nella planimetria che si allega al presente atto.

Il Conduttore dichiara che il locale verrà utilizzato come ..., ma non rientrante tra le attività comportanti l'obbligo di pagamento dell'indennità da parte del Locatore nel caso di recesso dal contratto.

### **ART. 3**

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal ... e fino al ... Le parti convengono che, alla scadenza del periodo suindicato, il contratto si intenderà rinnovato tacitamente per periodi di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni. Il locatore si riserva la facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza nella ipotesi prevista dall'art. 29, 1° comma lett. b) della legge 392/1978. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto.

In caso di ritardata consegna dell'immobile si procederà ai sensi del vigente Codice Civile.

Le parti concordano che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione

### **ART. 4**

Il canone annuo di locazione è stabilito in € ... (...) da corrisondersi in 12 (dodici) rate mensili anticipate di € ... (...) ciascuna e verrà corrisposto entro i primi 10 giorni di ogni mese presso il domicilio del locatore e precisamente: la Tesoreria del locatore medesima gestita dalla Banca Popolare di Spoleto S.p.a., Ag. Di Piazza Luigi Pianciani, Conto Corrente n. 000000120432, ABI 05704, CAB 21804, CODICE CIN "C". IBAN:

IT03N0570421811000000012043.

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 puntuale pagamento, per qualunque causa imputabile al conduttore, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 legge 27 luglio 1978, n. 392. Tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto. Le Parti precisano che il canone di locazione è stato determinato di comune accordo tenendo in adeguata considerazione quanto espresso nell'ultimo comma dell'art. 6 seguente.

#### **ART. 5**

Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, annualmente, in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati a decorrere dal ... La misura dell'aggiornamento sarà pari al 75% dell'indice ISTAT.

#### **ART. 6**

Sono a carico del conduttore le spese inerenti il consumo di acqua, energia elettrica, delle pulizie e le spese condominiali, relativamente agli spazi e ai servizi comuni, in base ai millesimi di propria competenza. Sono a carico del conduttore le spese di riscaldamento centralizzato, le quali saranno ripartite sulla base delle tabelle millesimali. La gestione annuale terrà conto del fatto che il riscaldamento centralizzato ha spese fisse di manutenzione

e riparazione. Pertanto, alle spese di riscaldamento dell'immobile locato, si aggiunge una quota inerente i consumi, che vanno dalla centrale termica sino ai collettori di zona. Anche tale quota fissa viene stabilita in base alle quote millesimali.

Qualora si dovesse procedere, se possibile, all'apposizione di conta calorie per ciascuna utenza, il riparto delle spese di riscaldamento avverrà sulla base della lettura dei consumi dei singoli appartamenti e compiuto il calcolo delle spese individuali, ferma la quota di spese fisse di cui al precedente comma.

Il conduttore provvederà, a sua cura e spese, alla manutenzione ordinaria dell'immobile oggetto del presente contratto (tali essendo le riparazioni derivanti da deterioramento prodotto dall'uso e non quello dipendente da vetustà). Il conduttore è inoltre tenuto ad eliminare a proprie spese tutti i danni derivanti da propria negligenza nell'uso dell'immobile locato e delle apparecchiature ed impianti ivi esistenti. Il conduttore rimane responsabile per i danni di cui all'art. 2051 c.c. e sui quali il conduttore può prevenire il danno stesso come ad esempio allagamenti o intasamenti conseguenti al cattivo uso alla rottura dei servizi. In caso di riparazioni urgenti, il conduttore, qualora il Locatore, a seguito di sollecito scritto da parte del conduttore, non vi provveda in tempi ragionevoli, può eseguirle, salvo rimborso. Il locatore provvederà, a sua cura e spese alla manutenzione straordinaria dell'immobile oggetto del presente contratto nonché a tutte le opere di adeguamento che si renderanno necessarie, anche in virtù di norme di legge sopravvenute.

Il Locatore dichiara che l'intero palazzo Sansi in cui è ricompreso il locale di

cui al presente atto è stato ristrutturato in conformità alle disposizioni edilizie ed urbanistiche vigenti e che le relative opere sono state oggetto di positivo collaudo.

#### **ART. 7**

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti a terzi conseguenti all'uso dell'immobile.

#### **ART. 8**

Non è consentita la sub-locazione, né la cessione del presente contratto, salvo il preventivo consenso scritto del Locatore. In caso di sub-locazione o di cessione il Locatore sarà liberato dal prestare o rinnovare la cauzione di cui al presente atto solo se la stessa verrà corrisposta dal cessionario o dal sub-locatore.

Le parti concordano, inoltre, che, l'ingresso ai locali dovrà avvenire esclusivamente ed inderogabilmente da ...

#### **ART. 9**

Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato adatto all'uso convenuto, anche in relazione a quanto precisato nell'art. 6, avendo potuto constatare di persona e con adeguato tempo, l'insussistenza di vizi o difetti del locale locato o delle parti comuni dell'edificio, che possano comportare una limitazione del godimento o dell'utilizzazione del bene locato stesso.

Il Conduttore prende così in consegna il suddetto locale, ad ogni effetto di legge, con il ritiro delle chiavi, costituendosi da questo momento del medesimo custode. Al termine della locazione il conduttore restituirà l'immobile locato al locatore nel medesimo stato in cui lo ha ricevuto salvo il

normale deterioramento o consumo risultante dall'uso dell'immobile in conformità del contratto. Il conduttore non può portare alcuna addizione, innovazione, miglioria o modifica all'immobile locato o agli impianti ivi esistenti senza preventiva autorizzazione scritta del locatore. La violazione di questa disposizione è causa di risoluzione di diritto del presente contratto e di risarcimento del danno. In ogni caso, tutto quanto il conduttore faccia con o senza autorizzazione scritta del locatore, rimarrà a beneficio di quest'ultimo, senza che sia dovuto alcun compenso o indennità. Il locatore si riserva, comunque, il diritto di ottenere la restituzione dei locali nel pristino stato, in danno e/o a spese del conduttore.

Il Locatore dichiara che l'intero Palazzo Sansi è stato ristrutturato in conformità alle disposizioni normative in materia di sicurezza. Spetta al Conduttore la realizzazione, a propria cura e spese, di eventuali opere che fossero necessarie alle necessità della sua attività per adeguare il locale locato alle prescrizioni di cui al D.Lgs. 81/2008, previa autorizzazione degli interventi stessi da parte del Locatore.

#### **ART. 10**

Le spese relative al presente contratto sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna .

Le registrazioni annuali saranno curate direttamente dal Consorzio Bonificazione Umbra con diritto di rivalsa verso il conduttore.

#### **ART. 11**

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di € ... (euro ...) pari ad 1/4 del canone annuo

pattuito per la locazione, la quale produce interessi legali che saranno versati al conduttore entro il 31 gennaio di ogni anno.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

#### **ART. 12**

Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi; le visite dovranno essere fissate con congruo preavviso, compatibilmente alle necessità ed agli impegni del conduttore.

#### **ART. 13**

A tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:

Il Locatore: in Spoleto (PG) - Via Macedonio Melloni, Fraz. Pontebari

Il Conduttore: in ...

#### **ART. 14**

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

#### **ART 15**

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello del

domicilio della parte locatrice.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

#### **ART. 16**

Ai sensi di quanto disposto dalla L. n. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Letto, approvato e sottoscritto.

Spoletto, li ...

...

**p. CONSORZIO BONIFICAZIONE UMBRA**

Dott. Ugo Giannantoni

Le parti, previa rilettura, approvano espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 4 (clausola risolutiva espressa per il caso di mancato puntuale pagamento); 5

(aggiornamento ISTAT); 6 (obblighi di riparazione, conservazione e manutenzione); 7 (obblighi ed esonero da responsabilità della locatrice); 8 (clausola espressa di possibilità di sublocazione); 13 (elezione di domicilio); 15 (foro competente).

Spoletto, li ...

...

**p. CONSORZIO BONIFICAZIONE UMBRA**

Dott. Ugo Giannantoni