

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI
AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE
Legge 392/78**

Tra

Il Signor SERONELLO CLAUDIO, nato a MONTOGGIO (Ge) il 01.07.1959, residente in Rapallo (GE) Via Ferretto 41/17, C.F.: SRN CLD 59L01 F682N, LOCATORE
La Sig.ra DACCA' TEA nata a GENOVA il 27/02/1967 residente a Montoggio(GE) Via Montemoro 9 C.F. DCCTEA67B67D969I – in qualità di Responsabile del Servizio Finanziario del Comune di Montoggio, con sede legale e domicilio fiscale in Montoggio, via IV Novembre 18 Partita IVA 00912760105 Codice Fiscale 80007310107, CONDUTTORE
si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Il Locatore concede in locazione al Conduttore che accetta l'unità immobiliare sita in Montoggio (GE), Loc. Pratogrande così composta:
sita al piano terreno: porzione di locale della superficie lorda di mq. 228 circa, versante S.P. 226, censito al Catasto Fabbricati come segue: Foglio 2 (due), particella 28 (ventotto), subalterno 9 parte, Loc. Pratogrande 8, Cat. D/8, rendita euro 3.068,16.
Il locatore dichiara che i locali e gli impianti tecnologici dell'immobile di cui al primo comma sono conformi alle disposizioni di legge.

ART. 2 - DESTINAZIONE - DURATA:

Locazione ad uso magazzino deposito per attrezzature ed automezzi comunali. La locazione avrà durata di anni sei dal 01/01/2019 al 31/12/2024. L'effettivo possesso dell'unità locata è dato dal verbale di consegna.

ART. 3 - RECESSO CONDUTTORE:

Il conduttore ha la facoltà di recedere dal contratto nel corso della locazione con un preavviso di mesi sei rispetto alla data in cui intende lasciare l'immobile. La disdetta dovrà essere trasmessa al locatore a mezzo raccomandata A.R.. Qualora la disdetta venga data senza rispettare il preavviso di mesi sei, anche per forza di causa maggiore, il conduttore è sempre tenuto a versare il canone per i sei mesi successivi rispetto al mese in cui viene notificato il preavviso di cui al primo comma, salvo diversi accordi specifici con il locatore.
La disposizione prevista al primo comma si applica a partire dal 01/01/2020.

ART. 4 - RECESSO LOCATORE:

Il locatore potrà recedere dal contratto dando disdetta 12 mesi prima della prima scadenza contrattuale che risulta alla data del 30/11/2024 qualora ricorrano i motivi di cui all'art. 29 legge 392/78 a mezzo raccomandata A.R..

ART. 5 - PRECISAZIONE:

La disposizione di cui all'art. 4 non si applica qualora nuove disposizioni di legge siano in vigore alla data della prima scadenza contrattuale.

ART. 6 - RINNOVO - CLAUSOLA PENALE:

Il contratto resta rinnovato fra le parti per un altro ugual periodo stabilito come all'art. 2 qualora il locatore non intende avvalersi dell'art. 4 e/o 5 di questo contratto ed art. 28 legge 392/78, salvo diversa nuova previsione di legge.

Dalla data di scadenza del contratto e sino a quando l'unità non sarà riconsegnata, oltre al corrispettivo convenuto (canone), il conduttore, per effetto della ritardata restituzione del bene (art. 1591 c.c.), a titolo di responsabilità contrattuale, per il ritardo nell'adempimento, corrisponderà, una penale pari al valore del 50% riferito al corrispettivo che il conduttore deve versare per il periodo di maggiore occupazione. E' sempre fatta riserva alle parti di concordare un nuovo patto contrattuale se ed in quanto si creino le condizioni.

ART. 7 - CANONE:

Il canone di locazione viene convenuto in € 520,00 mensili, pari a € 6.240,00 annui da pagarsi in numero due rate anticipate, con bonifico bancario direttamente alla proprietà, entro il 10 gennaio e entro il 10 luglio di ogni anno. In caso di contestazione sui modi e termini di pagamento del canone si applicano gli artt. 1277 — 1182 c.c. 3^o comma. In caso di morosità sul canone si applica l'interesse legale di cui all'art.

1284 c.c.. Le spese di incasso, ricevuta e di bollo, sono rimborsate dal conduttore al momento del pagamento del canone ai sensi dell'art. 1196 c.c.

ART. 8 - AGGIORNAMENTO DEL CANONE:

Il canone di locazione di cui all'art. 7 sarà soggetto ad aggiornamento Istat annuale, secondo i dettami dell'art. 32 della legge 392/78, modificato dalla legge 118/85. Considerato che l'art. 3 comma 1 del D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 135, prevede che per gli anni 2012, 2013 e 2014, l'aggiornamento relativo alla variazione degli indici ISTAT, previsto dalla normativa vigente non si applica al canone dovuto dalle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'Istituto nazionale di statistica ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, per l'utilizzo in locazione passiva di immobili per finalità istituzionali" il primo aggiornamento Istat avrà decorrenza dall'1/01/2020, sulla base della variazione Istat verificatasi nei precedenti 12 mesi e così di seguito ogni anno sino allo scioglimento del contratto.

Non sono calcolabili valori economici che producono diminuzioni del canone.

La richiesta di aggiornamento di cui al 2^o comma si intende già fatta con la firma di questo contratto ed ha valore per tutta la sua durata, senza obbligo di nuova richiesta preventiva e specifica.

ART. 8/1 - SPESE DEI SERVIZI:

Oltre al canone, il conduttore per accordo bilaterale, supporterà direttamente tutte le spese dei servizi esistenti, con diritto d'uso, senza possibilità di rinunciarvi, con l'obbligo di tenerli in piena efficienza e con la possibilità di gestirli direttamente (esclusi eventuali servizi comuni) in base alle proprie esigenze. Sono comunque a carico del conduttore le spese per:

- a) energia elettrica, acqua potabile;
- b) le manutenzioni per il funzionamento degli impianti e per l'erogazione dei servizi e delle manutenzioni dei serramenti;
- c) rifiuti solidi urbani e servizi accessori, nonché gli strumenti per garantire e per svolgere tali servizi;
- d) le condutture incassate: in seguito a rottura, intervento sulla spesa del ripristino al 50% deduzione di eventuali risarcimenti

ART. 9 - MANUTENZIONI - PRECISAZIONI:

Ad integrazione, ma fermo restando i vincoli e le precisazioni di cui all'art. 8/1, in deroga agli artt. 1576 e 1609 c.c. tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura, anche se effettuate nelle parti comuni dell'edificio, sono a carico del conduttore, che, per quanto concerne le opere

necessarie all'interno dell'unità locata, dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo.

ART. 10 - INTERVENTI:

Il Locatore potrà effettuare interventi di cui art. 31 legge 457/78 lett. b), c), d), e) e s.m.i. anche non urgenti sull'unità locata, senza corrispondere alcuna indennità al Conduttore, anche se la durata degli interventi sia superiore a 20 giorni e/o riduca o sospenda l'attività, con ciò derogandosi per volontà delle parti alla disposizione dell'art. 1584 c.c.

ART. 11 - RIMBORSO SPESE:

Le spese inerenti i servizi gestionali di cui all'articolo 8/ le altre spese obbligatoriamente a carico Conduttore vengono sopportate direttamente e totalmente dal conduttore stesso nei modi e termini precisati successivamente dal locatore.

Qualora non si provveda, provvederà il locatore se lo stesso ne avrà dell'interesse.

A tale fine il Locatore, o chi per esso, trasmetterà con atto notificato il rendiconto delle spese sostenute.

Il Conduttore, ne consegue, provvede entro dieci giorni dalla data di comunicazione, al versamento del dovuto con il rimborso delle spese amministrative. Il conduttore, qualora rilevi inesattezze e/o non concordi sulla richiesta di cui al precedente 2^o comma ha l'obbligo, entro dieci giorni dalla data di ricevimento della richiesta, di pagamento, di controdedurre con atto notificato esprimendo le proprie ragioni. La mancata controdeduzione entro i termini conferma senza riserve l'approvazione del rendiconto spese trasmesso e l'eventuale credito risultante a favore del locatore è considerato credito certo, liquido ed esigibile. Il mancato pagamento delle spese alla data stabilita di cui ai commi precedenti, causa un addebito di mora pari all'interesse attivo bancario sulla spesa da pagare, salvo diversa disposizione del giudice competente.

Il conduttore riconosce la applicazione dell'art. 633, 634 c.p.c. e 63 dd.aa.cc. a proprio carico nonché il diritto di ritenzione, da parte del locatore, sulle cose proprie e di proprietà sino a copertura del valore credito accertato oltre alle spese procedurali.

ART. 12 - PRESCRIZIONI:

Qualora vi siano, ai fini dell'attività svolta, prescrizioni da parte delle autorità competenti di modifica alla struttura dell'unità locata, sistemazione impianti e quant'altro prescrivibile a norma di legge, il conduttore si impegna a sostenere le spese necessarie e nessun obbligo si impone al locatore. Tali lavori verranno acquisiti alla proprietà in sede di recesso contratto.

ART. 13 - NORMA:

Il contratto non è scindibile anche qualora sopravvenga giusta causa.

ART. 14 - SUBLOCAZIONE - GERENZA:

Non è prevista né ammessa la sublocazione dei locali sotto qualsiasi forma.

ART. 15 - SUBENTRO:

In caso di morte del conduttore ovvero firmatario e/o firmatari di questo contratto hanno diritto di subentrarvi soltanto coloro che possono, a norma di legge, aver titolo e sempre che intendano esercitare l'attività citata all'art. 2 essendo vietato il subentro per attività diversa.

ART. 16 - CAMBIO ATTIVITA':

In caso che il conduttore disponga il cambio di attività (anche parziale) precisato all'art. 2, questo contratto si intende risolto immediatamente, salvo che si provveda a stipulare altro

contratto sulla base della nuova realtà rilevata e/o concordare una modifica contrattuale da precisarsi con atto scritto (appendice).

ART. 17 - CESSIONE DELL'AZIENDA E/O ATTIVITA':

Non è prevista né ammessa la cessione del contratto sotto qualsiasi forma.

ART. 18 - VENDITA:

In caso di vendita o di recesso dell'unità il locatore si impegna a rendere opponibile al terzo acquirente il presente contratto. In caso di vendita o in caso di recesso dell'unità il conduttore entro 7 giorni dalla richiesta dovrà indicare al locatore almeno due giorni della settimana, per due ore consecutive tra le ore 8 e le ore 20, nel caso lo stesso avrà diritto di visitare o di far visitare previo avviso e presentazione scritta, l'unità agli eventuali acquirenti o subentranti pena il risarcimento del danno. L'inosservanza della disposizione di cui al precedente 2^o comma è considerata inadempienza grave.

Si riconosce il diritto di prelazione al conduttore nei modi e termini previsti dal codice civile.

ART. 19 CAUZIONE - OBBLIGAZIONE ESSENZIALE (art. 1608 c.c.): Il conduttore ha corrisposto cauzione: di euro 500,00 pari a una mensilità di canone a garanzia di tutti i vincoli posti in questo contratto senza possibilità di computarla in canone.

La cauzione verrà restituita al termine della locazione verificato lo stato dell'immobile in relazione al verbale di consegna ed ai vincoli contrattuali nonché alla dimostrazione di aver liquidato a saldo i fornitori dei servizi.

ART. 20 - REGISTRAZIONE:

Sia il locatore quanto il conduttore hanno l'onere al momento dell'obbligatorietà di provvedere di comune accordo alla formalità di registrazione del contratto presso l'ufficio registro e di comunicare alla controparte gli estremi della registrazione.

Le spese di registrazione del contratto (imposta di bollo e imposta di registro) e successive proroghe sono a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali.

ART. 21 - PRECISAZIONE:

Ai fini dell'art. 34 della legge 392/78, il conduttore dichiara che la sua attività: non rientra fra quelle per cui spetta quanto prevede l'art. 34 citato.

ART. 22 - RESPONSABILITA':

Il firmatario del contratto e successivi aventi causa, per la sua attività che esplica si dichiara civilmente e penalmente responsabile per ogni danno a persone, cose ed animali, nonché all'unità locata, sia esso prodotto dalla sua persona, familiari o dipendenti stessi, nonché strumenti/impianti dell'intera organizzazione del conduttore.

Le parti accordano che qualora nel corso della locazione qualsivoglia servizio dell'unità locata, e/o qualsivoglia altro servizio della struttura nella quale l'unità locata è inserita (diretto o indiretto), venisse sospeso, provocasse dei danni materiali a cose o persone appartenenti al conduttore o terzi, il locatore è assolto dall'obbligo di risarcire direttamente qualsiasi tipo di danno salvo che sia possibile ottenere risarcimenti da eventuali assicurazioni esistenti.

ART. 23 - NORMA:

Il conduttore non può, senza consenso scritto del locatore, eseguire innovazioni, migliorie o addizioni o sostituzioni di impianti, esporre cartelli od insegne.

L'inosservanza della disposizione di cui al comma precedente è considerata inadempienza grave.

ART. 24 - STATO LOCALI:

Il conduttore loca i locali nello stato in cui si trovano, nessuna richiesta di miglioria può essere avanzata al locatore sia in termini strutturali quanto per servizi, salvo accordo scritto fra le parti. Il conduttore dichiara di accettare i locali nello stato in cui si trovano, di gradirli e di essere a conoscenza dei vizi esistenti.

ART. 25 - NORMA:

Il conduttore qualora lasci l'unità locata vuota e/o incustodita per un certo periodo, è tenuto a consegnare le chiavi a persona di fiducia e segnalarlo al locatore per iscritto. Mantenere l'unità inutilizzata non dà diritto di essere esonerato nelle spese dei servizi.

È fatto obbligo di mantenere in piena efficienza, sempre, gli impianti dati in custodia e di non usarli in modo diverso rispetto all'uso a cui sono destinati pena il risarcimento integrale del costo per la sostituzione e/o rimessa in pristino.

ART. 26 - VERIFICA:

Il locatore o suo incaricato può accedere ai locali locati per controllare lo stato d'uso dei locali e degli impianti dati in custodia.

ART. 27 - AMMINISTRAZIONE:

Se l'unità locata sarà affidata dal locatore ad un amministratore immobiliare per la gestione della locazione e/o dei servizi comuni, il conduttore si impegna sin d'ora senza riserva alcuna ad osservare le disposizioni conseguenti dello stesso che opererà in nome e per conto del locatore ed in osservanza alle disposizioni di legge vigenti.

ART. 28 - CONTROVERSIE:

Per tutte le controversie in materia di aggiornamento di canone, di spese accessorie, di risoluzione, cessazione ed interpretazione del presente contratto, le parti convengono prima di adire al magistrato di richiedere il tentativo di conciliazione di cui all'art. 44 della legge 392/78 e legge 399/84 per quanto ammesso e concesso. Le parti possono altresì convenire al momento di sentire una corretta interpretazione su quanto in contestazione da parte di un consulente del settore. Nessuna azione potrà essere intentata dal conduttore se risulta in stato di morosità.

ART. 29 - VINCOLO:

Qualora le disposizioni previste in questo contratto debbano subire modifiche, per effetto di nuovi accordi e/o provvedimenti del giudice in seguito a richiesta di una delle due parti, si conviene senza altre condizioni che le obbligazioni assunte tutte in questo contratto verranno rispettate sino alla data di accettazione dei nuovi accordi e/o notifica del provvedimento del giudice salvo diversa e specifica previsione contraria di legge.

Il firmatario e/o firmatari del contratto si dichiarano ciascuno separatamente e tutti congiuntamente garanti solidali fra loro per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla legge e dal contratto di locazione a carico del conduttore nei confronti del locatore e così tanto per il pagamento del canone alle scadenze pattuite quanto per il risarcimento di eventuali danni per inadempienza od altri in genere nessuno escluso, con diritto per il locatore di agire a tutela delle sue ragioni contemporaneamente o successivamente contro uno o più o tutti i coobbligati solidali.

ART. 30 - IMPEGNO:

Il conduttore si impegna di servirsi dell'unità locata in osservanza dell'art. 1587 c.c. tenendo presente che violando tale obbligo il locatore può replicare chiedendo l'applicazione dell'art. 1453 c.c. È fatta riserva al locatore di chiedere in qualsiasi momento del patto contrattuale che il conduttore stipuli a proprie spese polizza assicurativa vincolata a favore del Locatore per i rischi di cui all'art. 1588 c.c. riferiti all'unità locata.

ART. 31 - RICHIAMI:

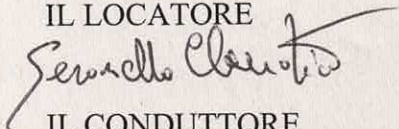
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti richiamano le altre disposizioni della legge 392/78, in particolare artt. 5-55, gli artt. 1577, 1592, 1590, 1367, 1619, 1582 c.c.. È convenuto fra le parti che una modifica legislativa e/o modifica delle disposizioni a cura del legislatore degli articoli della legge 392/78, che dovessero intervenire nel corso del rapporto regolato con questo contratto, potrà modificare, se richiesto dalla proprietà, a partire dal primo giorno del mese successivo alla richiesta, il contenuto di questo contratto ovvero delle parti vincolistiche che possono interessare, salvo diversa e specifica disposizione obbligatoria di legge.

Le disposizioni dei singoli articoli dal numero 1 al numero 31, si intende che assumono il valore di vere e proprie clausole contrattuali ed il contratto nel suo complesso ha efficacia così come dispone l'art. 1372 c.c.

Letto, approvato e sottoscritto

Montoggio, il

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE

