

11 Rep 2593

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE
ADIBITO AD USO UFFICIO

27 APR. 2010

Ai sensi dell'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431,

TRA

Il Sig. Arch. Enrico Vincenzi, nato a Mantova il 15.04.1973, Responsabile del 3° Settore "Assetto ed Uso del Territorio – Ambiente – Provveditorato" del Comune di Campagnola Emilia, il quale interviene esclusivamente nell'interesse del Comune medesimo, che ha sede in Piazza Roma n. 2, partita IVA 00449250356, di seguito denominato locatore, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 27 del 27 marzo 2010

E

la Sig.ra Emanuela Ferri, nata a Carpi (MO) il 06.12.1962, la quale interviene in qualità di Presidente dell' "Associazione Pro.Di.Gio.: Progetto di Giovani", che ha sede in Novellara (RE), via Gonzaga n. 9, partita IVA 02046660359, di seguito denominata conduttore,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Il locatore concede in locazione ad uso ufficio al conduttore, che accetta, l'unità immobiliare, di sua esclusiva proprietà, sita in Campagnola Emilia, piazza Roma n. 18, interno n. 3 piano 1°, composto da 4 vani, oltre cucina e servizi, dotata altresì di piano sottotetto, non ammobiliata, identificata al N.C.E.U. al foglio 14, mappale 230 sub 64, categoria A2, in regola con la documentazione amministrativa e tecnica inerente la sicurezza degli impianti.

1) DURATA: La durata della locazione è stabilita in anni 3 (tre) con decorrenza dal 01.05.2010 e con scadenza al 30.04.2013 Il contratto si rinnoverà ex lege, dopo detta scadenza, per un periodo di tre anni, salvo quanto previsto al successivo articolo 2.

2) DISDETTA ALLA PRIMA SCADENZA: Il locatore ha facoltà di dare disdetta al presente contratto di locazione, in occasione della prima scadenza sopra indicata, e con preavviso di almeno sei mesi, per i seguenti motivi: a) quando intenda destinare l'immobile ad uso proprio o dei propri familiari ai sensi dell'art. 3, lettera a) della legge 431/98; b) quando, senza che si sia verificata alcuna successione legale, ex art. 6 L. 392/78, nel contratto di locazione, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo; c) quando il locatore, non avendo la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello adibito a propria abitazione, intenda vendere l'immobile locato a terzi. In tale ipotesi è riconosciuto al conduttore un diritto di prelazione, da esercitarsi secondo le modalità previste dagli artt. 38 e 39 della legge 27.7.1978, n. 392; d) qualora il locatore intenda eseguire le opere di cui all'art. 3, lett. d) e lett. e) della legge 9 dicembre



1998, n. 431. In detta ipotesi è riconosciuto al conduttore il diritto di prelazione, da esercitarsi secondo le modalità previste dall'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nel caso in cui il locatore conceda nuovamente in locazione l'immobile al termine dei lavori; e) quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune.

3) **DISDETTA ALLA SECONDA SCADENZA:** ciascuna delle parti ha diritto di rinunciare al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

4) **RINNOVO ALLA SECONDA SCADENZA:** In mancanza della comunicazione di cui al precedente punto 3, alla seconda scadenza del contratto, lo stesso si intende rinnovato di ulteriori tre anni alle medesime condizioni se ciascuna delle parti non attiva la procedura per il rinnovo a nuove condizioni.

5) **PROCEDURA DI RINNOVO:** Alla seconda scadenza del contratto ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la disdetta del presente contratto, comunicando all'altra parte la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare almeno sei mesi prima della scadenza; in mancanza di risposta della parte interpellata entro 60 giorni, a mezzo raccomandata, o in mancanza di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

6) **RECESSO DEL CONDUTTORE:** Il conduttore può recedere dal contratto in qualsiasi momento con preavviso di mesi sei, che dovrà essere comunicato al locatore con lettera raccomandata.

7) **CANONE:** Il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato tra le parti in € 4.200,00 (euro quattromiladuecento/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere in numero di 4 rate uguali anticipate ciascuna di € 1.050,00 (euro millecinquanta/00) scadenti il giorno 05 (cinque) di ogni primo mese del trimestre solare relativo con versamento diretto presso la Tesoreria Comunale.

8) **AGGIORNAMENTO DEL CANONE:** Il canone sarà annualmente aggiornato, senza necessità di richiesta del locatore, in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, riferita all'anno precedente.

9) **ONERI ACCESSORI:** Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi dell'art. 4, comma 2, della Legge n. 431/1998 e di cui al presente contratto costituisce l'allegato A. Il fabbricato è costituito in condominio. Il pagamento delle spese accessorie a carico del conduttore deve avvenire direttamente al condominio, nei tempi e con le modalità definite dall'assemblea dei condomini. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese accessorie a suo carico e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione – anche tramite organizzazioni sindacali – presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.



10) **INTEGRAZIONE DEL CANONE:** Qualora nel corso della locazione vengano eseguite sull'unità o nell'edificio condominiale, sia nelle parti private che in quelle comuni, opere anche non improrogabili, per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che compromettano l'efficienza in base all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione, ristrutturazione e rinnovo di impianti, il canone corrisposto verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale annuo sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. L'aumento decorrerà automaticamente dalla data di ultimazione delle opere senza necessità di preventiva richiesta.

11) **DEPOSITO CAUZIONALE:** A garanzia delle obbligazioni assunte col presente atto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di € 1.050,00, pari alla cifra equivalente a tre mensilità del canone, se computato mensilmente, non imputabile in conto canoni e produttiva – salvo che la durata contrattuale minima non sia superiore ad anni quattro, ferma la proroga del contratto per due anni – di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

12) **RISOLUZIONE DEL CONTRATTO:** Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della Legge 27 luglio 1978, n. 392. La vendita dell'unità immobiliare locata – in relazione alla quale non viene concessa la prelazione al conduttore – non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

13) **STATO LOCATIVO:** Il conduttore dichiara di avere visitato l'immobile locato e di averlo ricevuto in consegna in buono stato locativo ed idoneo all'uso convenuto, giusto verbale di consegna del 30.04.2010 e si impegna a restituirlo al termine della locazione nello stato in cui gli è stato consegnato, salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento dei danni, ed ad eseguire tutte quelle opere manutentive che si renderanno necessarie per mantenere in buono stato l'unità immobiliare.

14) **MODIFICHE E DANNI:** L'immobile è locato ad esclusivo uso di ufficio del conduttore che si impegna a non mutarne la destinazione anche solo parzialmente o temporaneamente. Il locatore si impegna altresì a non apportare alcuna modifica all'immobile ed agli impianti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. La violazione di tali clausole determinerà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. Gli eventuali miglioramenti o addizioni autorizzati dal locatore in forma scritta resteranno acquisite all'unità immobiliare senza che sia dovuto al conduttore alcun compenso, salvo patti contrari risultanti per iscritto.



15) **SUBLOCAZIONE - COMODATO - CESSIONE CONTRATTO:** Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale che parziale. Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della Legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 404/1988.

16) **RIPARAZIONI ORDINARIE:** Le riparazioni di cui all'art. 1576 cod. civ. (Mantenimento della cosa in buono stato locativo) e 1609 cod. civ. (Piccole riparazioni a carico dell'inquilino) sono a carico del conduttore, così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti ed ai servizi.

Non provvedendo tempestivamente il conduttore, potrà provvedervi il locatore ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione.

Quando l'immobile locato abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore questi è tenuto a dare avviso scritto al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore.

17) **ESONERO DI RESPONSABILITÀ:** Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. Il conduttore esonera espressamente il locatore per ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli dal fatto doloso o colposo o da omissione di altri utilizzatori dello stabile e dell'area cortiliva comune, di dipendenti del locatore, di terzi in genere, e segnatamente per furti.

18) **VISITE:** Il locatore potrà visitare o far visitare l'immobile durante la locazione, previo avviso al conduttore, per constatarne lo stato di manutenzione o conservazione.

Nel caso il locatore intendesse vendere l'immobile locato il conduttore, sin d'ora, si obbliga a consentire la visita dell'immobile al locatore o ad agenzie immobiliari dallo stesso incaricate per la vendita.

19) **ELEZIONE DI DOMICILIO:** Il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato a tutti gli effetti del presente contratto, per qualunque contestazione, comunicazione e notifica giudiziale.

20) **REGISTRAZIONE E BOLLI:** le spese di registrazione del presente contratto sono a carico di entrambe le parti e saranno pagate in unica soluzione per l'intera durata contrattuale. In caso di rinnovo, artt. 1 e 4 del presente contratto, dette spese saranno pagate per annualità entro la scadenza prevista dalla vigente normativa. Sono a totale carico del conduttore i bolli del presente contratto.

21) **ASSEMBLEE:** Il conduttore ha diritto di voto nelle deliberazioni dell'assemblea degli inquilini, relative alle spese ed alla gestione dei servizi. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

22) **IMPIANTI:** Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente 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 può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

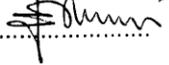
23) **MODIFICHE:** Qualunque modifica al presente contratto dovrà risultare sempre da atto scritto.



Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti rinviando a quanto in materia viene disposto dal Codice Civile, dalle leggi 9.12.1998 n. 431, e 27.7.1978 n. 392, o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali, nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della predetta legge n. 431/98.

Campagnola Emilia, li 15 aprile 2010

Il locatore

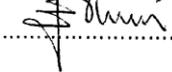


Il conduttore




Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 codice civile le parti approvano specificatamente i seguenti articoli: 8 (Aggiornamento canone), 9 (Oneri accessori), 10 (Integrazione canone), 11 (Deposito canone), 12 (Risoluzione del contratto), 14 (Mutazione destinazione e risoluzione), 15 (Sublocazione - comodato - cessione contratto), 17 (Esonero responsabilità), 19 (Elezione domicilio).

Il locatore



Il conduttore

