Allegato A

COMUNE DI SORRENTO

Provincia di Napoli

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE PER LA CONDUZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE SITO ALLA PIAZZA T. TASSO n°38/39

CONDUTTORE:

L'anno duemila____ il giorno _____ del mese di _____,nella residenza comunale.

TRA

_____, nella sua qualità di Dirigente il quale agisce in nome e per conto e nell'interesse del Comune di Sorrento – cod. fiscale: 82001030632

E

Il Sig. _____nato a _____il _____residente in _____ alla Via _____nella sua qualità di _____ Via_____cod.fisc/P.IVA_____in conduttore dell'immobile in Via _____.n°_____

PREMESSO

- Che questo Comune è proprietario dell'immobile comunale sito in Via_____
- Vista la determina n. ___ del _____ al cui contenuto si rinvia integralmente, con la quale si è addivenuti alla stipula del presente contratto di locazione ad uso commerciale relativo all'immobile comunale sito allaPiazza Tasso 38/39, come in appresso specificato.

TANTO PREMESSO

Tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1. La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ARTICOLO 2. Il Comune di Sorrento, in persona del Dirigente, concede in locazione in favore di_____, l'immobile comunale, sito in Sorrento alla Piazza T. Tasso n. 38 , piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Sorrento al foglio 11, p.lla 275 sub 2 con annesso deposito sito in Sorrento alla Piazza T. Tasso n. 39 , piano seminterrato, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Sorrento al foglio 11, p.lla 275 sub 16 come da planimetrie catastali allegate.

ARTICOLO 3. La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per la propria attività di _____. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dal locatore. Il conduttore dichiara che l'unità immobiliare verrà utilizzata per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

ARTICOLO 4. La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, nè cedere il contratto, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 L. 392/78. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

ARTICOLO 5. La locazione ha la durata di 6 (sei) anni, con inizio dal **_____** e termine al **_____**. La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma L. 392/78, con preavviso di mesi 6 (sei), da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In caso di mancata disdetta inviata dalla parte locatrice da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, nei termini di legge, la locazione si rinnoverà per un ulteriore esennio.

Alla scadenza della locazione la parte conduttrice si obbliga al rilascio del locale di cui innanzi nelle condizioni in cui lo ha ricevuto, unitamente a tutti gli accessori, salvo il normale deperimento d'uso. In caso di tardivo rilascio alla scadenza, sarà dovuta al locatore una indennità di occupazione pari al canone di locazione dovuto alla data medesima, a cui si aggiungerà una penale giornaliera di euro 80,00 (ottanta/00), salvo il diritto del locatore al maggior danno.

ARTICOLO 6. Il canone di locazione è convenuto ed accettato in euro _____(_____) mensili che il conduttore si obbliga a corrispondere mensilmente presso la Tesoreria Comunale anticipatamente entro il cinque di ogni mese.

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente automaticamente nella misura del 100% della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati maturata nell'anno precedente se in aumento, a partire dal secondo anno di locazione.

ARTICOLO 7. Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas, corrente industriale, nonchè tutte le spese condominiali ordinarie, ove sussistenti. In ogni caso tutte le somme che la parte locatrice avesse ad anticipare per conto della parte conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno essergli da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 5° giorno dal ricevimento della relativa richiesta. Sulle somme non corrisposte decorreranno interessi moratori. L'inadempienza della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto, colpa ed in danno di lei.

ARTICOLO 8. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso nè ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo.

ARTICOLO 9. Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

ARTICOLO 10. La parte conduttrice si obbliga, ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie che si rendessero necessarie.

Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze. La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod.civ. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

ARTICOLO 11. La parte conduttrice dichiara che la cosa locatagli trovasi in buono stato locativo, adatta all'uso convenuto e a norma per quanto riguarda tutti gli impianti oggi ivi esistenti e che vengono dal

conduttore accettati con la firma del presente contratto. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale.

ARTICOLO 12. Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa comunicazione alla parte locatrice potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

ARTICOLO 13. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata. A tal fine la parte conduttrice presenta polizza assicurativa n. ___ a garanzia dei danni derivanti dall'immobile locato a persone e/o cose.

La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato ed il buon uso.

ARTICOLO 14. La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o dolo della parte locatrice.

ARTICOLO 15. Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

ARTICOLO 16. Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto - salvo ogni altro diritto - il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

ARTICOLO 17. Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte

conduttrice, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà a titolo di penale parziale pattuita, ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti della parte locatrice in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice.

ARTICOLO 18. Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

ARTICOLO 19. A garanzia di tutti gli obblighi contenuti nel presente contratto il conduttore ha versato al locatore, a titolo di deposito cauzionale, la somma di euro _____(_____)

mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Tesoreria Comunale, non imputabili in conto canoni.

Il deposito, improduttivo degli interessi legali, per espressa pattuizione delle parti, sarà restituito alla cessazione del rapporto, dopo la regolare consegna dell'immobile, sempre che il conduttore non abbia contravvenuto alle sue obbligazioni.

ARTICOLO 20. A tutti gli effetti del presente contratto, nonchè per qualsiasi controversia dipendente, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile a lei affittato.

ARTICOLO 21 Le spese del presente contratto, bolli, registrazione ed imposta annuale di registro, saranno interamente a carico del conduttore.

ARTICOLO 22. Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica. Per quanto concerne l'oggetto della locazione, la stessa è riferita a singola unità immobiliare.

ARTICOLO 23. L'inosservanza di una sola delle obbligazioni espresse nei punti precedenti determina *ipso jure* la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore ai sensi dell'art. 1456 c.c., con obbligo di riconsegna immediata dell'immobile al locatore.

ARTICOLO 24. Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

ARTICOLO 25. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile ed alle norme vigenti.

Per il Comune locatore Il Conduttore

Il Dirigente Sig. _____

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 c.c. dichiaro di aver letto attentamente e di approvare tutti i 25 articoli del presente contratto ed in particolare gli articoli: 3 (tipologia del contratto); 4 (divieto di sublocazione e di cessione del contratto); 5 (durata del contratto e penale); 6 (pagamento canone mensile); 9 (mora); 10 (manutenzione e lavori); 13 (polizza assicurativa); 14 (esoneri da responsabilità); 19 (deposito cauzionale); 21 (spese di registrazione); 23 (risoluzione).

Per il Comune locatore Il Conduttore

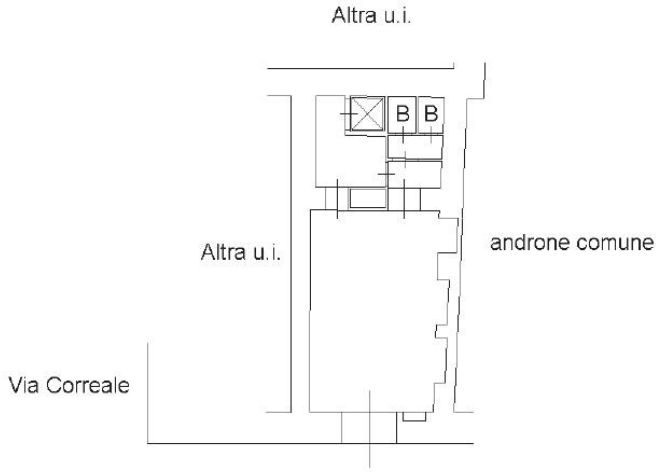
Il Dirigente Sig. _____

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sorrento	
Piazza Torquato Tasso civ. 38	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 11 Particella: 275 Subalterno: 2	Compilata da: Di Maio Luigi Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Napoli N. 16334

Scheda n. 1 Scala 1: 200

# Piano Terra
h=4.00m



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

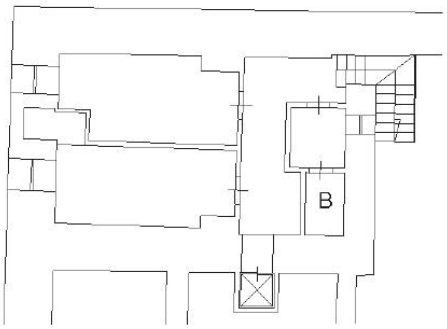
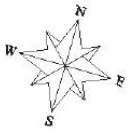
Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di **Sorrento**	
Piazza Torquato Tasso civ. 39	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 11 Particella: 275 Subalterno: 16	Compilata da: **Di Maio Luigi** Iscritto all'albo: **Ingegneri** Prov. **Napoli** N. **16334**

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Piano S1
h=3.00m

Terrapieno

Via Correale



androne comune