

# COMUNE DI MONTEU ROERO

PROVINCIA DI CUNEO

**Allegato B**

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO RESIDENZIALE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN .....**

L'anno.....,addì ..... del mese di ..... nell'ufficio/sala ..... del Municipio,  
viene redatta la  presente scrittura privata con sottoscrizione autenticata

**tra**

- Il COMUNE DI ..... (locatore) con sede in Via ..... n. .... C.F. e P. Iva .....  
rappresentato dall'Arch./Ing./Dott..... nato/a .....il..... nella sua qualità di   
Dirigente  ..... del Settore/Ufficio  
..... ,domiciliato/a per la carica presso la sede municipale, di seguito  
denominato per semplicità "**COMUNE**";

**e**

- Il Sig. .... (conduttore) nato a ..... il ....., residente in  
....., via .....Codice Fiscale n. .... nel prosieguo  
del presente atto denominato "**CONDUTTORE**".

### **PREMESSO**

- che con Determinazione del Responsabile del Servizio Manutenzione Gestione e Conservazione Patrimonio Comunale - Edilizia Pubblica n. 24 del 13/04/2018 è stato approvato l'Avviso di Asta Pubblica con i criteri e le modalità per l'espletamento e la partecipazione alla gara nonché la Bozza del "Contratto di locazione dell'immobile ..... sito in ..... ad uso residenziale";

- che in data 13/04/2018 è stata indetta, con Avviso d'Asta Pubblico, la gara per la locazione degli immobili di proprietà comunale;

- che in data 05/05/2018 si è svolta presso la sede comunale la gara per la locazione dell'immobile sopra identificato ed è risultato aggiudicatario  il sig. ....;

- che con Determina del Responsabile del Servizio Manutenzione Gestione e Conservazione Patrimonio Comunale - Edilizia Pubblica n. .... del ..... esecutiva a termini di legge, si è preso atto delle risultanze del verbale di gara nel quale veniva definitivamente aggiudicata la locazione al Sig. ....;

- che l'aggiudicatario ha proposto la cifra di euro ..... per il canone annuo iniziale, soggetto ad adeguamento ISTAT per le successive annualità;

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

Tutto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti come sopra intervenute e costituite, dichiarano di voler stipulare quanto segue:

#### **Art. 1 Oggetto**

Il Comune di Monteu Roero, in persona del Responsabile del Servizio Manutenzione Gestione e Conservazione Patrimonio Comunale - Edilizia Pubblica concede a favore del Sig. ....

che accetta, la locazione dell'immobile di proprietà del Comune di ..... - ubicato in ..... iscritto al Catasto Fabbricati (NCEU) del Comune Censuario di ..... Foglio ..... map. .... sub. .... ed evidenziato nella planimetria All.sub. C);

### **Art. 2 Consegna**

L'immobile è consegnato al Conduttore, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti. Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato e tiene sollevato il Comune da qualsiasi responsabilità per danni a cose e/o persone derivanti dal suo utilizzo, da incuria o cattiva sorveglianza. Il Comune non è tenuto ad alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicare, in tutto o in parte, l'utilizzo, restando, quindi, esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del c.c.

### **Art. 3 Durata**

La locazione ha la durata di anni 4 (quattro) con decorrenza dalla data di stipula del contratto di locazione. Alla scadenza, il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un ulteriore periodo di 4 (quattro) anni, qualora una delle parti, ai sensi e nel rispetto degli artt. 28 e 29 della Legge 392/78 e s.m. ed i. non abbia comunicato disdetta all'altra, tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, almeno sei mesi prima della scadenza.

Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art. 27, della Legge 392/78, dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

### **art. 4 – Canone**

Il canone annuo è pari ad euro..... per la prima annualità, da adeguare per le successive annualità, secondo l'indice ISTAT di legge e da versare in numero 12 rate mensili, senza interessi;

Il mancato pagamento degli importi dovuti determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge salvo le ulteriori conseguenze di legge e di contratto.

### **Art. 5 Riconsegna dell'immobile**

Alla scadenza, ovvero in caso di risoluzione, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune di Monteu Roero nella persona di un incaricato, pulito e sgombero da persone e cose senza alcun obbligo di risarcimento o indennizzo a carico del Comune Locatore. Dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti. Il Comune di Monteu Roero si riserva la facoltà di mantenere le opere eventualmente realizzate dal Conduttore ancorché autorizzate, senza che il Comune stesso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 del c.c.

Al termine del contratto, il conduttore dovrà garantire l'immediato sgombero e pristino dello stato originario dei locali e rimuovere a propria cura e spese attrezzature ed arredi. Tale obbligo, nel caso di riconsegna dell'immobile a seguito di risoluzione dovrà avvenire entro e non oltre 10 giorni dalla cessazione anticipata del contratto, salvo che il Comune, senza alcun obbligo di corrispondere rimborsi al conduttore uscente, eserciti la facoltà di ritenzione, anche parziale, degli stessi arredi od attrezzature.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza ovvero in caso di risoluzione alla cessazione del contratto, la parte conduttrice - oltre a quanto previsto nel presente contratto - dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari all'1% del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà del Comune di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

### **Art. 6 Manutenzione ed Obblighi dell'affidatario**

La manutenzione completa dell'immobile è a carico del Conduttore che è obbligato a mantenerlo in ordine e in buono stato di manutenzione. Qualunque trasformazione, modifica, intervento edilizio anche di carattere provvisorio, ivi compresi impianti di ogni genere, dovranno essere preventivamente autorizzati per iscritto dal Comune. Il Comune si riserva la facoltà di controllo, a mezzo incaricato, sullo stato di manutenzione e conservazione dell'area locata, con diritto di accesso ed ispezione della stessa.

Il conduttore dovrà volturare e/o stipulare a proprio nome tutti contratti per le utenze.

Il conduttore dovrà sopportare tutte le spese inerenti la conduzione, compresi eventuali lavori di manutenzione ordinaria, durante il periodo di locazione, rispettare le disposizioni legislative e regolamentari per la sicurezza e l'igiene del lavoro, compreso quelle per gli eventuali dipendenti.

Eventuali lavori di manutenzione straordinaria potranno essere eseguiti previa l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni, incluse quelle di competenza comunale. L'onere di tali lavori dovrà essere preventivamente concordato tra il conduttore ed il Comune, che si riserva comunque la facoltà di eseguirli direttamente.

#### **art. 7 Trasferimento di contratto a terzi**

Non è ammessa la sublocazione od il trasferimento del contratto a terzi. La sublocazione, anche parziale, dell'immobile senza la preventiva autorizzazione scritta da parte del Comune è da considerarsi grave inadempimento contrattuale e comporterà la risoluzione in danno del contratto di cui all'art. 8.

#### **art 8. Cause di risoluzione del contratto**

Ai sensi e per gli effetti del art. 1456 c.c. il presente contratto s'intenderà senz'altro risolto per fatto o colpa del Conduttore nel caso di:

- violazione della destinazione d'uso del presente contratto;
- violazione del divieto di sublocazione anche parziale prescritto dall'art. 7 del presente contratto;
- mancato pagamento puntuale delle rate mensili anticipate del canone di locazione prescritto dall'art. 4 del presente contratto;
- mancata manutenzione dell'area;

#### **art. 10 Controlli**

Il Comune potrà ispezionare i locali concessi, dandone preavviso all'aggiudicatario in forma scritta, almeno 3 giorni prima della visita, senza ogni qual volta lo ritenga necessario. In caso di motivata urgenza sarà riconosciuta al locatore la possibilità di ispezionare i locali senza alcun preavviso.

#### **Art. 11 Cauzioni e Assicurazioni**

Il Conduttore dovrà prestare, con la sottoscrizione del presente contratto, a garanzia degli obblighi assunti, una cauzione definitiva, pari a 3 mensilità del canone, dell'importo di euro .....(Euro...../00) mediante costituzione di deposito cauzionale con le seguenti modalità:

- mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale ..... filiale di ..... IBAN: ..... con la seguente causale (cauzione definitiva locazione immobile sito in Via ..... in .....).

Il deposito cauzionale potrà essere incamerato dal Comune nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Conduttore, con l'obbligo di reintegro dello stesso, senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante al Comune proprietario.

#### **Art. 12 Spese di contratto**

Le spese per la stipula del contratto sono divise in parti uguali tra il Comune e l'aggiudicatario.

Qualora non si addivenga alla stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario il provvedimento con cui si dispone l'aggiudicazione definitiva verrà revocato e l'Amm.ne procederà all'incameramento della garanzia provvisoria ed all'aggiudicazione in favore del soggetto la cui offerta sia successiva in graduatoria, previa valutazione di pubblico interesse.

#### **Art. 13 Modificazioni al contratto**

Ogni modifica al presente contratto, all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le Parti, dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta.

#### **Art. 14 Elezione di domicilio**

Per gli effetti del presente contratto di locazione il Conduttore elegge il proprio domicilio presso .....

#### **Art. 15 Foro competente**

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente contratto è competente il Foro di .....

#### **Art. 16 Rinvio**

Per quanto non disciplinato dal presente contratto, si rimanda:

- a quanto previsto dal codice civile, dalla Legge 392/78 ed alle norme vigenti in materia di locazione residenziale di immobili pubblici;
- a quanto previsto dall'Avviso d'Asta che si intende qui integralmente richiamato;
- all'art. 192 del D.Lgs. 267/2000;
- all'art. 73, lettera c) del Regolamento approvato con R.D. n. 287 del 23/05/1924;

**art. 17 Allegati**

Fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto i seguenti allegati:

- a) Determina dirigenziale di aggiudicazione;
- b) Offerta economica
- c) Planimetria catastale dell'immobile
- d) Avviso d'asta

Letto, approvato e sottoscritto

<b>Il Locatore</b> Comune di .....	<b>Il Conduttore</b>
---------------------------------------	----------------------

Il Conduttore dichiara, ai sensi dell'art. 1341 del c.c. di avere letto e di accettare tutte le singole condizioni sovrariportate nel presente contratto di locazione ed in particolare quanto stabilito dagli artt.: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15.

<b>Il Locatore</b> Comune di .....	<b>Il Conduttore</b>
---------------------------------------	----------------------