

**REPUBBLICA ITALIANA**

**COMUNE DI POJANA MAGGIORE**      **Provincia di Vicenza**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE**

L'anno duemila\_\_\_\_\_ addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Pojana Maggiore (VI) nella sede Comunale sita in Via G. Matteotti n. 49, con la presente scrittura privata avente forza di legge fra le parti, fra i Signori:

- *dott.ssa Erika Refosco* nella sua qualità di Responsabile dell'Area Affari generali del Comune di Pojana Maggiore, con sede in Pojana Maggiore, via G. Matteotti n. 49 P. Iva c.f. 00248950248 - Ente che per brevità sarà di seguito denominato "locatario" - la quale agisce in nome e per conto del Comune medesimo ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 in forza di decreto sindacale di nomina prot. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, domiciliata per la carica presso la sede del Comune;

- Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il c.f. \_\_\_\_\_ nella sua qualità di legale rappresentante de \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ - p. Iva \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ -

che per brevità sarà di seguito denominata "conduttore" - in nome e per conto della quale agisce, essendo domiciliato per la carica presso la sede della stessa

\_\_\_\_\_.

\*\*\*

**PREMESSO CHE:**

- il Comune di \_\_\_\_\_ è proprietario di alcune unità immobiliari, site al piano primo sottostrada e al piano terra nello stabile di Viale dei Martiri snc, oggetto di confisca alla criminalità organizzata, acquisita a seguito di Decreti di trasferimento n.ri \_\_\_\_\_/2022 e \_\_\_\_\_/2023 emanato dal Direttore dell'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la Destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC) che ne ha disposto il trasferimento al patrimonio indisponibile dell'Ente affinché vengano destinati a scopi sociali/istituzionali;
- l'art. 48, comma 3, le. c) del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 (Codice Antimafia) specifica che i beni possono essere utilizzati dagli enti territoriali per finalità di lucro e i relativi proventi devono essere reimpiegati esclusivamente per finalità sociali;
- con Determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ si è proceduto a pubblicare avviso pubblico per la concessione in locazione dei beni immobili siti in Viale dei Martiri snc, acquisiti al patrimonio indisponibile del Comune di Pojana Maggiore descritti come segue:

LOTTO 4:

1. Cat. C/6 - Foglio 3 - Part. 745 - Sub 85 (p. T)  
(negoziario - bottega);

2. Cat. C/6 - Foglio 3 - Part. 745 - Sub 28 (p.S1) (box,  
garage, autorimessa, posto auto);

- con Determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ad  
esito della procedura selettiva, sono stati approvati  
i verbali della Commissione relativi alla selezione *de*  
*qua* individuando il soggetto conduttore.

**PREMESSO ALTRESI' CHE IL CONDUTTORE**

- ha preso visione dell'immobile oggetto  
del contratto in data \_\_\_\_\_;
- ha, pertanto, piena cognizione di tutte le  
circostanze generali e particolari che possano  
influire sulla conduzione dell'immobile;
- non ha situazioni debitorie nei confronti del  
Comune di Pojana Maggiore;
- non ha contenziosi con il Comune di Pojana  
Maggiore;
- non è occupante abusivo di immobili comunali.

Ritenute le premesse parti integranti e sostanziali  
della presente convenzione, fra il Locatore e il  
Conduttore, come sopra rappresentati,

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

**Art. 1 - Oggetto**

Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, l'immobile di proprietà del Comune di Pojana Maggiore (VI), ad uso \_\_\_\_\_, sito in Viale dei Martiri snc, iscritto al Catasto fabbricati del Comune di Pojana Maggiore al foglio \_\_\_\_\_ part. \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_, di convenzionali \_\_\_\_\_ rendita catastale € \_\_\_\_\_ che versa nello stato di manutenzione in cui si trova (all.1).

Il conduttore dichiara di aver visionato l'immobile e di averne valutato lo stato manutentivo, riconoscendone l'idoneità all'uso determinato dalle parti.

Il Conduttore accetta l'immobile nello stato di fatto in cui si trova.

#### **Art. 2 - Durata**

La locazione avrà durata di anni 6 dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ con possibilità di rinnovo espresso per eguale periodo, salvo disdetta di una delle parti, da comunicarsi all'altra mediante raccomandata a.r., almeno 6 mesi prima della scadenza.

#### **Art. 3 - Condizioni d'uso.**

Salvo il consenso scritto da parte del locatore, è fatto espresso divieto al conduttore di cedere, anche in parte, il presente contratto, o di concedere a terzi, a qualsiasi titolo, il godimento dell'immobile. È inoltre vietato al conduttore di servirsi dell'immobile per un uso diverso da quello determinato dalle parti.

La violazione dei divieti di cui sopra comporterà la risoluzione ipso jure del presente contratto ed il diritto del locatore di richiedere l'immediato rilascio dell'immobile, oltre al risarcimento di eventuali danni.

Sono a cura e carico del conduttore tutte le spese di qualunque natura sostenute per il godimento dell'immobile.

A mero titolo esemplificativo, e non esaustivo, si indicano come tali le spese per la fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento e/o condizionamento, ivi comprese le relative spese per eventuali interventi connessi (da effettuare solo previo consenso del locatore e/o assemblea condominiale).

Si precisa che le spese condominiali e le spese relative alla TARI, o altre imposte comunque denominate, nonché quelle relative alle utenze sono a carico del conduttore che pertanto dovrà provvedere agli adempimenti necessari presso gli uffici competenti, operando con la massima urgenza le relative vulture, se e in quanto necessarie.

#### **Art. 4 Canone di locazione**

Il canone annuo di locazione è determinato in € \_\_\_\_\_ ( diconsi Euro \_\_\_\_\_/00) da versare mediante sistema PagoPA in rate mensili anticipate di € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_/00), entro il giorno 5 di

ogni mese. Il canone sarà soggetto ad annuale rivalutazione in misura pari al 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente.

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone entro 20 giorni dalla data di scadenza di ciascuna rata, produrrà l'automatica risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore.

#### **Art. 5 Riparazioni ed interventi**

Le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 cod. civ. sono a carico del conduttore, così come ogni altra inerente gli impianti, ivi compresi gli interventi ordinari previsti dalla normativa vigente, con obbligo di trasmettere al locatore copia delle relative certificazioni; il locatore si sostituirà al conduttore, solo nei casi di somma urgenza e pericolo, salvo rimborso delle spese sostenute entro 20 giorni dall'avvenuta riparazione. Il locatore si riserva il diritto di eseguire manutenzioni o adeguamenti tecnologici o restauri, anche se non urgenti, senza corrispondere alcun compenso al conduttore, anche se questi per effetto di esse subisca disagi per oltre 20 gg., derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 del c.c.. Tutti gli eventuali oneri che dovessero essere momentaneamente sostenuti dal locatore in luogo del conduttore dovranno essere da quest'ultimo rimborsati a semplice richiesta.

## **Art 6 - Restituzione**

Il conduttore si obbliga a restituire al locatore il bene pienamente disponibile e nello stato in cui si trova all'atto della consegna, salvo il normale deperimento d'uso.

Le migliorie e riparazioni o modifiche eseguite dal conduttore, anche in caso di risoluzione anticipata del contratto da parte del conduttore, resteranno acquisite al locatore senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso del locatore, fatto salvo il diritto del locatore di pretendere la rimessione in pristino dell'immobile. L'esecuzione di lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico - edilizie produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore rispetto ad un mutamento d'uso, a lavori non autorizzati, alla cessione del contratto, che eventualmente avvengano, non ne importano implicita accettazione, ma avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del locatore.

È facoltà del locatore ispezionare o far ispezionare i locali oggetto di questo contratto, salvo congruo preavviso. In particolare, l'accesso ai locali dovrà essere consentito nell'ultimo semestre di locazione,

per almeno 2 ore al giorno, a nuovi potenziali conduttori, con obbligo di congruo preavviso.

#### **Art. 7 - Responsabilità**

Il conduttore è costituito custode della cosa locata ed è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Il conduttore manleva il locatore contro i danni che a questo possano derivare da fatto, omissione o colpa, propri, o di terzi in genere e lo solleva da ogni responsabilità nei confronti propri e di terzi per eventuali danni derivanti dall'immobile in oggetto.

Il conduttore dovrà stipulare inoltre idonea polizza assicurativa incendio per danni che possono essere causati ai locali di cui al presente contratto di locazione.

#### **Art. 8 Cauzione**

La somma depositata dal conduttore a titolo di cauzione, pari a Euro 1.500,00 a garanzia dei danni, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

#### **Art. 9 - Privacy**

Ai sensi del Regolamento UE 2016/1678 e relative disposizioni attuative, nonché per quanto vigenti del D.lgs. 196/2009, i dati personali raccolti nel presente

documento e per le sue finalità sono trattati dalle parti secondo principi di liceità, correttezza, trasparenza e riservatezza ed utilizzati o trasmessi ad altri enti per sole finalità istituzionali

**Art. 10 - Registrazione e spese**

Le spese di registrazione, ivi comprese quelle relative all'acquisto delle marche da bollo, sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuno. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto e il conduttore si impegna a rimborsare al locatore la quota di propria competenza.

**Art. 11 - Foro competente**

Le parti dichiarano di voler definire bonariamente ogni eventuale controversia nascente dal presente contratto. In caso di controversie, per le quali non sia possibile addivenire ad una definizione bonaria, le parti eleggono la competenza del Foro di Vicenza, rinunciando ora per allora all'elezione di altro foro.

**Art. 12 - Normativa applicabile**

Per quanto non espressamente stabilito e contemplato nel presente contratto si applicheranno le norme del Codice Civile e le altre leggi vigenti in materia di locazione di beni immobili.

**Art. 13 - Attestato Prestazione Energetica e Certificato di agibilità.**

Ai sensi dell'art 6 Dl. 63/2013 (decreto ecobonus),

trattandosi di locazione di \_\_\_\_\_, non si allega al presente contratto di locazione l'APE (attestato di prestazione energetica).

Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le normative vigenti in materia di impianti, con le attuali norme antincendio, edilizie, di igiene ed urbanistiche e che esso è agibile per gli scopi dichiarati.

Il Locatore

\_\_\_\_\_

Il Conduttore

\_\_\_\_\_

Ai sensi ed agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, si approvano specificatamente i seguenti articoli 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

Il Locatore

\_\_\_\_\_

Il Conduttore

\_\_\_\_\_