

COMUNE DI CASOLI

Prov. di Chieti

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno XXX il giorno primo del mese di XXXXin Casoli, presso l'Ufficio Tecnico sono presenti:

1. XXXXXXXXX , Responsabile del III Settore, che interviene in nome e per conto del Comune di Casoli, C.F. 81000890699 e partita IVA 00106590698 (locatore);
2. XXXXXX (conduttore);

TRA LE PARTI SUDDETTE SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1) OGGETTO

Il locatore dichiara di concedere in affitto al conduttore che accetta, il capannone comunale denominato lotto n° 2 ed ubicato nella Zona Industriale di Casoli Ovest e distinto in catasto al foglio di mappa n°33 particella n°5325 sub1, categoria D/1 rendita € 5.121,20 La superficie dell'immobile è di complessivi 650 mq di cui mq. 600 destinati alle lavorazioni e mq 50 destinati ad uffici e servizi oltre un'area di pertinenza di mq. 1200 circa;

2) DURATA

La locazione ha la durata di sei anni, con inizio dal XXXXX e termine al XXXXXX Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma L. 392/78, con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In caso di mancata disdetta inviata da parte del locatore da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo. Alla scadenza i locali dovranno essere consegnati personalmente al locatore o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, il conduttore oltre la canone di locazione, dovrà pagare una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto del locatore a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

3) CANONE DELLA LOCAZIONE

Il canone mensile di locazione è stabilito in € XXXXX + IVA al 22%, per un totale di € XXXXXX. Tale canone dovrà essere versato anticipatamente entro il 5° giorno di ogni mese.

Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere eventualmente la risoluzione di diritto del contratto.

Il canone di locazione sarà automaticamente aggiornato dal conduttore in relazione alle variazioni del potere di acquisto, ossia in ragione del 75% della variazione dell'indice ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

4) DESTINAZIONE

Il locale è concesso per l'attività di imballaggio e confezionamento di generi alimentari e non è concessa la possibilità al locatario di sublocare e/o cedere anche parzialmente lo stesso senza il consenso scritto del locatore. La violazione di tale clausola potrà comportare, a giudizio del locatore la risoluzione del presente contratto. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della L. 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

Il conduttore dichiara di aver preso visione dei locali e di averli trovati in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti obbligandosi a riconsegnarli alla scadenza del contratto allo stesso stato.

5) CONSENSO DEL LOCATORE PER MODIFICHES, MIGLIORIE O TRASFORMAZIONI DI BENI

E' fatto divieto al conduttore di procedere a modifiche, migliorie o trasformazioni dei beni affittati senza il consenso scritto del locatore, il quale, in difetto, potrà pretendere la messa in ripristino, a spese del conduttore ovvero ritenere le nuove opere senza alcun compenso, neanche a titolo di arricchimento senza causa.

6) POTERI DI CONTROLLO DEL LOCATORE

Il locatore ha diritto, ai sensi dell'art. 1619 c.c, di ispezionare i locali affittati e all'uopo di effettuare sopralluoghi anche a mezzo di propri rappresentanti o tecnici incaricati purché non

intralcianti l'attività commerciale del conduttore.

7) RIPARAZIONI DELLE SPESE

Il conduttore si assume tutti gli oneri di manutenzione ordinaria dei locali affittati e delle aree di pertinenza mentre resta a carico del locatore la manutenzione straordinaria;

8) RESPONSABILITÀ PER DANNI

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dall'uso del bene locato, dalle relative pertinenze e dagli impianti.

9) CLAUSOLE

Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili o da modificazioni scritte.

10) SPESE DEL PRESENTE CONTRATTO

Il presente contratto sarà registrato a cura del conduttore. Sono a carico del conduttore la metà dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo del presente contratto, mentre per l'intero l'imposta di bollo relative alle quietanze. Il conduttore provvederà anche ad effettuare il versamento dell'imposta di registro annuale. Sono parimenti a carico del conduttore la metà di detta imposta annuale .

11) VARIE

Il conduttore dichiara, ai sensi dell'art.6 c.2 del Dlgs 192/05, così come modificato dalla L.90/13 di aver ricevuto dal locatore copia dell'Attestato di Prestazione Energetica - Codice Identificativo n. 6901700000172708 valido fino al 27.11.2029;

Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (L. 31 dicembre 1996, n. 675).

Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del contratto, il conduttore elegge domicilio nell'immobile affittato.

Il locatore dovrà garantire l'accessibilità al personale preposto alla manutenzione dell'impianto fotovoltaico installato sulla copertura del capannone oggetto della locazione; Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà ipso iure automaticamente risolto.

Il locatore intende optare per l'assoggettamento ad IVA del canone pattuito, come previsto al comma 10 dell'art.35 del D.L. n. 223/2006 convertito dalla Legge n. 248/2006

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si fa riferimento alle leggi vigenti in materia.

Il Locatore

Il conduttore

Le parti, previa rilettura, approvano espressamente, a norma degli artt. 1341- e 1342 cc. i seguenti articoli del presente contratto: artt. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 e 11.

Il Locatore

Il conduttore