

**Allegato 2: bozza di contratto di locazione**

REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA

COMUNE DI PRÉ-SAINT-DIDIER

**CONTRATTO DI LOCAZIONE LOCALE FACENTE PARTE**

**DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN**

**CAPOLUOGO – VIALE MONTE BIANCO, 48 (F.10 – MAP.692)**

TRA

**COMUNE DI PRÉ-SAINT-DIDIER** con sede legale in Pré-Saint-

Didier (AO) – Piazza Vittorio Emanuele II, 14, C.F. e P.I.

00102900073, nella persona del Segretario Comunale Sig. Alberto

ROSSERO, nato ad Aosta il 02/02/1962 C.F. RSSLRT62B02A326S

(nel seguito "Locatore")

- da una parte-

E

..... con sede legale in

..... – Via ..... n. .... - C.F.

....., nella persona del legale rappresentante Sig.

..... nato ad ..... il ..... e residente in

.....- Via n. ...., C.F. .... (nel

seguito "Conduttore")

- dall'altra parte -

**PREMESSO**

- che con deliberazione della Giunta Municipale n.

.....del.....l'Amministrazione comunale ha approvato l'avviso di

procedura aperta per la concessione in locazione di locale facente parte dell'immobile di proprietà sito in Pré-Saint-Didier – Viale Monte Bianco, 48 – destinato ad attività commerciale);

- che l'avviso è stato pubblicato all'Albo pretorio dal ..... al ..... e nel'apposita sezione del sito istituzionale [www.comune.pre-saint-didier.ao.i](http://www.comune.pre-saint-didier.ao.i) dal.....al.....;

- che con verbale prot. n. .... del..... la Commissione di gara ha dichiarato l'aggiudicazione provvisoria in capo a.....;

- che con determinazione del Segretario Comunale n. .... in data..... è stata approvata l'aggiudicazione a favore di.....;

#### TUTTO CIO' PREMESSO

1. Le premesse sopra indicate costituiscono parte integrante e sostanziale del contratto;

2. In esecuzione della determinazione di aggiudicazione n. .... del ....., esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Pré-Saint-Didier, nella sua qualità di proprietario, in seguito denominato "locatore", concede in locazione alla....., in seguito denominata "conduttore", che accetta, il locale di cui all'allegata planimetria facente parte dell'immobile ubicato nel Comune di Pré-Saint-Didier – Viale Monte Bianco, 48 – destinato ad attività commerciale e contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pré-Saint-Didier con i seguenti dati:

foglio 10 - Map.692, come meglio evidenziato nell'allegata planimetria.

Il locatore concede al conduttore l'uso del locale di cui alla succitata planimetria alle condizioni economiche di cui al successivo articolo 7.

La locazione comprende il locale sopra descritto comprensivo degli arredi.

3. La locazione ha durata di anni..... (....) con decorrenza dal ....., eventualmente rinnovabile per anni .... (....), ai sensi della legge n. 392/1978, salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo pec al meno 12 mesi prima della scadenza ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 392/1978.

4. L'immobile viene concesso in locazione per essere adibito esclusivamente per lo svolgimento di attività commerciale. E' vietato al conduttore di mutare tale uso e di sublocare o comunque cedere a qualsiasi titolo anche gratuitamente in tutto o in parte l'unità locata senza permesso scritto del locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore all'eventuale mutamento all'uso pattuito, alla cessione o al subaffitto del locale 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.

Il conduttore può eventualmente introdurre attrezzature o arredi, che saranno rimossi a cura dello stesso al termine del contratto; in tal caso, la manutenzione dei medesimi è a totale carico del conduttore.

5. Il locatore, a norma dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, dichiara e attesta che:

- il locale oggetto della presente locazione è sito in Pré-Saint-Didier – Capoluogo - Viale Monte Bianco, n.48

- il locale oggetto della presente locazione è in regola con le norme edilizie, urbanistiche ed impiantistiche avendo ottenuto concessione di

edificazione e licenza di abitabilità;

- l'immobile è dotato di APE – Attestato di Prestazione Energetica e risulta in classe energetica "E";

- l'immobile è coperto da polizza incendi e altri rischi;

L'unità immobiliare in oggetto viene data in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come il locatore ora la possiede e ha il diritto di possederla e rispondente alle norme di cui sopra.

6. Il legale rappresentante del conduttore dichiara di aver visitato il locale oggetto del presente contratto e di averlo trovato in buono stato locativo e adatte all'uso convenuto. Il conduttore si impegna altresì a riconsegnare il menzionato locale oggetto di locazione nello stesso medesimo stato in cui lo ha ricevuto, salvo il deperimento d'uso.

7. Il canone di locazione mensile del locale oggetto del presente contratto è stabilito in euro.....(.....) oltre IVA , se dovuta. Il predetto canone dovrà essere corrisposto mensilmente in via anticipata entro il giorno cinque del mese di riferimento mediante

bonifico bancario sul conto corrente n.

.....presso....Agenzia di.....

Detto canone sarà aggiornato a cadenza annuale nella misura del 75% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operaio ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Nel caso di eventuali ulteriori provvedimenti di legge che imponessero una qualsivoglia revisione dei termini economici del presente contratto, le parti dovranno ricontrattare la locazione al fine di

ripristinare un equo sinallagma negoziale.

8. Il conduttore si 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.

Il locale è ceduto nello stato di fatto in cui si trova. Ogni intervento di natura straordinaria, 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 non autorizzato, il conduttore provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure, senza per questo pretendere indennità per miglioramenti o addizioni apportate.

Il conduttore è responsabile verso il locatore e verso i terzi per gli eventuali danni verificatisi in correlazione con lo svolgimento dell'attività e/o con la conduzione di locali e impianti e/o con la loro custodia.

9. Le spese di gestione per l'energia elettrica, la TARI, il servizio idrico integrato ed il riscaldamento saranno a totale carico del conduttore che si impegnerà alla presentazione delle relative volture/denunce presso gli uffici competenti.

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno divise in linea generale come prevede il Codice civile: la manutenzione ordinaria a carico del conduttore per il locale concesso in affitto, la manutenzione straordinaria a carico del locatore.

10. Il locatore ha facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione.

11. Alla data di cessazione del contratto, il conduttore consegnerà puntualmente al locatore il locale in buono stato locativo, sotto pena del risarcimento dei danni.

12. Il conduttore è costituito custode del locale locato e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a sé o a terzi frequentatori. Il conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare il locale ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare il locale alla scadenza liberi da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

13. A garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, il conduttore verserà al locatore tramite Tesoreria comunale, l'importo di euro.....(.....) pari a n. 3 (tre) mensilità di locazione. Se sono rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e alla riconsegna il locale si trova nello stato in cui è stato consegnato, salvo il deperimento per l'uso normale, detta fidejussione verrà restituita.

14. Qualunque modifica al presente contratto può avere luogo e può essere prevista solo con atto scritto.

15. Le spese di bollo e di registrazione del presente contratto, come pure le spese per le eventuali proroghe, saranno addebitate tra le parti ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 392 del 27/07/1978.

16. Per tutto quanto non previsto si fa riferimento alle norme del codice civile e delle altre leggi in vigore e degli usi e consuetudini locali in tema di locazione.

Pré-Saint-Didier,

**IL LOCATORE**

(Comune di Pré-Saint-Didier nella persona del Segretario Comunale

(Sig. Alberto ROSSERO)

**IL CONDUTTORE**

(Sig/ra.....)