

# CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

## T R A

Azienda Gestione Edifici Comunali del Comune di Verona - Via E. Noris 1 - Verona - (VR) - cod. fisc. 80028240234 (di seguito denominata locatore), in persona del Dirigente Funzione Patrimonio - Avv. Massimiliano Brugnoli, nato a Verona il 16/10/1966, domiciliato in ragione della carica presso la sede dell'Azienda, il quale interviene in nome e per conto dell'Azienda suddetta ai sensi dello Statuto Aziendale approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 159 del 23/12/1996 e successive modifiche;

## E

il/la signor/a \_\_\_\_\_ (di seguito denominato/a conduttore) nato/a a \_\_\_\_\_ - (\_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_ - cod. fisc. \_\_\_\_\_ - attualmente residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) - VIA \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ identificato mediante \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_

## p r e m e s s o

- che l'A.G.E.C. ha in gestione l'immobile sito in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) - VIA \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ (codice immobile \_\_\_\_\_) piano \_\_\_\_\_ vani utili \_\_\_\_\_ con estremi catastali identificati da sezione terreni \_\_\_\_\_, foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_ subalterno \_\_\_\_\_, categoria catastale \_\_\_\_\_ importo rendita Euro \_\_\_\_\_ sup.netta \_\_\_\_\_, con relativa pertinenza \_\_\_\_\_ - VIA \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ (codice immobile \_\_\_\_\_) vani utili \_\_\_\_\_ con estremi catastali identificati da sezione terreni \_\_\_\_\_, foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_ subalterno \_\_\_\_\_, categoria catastale \_\_\_\_\_ importo rendita Euro \_\_\_\_\_ sup.netta \_\_\_\_\_;

- che come risulta dal verbale di gara in data \_\_\_\_\_, l'immobile di cui sopra viene concesso in locazione al miglior offerente;

- vista la nota Agec prot.n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

- fermo restando che quanto esposto in premessa ne fa parte integrante

### **si conviene e si stipula contratto di locazione alle seguenti condizioni**

1) I locali saranno adibiti ad uso di attività \_\_\_\_\_, comportante contatti diretti con il pubblico, la cui destinazione non può essere modificata senza il consenso scritto del locatore. L'effettiva destinazione dell'immobile a tale attività corrisponde ad un preciso obbligo per il conduttore; conseguentemente, i locali non potranno rimanere inutilizzati, pena le conseguenze di cui al successivo articolo 24.

2) La durata della locazione, a norma dell'art. 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è stabilita in anni sei con decorrenza dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

3) Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto, con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata A.R..

4) Il contratto si rinnova tacitamente di sei anni se non sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte almeno 12 mesi prima della scadenza a mezzo lettera raccomandata.

5) Il locatore può esercitare alla prima scadenza contrattuale la facoltà di diniego della rinnovazione per i motivi previsti dall'art. 29 L. n. 392/1978; tale volontà deve essere comunicata con lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza.

6) Il canone stabilito ed accettato dalle parti, così come risulta dall'offerta sopra richiamata, è di euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) annuali più I.V.A. da pagarsi in 12 rate mensili anticipate entro il giorno quindici di ogni mese. Il locatore, ai sensi dell'art. 10 n. 8 D.P.R. 633/72 come modificato dal D.L. n. 223/2006 convertito in Legge n. 248/2006. opta per l'assoggettamento ad IVA del canone pattuito.

7) Il canone deve essere aggiornato ogni anno nella misura del 75% delle variazioni assolute in aumento accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

8) Il conduttore non potrà, adducendo pretese od eccezioni di qualsivoglia genere, ritardare o sospendere il pagamento del canone o delle altre somme dovute anche per oneri accessori. Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone o degli altri oneri, di importo pari ad una mensilità del canone, comunque motivato, costituisce in

mora il conduttore. Decorso 20 giorni dal termine di cui al punto 6), il mancato pagamento anche di una sola rata di canone o degli altri oneri di importo pari ad una mensilità del canone, costituirà grave inadempimento contrattuale con conseguente immediata risoluzione del presente contratto.

9) A norma dell'art. 36 L. n. 392/1978 il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione esclusivamente in caso di cessione o affitto dell'azienda. Pertanto, fuori dai casi previsti dall'art. 36 L. n. 392/78, è fatto divieto al conduttore di sublocare o cedere il contratto di locazione senza il consenso scritto del locatore. E', altresì, fatto divieto al conduttore di adibire l'immobile allo svolgimento, anche saltuario, di attività illecita, pena la risoluzione di diritto del contratto.

10) Le spese di registrazione della presente scrittura sono a carico del locatore e conduttore in parti uguali. L'imposta di bollo verrà assolta in modo virtuale.

11) Sono a carico del conduttore gli oneri accessori: spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura di acqua e di energia elettrica, del riscaldamento e condizionamento d'aria, allo spurgo di pozzi neri e latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Sono altresì a carico del conduttore tutte le spese inerenti e conseguenti alla sua attività. Il locatore consegna al conduttore l'Attestato di Prestazione Energetica, certificazione rilasciata da soggetto certificatore, nel rispetto dei requisiti e dei contenuti di cui alla normativa applicabile, con la precisazione che, dalla data del suo rilascio non ci sono stati interventi di riqualificazione o ristrutturazione che abbiano modificato le prestazioni energetiche dell'alloggio. Il conduttore da pertanto atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

12) Il conduttore partecipa all'assemblea dei condomini, con diritto di voto, per deliberare sulle spese di riscaldamento e di condizionamento d'aria: interviene, senza diritto di voto, nelle delibere relative alle modificazioni degli altri servizi comuni.

13) A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, il conduttore ha rilasciato un deposito cauzionale pari a 3 mensilità del canone di locazione.

14) Il locatore si impegna ad eseguire i lavori necessari alla messa a norma degli impianti ai sensi della L.n. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni per quanto applicabile, ed ai sensi del DM 37/08 e successive modifiche ed integrazioni, limitatamente alla linea di alimentazione dal contatore dell'ente erogatore al quadro generale di utenza, quest'ultimo limitato al sezionamento differenziale della linea di ingresso. Resta a carico del conduttore tutto l'impianto elettrico a valle di detto differenziale. Ove il locatore, interpellato dal conduttore a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, dichiara di non voler eseguire detti lavori, ovvero non fornisca alcuna risposta nel termine di 45 giorni dal ricevimento, il conduttore potrà sostituirsi al locatore nell'esecuzione dei medesimi, con diritto all'indennità di cui all'art. 1592 c.c. Analogamente si procederà in caso di lavori di manutenzione straordinaria dovuti per legge, con diritto del conduttore al rimborso delle spese ove detti lavori vengano da lui effettuati. Qualora il conduttore esegua detti lavori senza rispettare la procedura appena descritta non potrà vantare alcun diritto ad indennità o al rimborso delle spese nei confronti del locatore. A norma dell'art. 1609 c.c. le riparazioni di piccola manutenzione sono a carico del conduttore; tali sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e non quelle dipendenti da vetustà o caso fortuito. Sono altresì a carico del conduttore, salvo quanto previsto al successivo articolo 19), i lavori di adeguamento degli impianti imposti dalle normative vigenti e che dovessero intervenire nel corso del rapporto disciplinanti l'attività del conduttore o comunque imposti dalla sua qualità di datore di lavoro.

15) In caso di riparazioni urgenti, che siano a carico del locatore, il conduttore deve darne avviso al locatore ed in caso di rifiuto dello stesso può eseguirle a sue spese, salvo rimborso (art. 1577 c.c.). In caso di mancato avviso, nessun rimborso sarà dovuto al conduttore.

16) L'esecuzione sull'immobile di opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità o comunque di lavori necessari per conservare la destinazione dell'immobile comporta la possibilità per il locatore di aumentare il canone pattuito in misura pari all'interesse legale sul capitale destinato alle opere ed ai lavori effettuati. Se il locatore richiede l'aumento entro 30 giorni dalla data di ultimazione delle opere il nuovo importo del canone decorre da quest'ultima data; altrimenti l'aumento decorre dal primo giorno del mese successivo a quello nel quale il conduttore riceve la richiesta. Il conduttore espressamente rinuncia ad ogni indennizzo per le fattispecie di cui agli articoli 1583 e 1584 c. c.

17) Il conduttore dichiara di ricevere l'immobile in ottimo stato di manutenzione ed assume l'obbligo di riconsegnarlo alla scadenza nello stesso stato.

18) Il conduttore deve permettere l'accesso nei locali ai dipendenti del locatore, all'amministratore o a persone da essi delegate.

19) Al conduttore non è consentito eseguire, senza il preventivo consenso scritto del locatore, e quindi alle condizioni concordate, alcun lavoro di modifica, innovazione, miglioria, addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, ovvero agli impianti esistenti. Il locatore ha la facoltà di ritenere, senza dovere in alcun modo indennizzare il conduttore che, espressamente, fin d'ora a ciò rinuncia, le eventuali migliorie od addizioni comunque eseguite dal conduttore anche con la tolleranza del locatore. In caso contrario ed a semplice richiesta del locatore il conduttore sarà tenuto anche nel corso del rapporto alla remissione in pristino, a tutte sue cure e spese.

20) Il conduttore, in caso di installazione sullo stabile di antenna centralizzata si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo

21) Il conduttore accetta integralmente il regolamento condominiale con le relative tabelle millesimali.

22) Al conduttore è dovuta l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale nei casi ed alle condizioni previste dall'art. 34 della legge n. 392/1978.

23) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti od omissioni di terzi, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

24) L'inadempienza delle clausole stabilite ai punti 1-6)-8)-9)-11)-13)-20) comporta ipso jure la risoluzione del contratto.

25) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli non più li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

26) Il presente contratto non può essere modificato se non a mezzo di atto scritto; nello stesso modo devono essere provate le eventuali modifiche.

27) Il conduttore, avendo preso visione dell'Informativa generale sul trattamento dei dati personali dell'Area Immobiliare reperibile nel sito web, è consapevole che i dati personali comunicati ad AGECE sono trattati a norma del Regolamento UE 2016/679. In particolare, dichiara di essere consapevole che tali dati saranno trattati dal locatore per consentire la corretta gestione del rapporto contrattuale, ivi compresa l'eventuale fase contenziosa, e nell'esecuzione di un compito di interesse pubblico di cui è investito Agece. Il referente interno del trattamento dei dati personali è il Dirigente dell'Area Immobiliare.

28) Per quanto non previsto si rinvia al codice civile e alla legislazione speciale.

Letto, approvato e sottoscritto

Verona, \_\_\_\_\_

.  
il locatore \_\_\_\_\_ il conduttore \_\_\_\_\_

.  
Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342l C.C. le parti specificamente approvano quanto sopra dichiarato e pattuito sulla validità del contratto nonché i patti di cui ai punti 1) - 8) - 9) - 11) - 13) - 14) - 15) - 16) - 19) - 20) - 23) - 24) - 26).

.  
il locatore \_\_\_\_\_ il conduttore \_\_\_\_\_