



# COMUNE DI SIDDI

Provincia Sud Sardegna

Viale Europa n. 9 - 09020 SIDDI (SU)

P.I. 01063420929 - C.F. 82002080925

Tel. 070/939800-070/9340148 Fax 070/939116

web [www.comune.siddi.su.it](http://www.comune.siddi.su.it)

email [ragioneria@comune.siddi.su.it](mailto:ragioneria@comune.siddi.su.it)

Pec [protocollo.siddi@pec.it](mailto:protocollo.siddi@pec.it)

## **BOZZA CONTRATTO: LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO NELL'EX PASTIFICIO PUDDU, DESTINATO AD ATTIVITA' DI ARTIGIANATO.**

L'anno 2021, il giorno \_\_ del mese di \_\_, nella Residenza Municipale, con la presente scrittura privata avente, per le parti, forza di legge a norma dell'art. 1372 del Codice Civile, tra il **COMUNE DI SIDDI** (C.F.: 82002080925) di seguito denominato semplicemente "**locatore**", rappresentato dalla \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_/\_\_/\_\_, Responsabile del Servizio AA.GG., in esecuzione della deliberazione di G.M. n. \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_, esecutiva ai sensi di legge, e il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_ il \_\_/\_\_/\_\_ di seguito denominata semplicemente "**conduttore**", in qualità di titolare dell'impresa individuale o legale rappresentante della Società: \_\_\_\_\_ con sede a Siddi in \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ - P.IVA: \_\_\_\_\_.

si conviene e si stipula quanto segue:

### **ART. 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

In esecuzione della Determinazione di aggiudicazione n. \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_, esecutiva a termini di legge, il Comune di Siddi, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione alla \_\_\_\_\_, che accetta, il locale sito in Siddi (SU) Via Roma, catastalmente identificato al foglio 5 mappale 597, sub \_\_ di cui all'allegata planimetria per costituirne parte integrante e sostanziale, destinato ad attività di commercio al dettaglio di vicinato;

### **ART. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE**

La locazione avrà la durata di anni 6, con decorrenza dal \_\_\_\_\_, data di stipula del contratto e scadrà il giorno \_\_\_\_\_ rinnovabile ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i. Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata Legge, con le modalità ed i termini ivi previsti.

### **ART. 3 - CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di € \_\_\_\_\_,00 annuali, da pagarsi in rate trimestrali uguali entro l'ultimo mese del trimestre di riferimento, mediante versamento PagoPA.

### **ART. 4 - AGGIORNAMENTO DEL CANONE**

Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978, così come modificato dall'art. 1 della Legge 118/1985, a decorrere dall'inizio del secondo anno, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Il conduttore pertanto rinuncia all'invio della raccomandata di richiesta, le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

#### **ART. 5 – DESTINAZIONE**

L'immobile che si concede in locazione è destinato ad uso attività di artigianato di servizio e di tipo laboratoriale. Qualunque altra destinazione è espressamente inibita.

#### **ART. 6 – SUBLOCAZIONE**

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità locata senza il consenso scritto del locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore all'eventuale mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o al subaffitto dei locali, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione ipso jure del contratto.

#### **ART. 7 – MANUTENZIONE E RIPARAZIONE**

Il conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere, per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria, mentre le opere di manutenzione straordinaria saranno a carico della parte locatrice.

#### **ART. 8 – MIGLIORIE E INNOVAZIONI**

I locali sono ceduti nello stato di fatto in cui si trovano; ogni intervento che la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo del bene, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla proprietà, e rimarrà per patto a beneficio della parte locatrice; quando anche autorizzato, il conduttore provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure, senza per questo pretendere indennità per miglioramenti o addizioni apportate.

#### **ART. 9 – UTENZE**

Il conduttore, all'atto della consegna del bene, deve intestare a proprio nome, conservandone l'uso esclusivo, i contratti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica e telefono; i consumi così segnati sono a carico del conduttore medesimo.

#### **ART. 10 – VISITA AI LOCALI**

Il locatore ha facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione, anche per l'esecuzione di lavori.

#### **ART. 11 – RICONSEGNA DEI LOCALI**

Il conduttore è costituito custode dell'immobile locato e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile. Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

#### **ART. 12 – DEPOSITO CAUZIONALE A GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI**

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, il conduttore è tenuto, in sede di stipula del presente atto, al versamento di un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone di affitto, che verrà restituita al termine della locazione, sempreché siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati

**ART. 13 – IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO**

Il presente contratto è sottoposto a registrazione in termine fisso, con applicazione dell'imposta proporzionale del 2% sull'importo del canone relativo a ciascun anno di durata del contratto, ai sensi di legge; le suddette spese di registrazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Sono a carico del conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto, ivi compresi i diritti di segreteria.

**ART. 14 – MODIFICHE DEL CONTRATTO**

Le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale. Qualunque modifica del presente atto deve apparire in forma scritta.

**ART. 15 – COMPETENZA GIURIDICA**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di eleggere domicilio in Siddi. Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e dalla Legge n. 118/85 e successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

Letto, approvato e sottoscritto.

p. il Comune \_\_\_\_\_

Il locatario \_\_\_\_\_

A norma degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano espressamente di approvarle rigettando ogni eccezione ed istanza.

p. il Comune \_\_\_\_\_

Il locatario \_\_\_\_\_