

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE ADIBITO AD  
USO COMMERCIALE**

**(scrittura privata soggetta a registrazione ai sensi del D.P.R.  
26.04.1986 n. 131)**

TRA:

Il Comune di Abbateggio, C.F. 00172780686, di seguito denominato **locatore**, qui rappresentato ad ogni effetto di legge da....., in qualità di .....

E:

La ditta/società ..... con sede in ..... via..... C.F. ...., P. Iva ....., nella persona del titolare/legale rappresentante Sig. ...., nato a ..... il ....., domiciliato presso la sede legale della suddetta ditta/società, di seguito **conduttore**;

premessi che:

- il locatore è proprietario dell'immobile sito in Abbateggio (Pe) alla C.da Colle di Gotte della superficie complessiva di mq. 24 circa;
- l'immobile, da adibire ad uso di locale commerciale è stato aggiudicato al conduttore con Determinazione n. .... del ..... a seguito di asta pubblica per l'assegnazione in locazione, tenutasi in data .....
- il conduttore intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per esercitarvi la propria attività di ".....";

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

**1) Premessa**

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

**2) Oggetto del contratto**

Il locatore concede in locazione al conduttore l'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo commerciale dello stesso (attività di .....). Il conduttore a tale titolo accetta, l'immobile sito in Abbateggio (Pe) alla C.da Colle di Gotte all'interno del Centro Commerciale Naturale della superficie di circa mq. 24, con estremi catastali identificati da foglio ....., particella ....., subalterno ....., categoria ....., rendita catastale euro .....

### **3) Durata del contratto**

Il contratto avrà durata di otto anni, con inizio dal ..... e termine al .....

### **4) Canone di locazione**

Il canone annuo di locazione viene stabilito in euro ...../00 (.....,00 euro) che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate trimestrali anticipate di euro ...../00 (.....,00 euro) con decorrenza dal mese di .....

Il Conduttore si obbliga a versare detti canoni a mezzo bonifico bancario da eseguirsi su conto corrente bancario intestato al locatore con coordinate IT65F 05424 04297 000050190248 – Banca Popolare di Bari (ora BdM BANCA Società per azioni) – Filiale di San Valentino in A.C., entro e non oltre i primi dieci giorni di ogni trimestre.

Decorso tale periodo sono dovuti gli interessi legali per il ritardato pagamento, salvo in ogni caso il diritto del locatore alla risoluzione del contratto con il conseguente risarcimento di ogni maggiore danno dal medesimo subito.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà esser sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

### **5) Aggiornamento periodico del canone di locazione**

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore.

### **6) Destinazione dei locali oggetto del contratto**

Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso scritto del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

### **7) Riparazioni, interventi di ordinaria manutenzione ed altri oneri accessori**

E' onere del conduttore provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. Il conduttore si obbliga a sostenere le relative spese economiche. Sono altresì a carico del conduttore le spese relative alle pulizie ordinarie e straordinarie, alla fornitura dell'energia elettrica e dell'acqua, le spese di riscaldamento, per la fornitura del gas, la tassa

per la rimozione dei rifiuti e comunque gli oneri relativi a tutti i servizi, utenze ed altro attivati e goduti dal locatore. Sono inoltre a carico del conduttore le spese relative alla pulizia, allo sfalcio delle erbe ed al mantenimento di un adeguato decoro urbano e ambientale degli spazi esterni di pertinenza dell'unità immobiliare locata (sia antistanti, laterali e retrostanti).

#### **8) Sublocazione dei locali oggetto del contratto**

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, in tutto o in parte, l'unità immobiliare locata, di darla in comodato in tutto o in parte, nonché di cedere ad altri il suo contratto senza il consenso scritto del locatore.

#### **9) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore**

Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, aggiunta, innovazione o trasformazione ai locali, alle pareti, ai pavimenti, ai serramenti, agli impianti né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso scritto del locatore.

#### **10) Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa**

Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto purchè ne dia avviso con lettera raccomandata a/r inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In caso di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 della legge 392/1978, debba essere esplicitamente adottata dal conduttore.

#### **11) Risoluzione della locazione**

E' facoltà del Comune di Abbateggio di chiedere la risoluzione del contratto di locazione, oltre che nei casi già esplicitamente previsti, anche qualora:

- la conduzione dell'attività non sia adeguata alle vigenti norme di igienico-sanitarie, non sia rispettosa delle norme sulle assunzioni obbligatorie, sulle assicurazioni assistenziali e previdenziali, nonché al rispetto dei contratti collettivi relativi al trattamento economico del personale dipendente e di qualsiasi altra disposizione obbligatoria di natura sociale o assistenziale emanata o emananda;
- non vengano sistematicamente rispettati gli orari di apertura stabiliti per la specifica attività esercitata;
- il conduttore lasci inattivi i locali per 60 giorni continuativi in un anno;
- non venga rispettato il Patto di integrità (**All. B** della procedura di gara);

- si verifichi l'inadempimento delle obbligazioni e degli impegni assunti con la partecipazione alla presente procedura di gara.

In tali casi il Responsabile del Servizio contesta la violazione al conduttore, assegnando un termine di giorni 10 per presentare controdeduzioni, e procedendo dopo tale termine, in mancanza di presentazione di deduzioni o in caso in cui le stesse fossero non accoglibili, alla risoluzione del contratto, fatto salvo il risarcimento danni.

Con la risoluzione del contratto sorge l'obbligo per il conduttore di rilasciare al Comune di Abbateggio la piena, assoluta ed immediata disponibilità dei locali, oltre al risarcimento degli eventuali ed ulteriori danni, anche di immagine, subiti dall'Ente.

In caso di risoluzione della locazione al conduttore non sarà corrisposto alcun indennizzo o rimborso spese per eventuali costi dal medesimo sostenuti per acquisto o messa in esercizio di impianti, attrezzature e mobili né riconosciuti altri tipi di rimborso o ristoro comunque inteso.

## **12) Deposito cauzionale**

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il conduttore costituisce una polizza fidejussoria a garanzia di tutti gli impegni assunti, di importo corrispondente a 12 mensilità del canone di aggiudicazione e di durata di 98 mesi (durata del contratto di locazione aumentata di due mesi) oppure, in alternativa, versa a titolo di deposito cauzionale, la somma di €..... pari a 12 mensilità del canone di aggiudicazione. Tale deposito, da considerare esclusivamente a garanzia di tutti gli impegni assunti, sarà restituito al termine del contratto di locazione e non potrà sostituire il pagamento del canone fino alla scadenza del contratto.

## **13) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali**

Il conduttore dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente il conduttore esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito. Il conduttore è costituito, con il ritiro delle chiavi, custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia.

Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del conduttore.

## **14) Dichiarazioni delle parti**

Ad ogni effetto di legge le parti dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e consapevoli, per esserne stati edotti e avvertiti, delle responsabilità

penali previste in caso di dichiarazioni mendaci o falsità in atti nonché dei poteri di indagine e di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni applicabili in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che il presente atto è stato concluso senza avvalersi di mediatori e senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del codice civile.

Ai sensi dell'art. 53, comma 16-*ter*, del decreto legislativo n. 165/2001, il conduttore sottoscrivendo il presente contratto, attesta di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver conferito incarichi ad *ex* dipendenti, che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni nei loro confronti per il triennio successivo alla cessazione del rapporto.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici, ai sensi dell'art. 1, comma 7 della legge del 21.02.2014, n. 9.

#### **15) Spese di registrazione del contratto**

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono a carico esclusivo del conduttore.

#### **16) Modifiche alle clausole contrattuali**

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

#### **17) Elezione di domicilio per comunicazioni**

Per le finalità di cui ai punti che precedono e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

- il locatore, in Via Roma n. 8, Abbateggio (Pe);
- il conduttore presso la sede legale della ditta/società sita in via ....., ..... (.....),.

#### **18) Foro competente**

Ai sensi dell'articolo 447 bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del Foro di Pescara.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 3) Durata del contratto; 4) Canone di locazione; 5) Aggiornamento

periodico del canone di locazione; 6) Destinazione dei locali oggetto del contratto; 7) Riparazioni, interventi di ordinaria manutenzione ed altri oneri accessori; 8) Sublocazione dei locali oggetto del contratto; 9) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore; 10) Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa; 11) Risoluzione della locazione; 12) Deposito cauzionale; 13) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali; 14) Dichiarazione delle parti; 15) Spese di registrazione del contratto; 16) Modifiche alle clausole contrattuali; 18) Foro competente.

Letto, approvato e sottoscritto.

Abbateggio, lì

Il locatore \_\_\_\_\_

Il conduttore \_\_\_\_\_