

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE SITO AD ALTE DI MONTECCHIO MAGGIORE IN PIAZZA SAN PAOLO PER USI ISTITUZIONALI

In esecuzione alla deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, immediatamente eseguibile;

tra:

-il **COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE** (C.F. e P.IVA 00163690241) Via Roma n. 5, in persona del Dirigente del Settore 3° Ufficio Tecnico Comunale Dott. Arch. Francesco Manelli nato a Pavia il 05.03.1960, in forza della deliberazione suddetta, di seguito denominato anche "Conduttore";

e

- la società **FINANZIARIA IMMOBILIARE COSTARICA Srl** (c.f. e n. iscr. al Registro Imprese: 07669630159, partita iva n: 07669630159 e n. REA: MI-1175407) con sede legale in Milano in Corso di Porta Vittoria n. 18 C.F. e P. IVA 07669630159) con sede in Milano Corso di Porta Vittoria n. 18 rappresentata da _____ in qualità di _____, di seguito denominato anche "Locatore";

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'unità immobiliare, non ammobiliata, sita in Comune di Montecchio Maggiore in Piazza San Paolo (catastralmente identificata nel N.C.E.U. del Comune di Montecchio Maggiore al Foglio 10 Mappale n.278 Sub. 22 e Mappali graffati n. 279 Sub. 10 e n. 278 sub. 23, piano T-I-1°) e da destinarsi ad usi istituzionali, il tutto come meglio evidenziato nelle planimetrie allegate al presente contratto. Le parti danno atto che risulta applicabile al contratto l'art. 42 della L. 392/78.

ART. 2 – DURATA E RECESSO

La locazione avrà durata anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di redazione di apposito verbale di consegna dell'immobile, una volta realizzati e certificati i lavori di cui al successivo art. 6 comma quarto.

Alla prima scadenza contrattuale il Locatore rinuncia alla facoltà prevista dall'art. 28 della L. 392/78 mentre il Conduttore potrà avvalersi di tale facoltà previa comunicazione a mezzo Raccomandata R.R. o Pec da inviarsi almeno 24 (ventiquattro) mesi prima della scadenza. In assenza di tale comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente per un ugual periodo.

In considerazione del fatto che il Locatore eseguirà le opere meglio descritte e quantificate nel successivo art. 6 comma quarto, nel caso in cui il Conduttore procedesse con il recesso anticipato, il Comune di Montecchio Maggiore dovrà rimborsare al Locatore la somma non ancora ammortizzata dei lavori eseguiti, ovvero 1/12 dell'importo quantificato nel successivo art. 6 per ogni anno di mancata locazione.

ART. 3 – CANONE DI LOCAZIONE, MODALITA' DI PAGAMENTO

Il canone della locazione viene stabilito in complessivi €. 60.000,00 annui, IVA esente a sensi dell'art. 10, comma uno, n. 8 del DPR n. 633 del 26.10.1972 pari a €. 30.000,00 semestrali da pagarsi in due rate anticipate, entro trenta giorni del primo e del settimo mese decorrenti dall'inizio della locazione, a mezzo bonifico bancario sul c/c che sarà indicato dal Locatore.

il conduttore non potrà sospendere la puntuale corresponsione del canone per nessuna ragione e/o eccezione.

ART. 4 – AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Il canone sarà aggiornato, ogni anno, in misura del 75% dell'aumento, accertato dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nel mese di dicembre. Le parti danno atto che tale istituto potrebbe rimanere inapplicato durante la validità del presente contratto, qualora il legislatore dovesse intervenire per sospenderne gli effetti, con normative specifiche, come già fatto da ultimo con l'art. 1 comma 1125 della L. 205/2017.

ART. 5 – MOROSITA'

Il ritardato pagamento dei canoni, delle spese e/o oneri accessori oltre un trimestre dalla data fattura comporterà a favore del Locatore un interesse di mora nella misura del tasso legale.

Il mancato o ritardato pagamento totale o parziale del canone trascorsi 60 (sessanta) giorni dalle convenute scadenze, darà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., oltre al risarcimento degli eventuali danni.

Art. 6 – ONERI

Sono a carico del Locatore le spese di manutenzione straordinaria che si rendessero necessarie, mentre sono a carico del Conduttore le spese di manutenzione ordinaria.

Relativamente alle spese per la manutenzione degli impianti il Conduttore si impegna ed obbliga a far effettuare e certificare le periodiche manutenzioni degli stessi secondo le modalità tecniche previste dalle "buone tecniche di conduzione" autorizzando sin d'ora il Locatore a far effettuare dai propri tecnici eventuali ispezioni.

Nell'ipotesi di interventi straordinari sugli impianti, dovuti a carenza di manutenzione ordinaria, l'onere di tali lavori sarà esclusivamente a carico del Conduttore.

Le parti concordano, ed il Locatore accetta, che al momento della consegna dell'immobile nel fabbricato in parola saranno già stati realizzati e conclusi, a totale cura e spese del Locatore i lavori programmati ed individuati nel progetto di "Ristrutturazione dei locali di Piazza San Paolo di Alte Ceccato" redatto dall'Arch. Lovison in data 28/08/2018, per una spesa complessiva minima di € 52.390,00 e comunque nel limite massimo di € 60.000,00 al netto dell'iva, da rendicontare con contabilità sottoscritta dalla DD.LL. e verificata dall'Ufficio Tecnico Comunale, e comunque entro il limite dell'importo che verrà effettivamente pagato dal Locatore per i lavori. Importo che dovrà essere debitamente documentato fornendo al Comune copia delle fatture pagate dal Locatore.

A carico del Locatore rimarranno altresì tutte le spese tecniche di progettazione.

I citati lavori e le relative spese tecniche e fiscali resteranno quindi a totale carico della ditta Immobiliare Costarica S.r.l. ed il Comune non sarà tenuto a pagare alcunchè, neppure nel caso in cui le spese in questione dovessero risultare maggiori degli importi appena indicati.

In virtù dell'assunzione di tali spese, in deroga a quanto previsto all'art. 3 circa la tempistica dei versamenti delle rate del canone pattuito, esclusivamente per il primo anno di locazione si conviene che il pagamento del canone della prima annualità avverrà in un'unica soluzione entro la scadenza del primo semestre dall'inizio della locazione.

ART. 7 – USO DEI LOCALI E MANLEVA

Il Conduttore si impegna ad utilizzare l'Unità Immobiliare con la massima cura ed a mantenerla in perfetto stato di conservazione. Il Conduttore nell'uso dell'unità Immobiliare e dei servizi comuni dovrà osservare ogni prescrizione dettata dal presente contratto.

Il Conduttore è costituito custode dell'unità Immobiliare, nonché degli impianti ivi presenti. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi, ed in speciale modo per i danni causati da scassi, rotture, manomissioni, per tentato o consumato furto o da incendi. Il Conduttore si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri dipendenti e da tutte le persone che ha ammesso temporaneamente nei locali.

Il Locatore non sarà responsabile dell'eventuale scarsità o mancanza di acqua, gas ed energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio, se tale mancata o ritardata esecuzione fosse dovuta a cause ad esso non imputabili.

ART. 8 – INNOVAZIONI E MIGLIORIE

Fatto salvo quanto previsto all'art. 6, il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica (innovazione o miglioria) all'unità Immobiliare, nonché agli impianti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. L'inosservanza del presente patto determinerà ipso jure la risoluzione del Contratto ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. esclusi i casi di interventi prorogabili ed urgenti.

ART. 9 – CONSEGNA DEI LOCALI

Il Locatore si impegna a consegnare tutti i locali in buono stato, provvedendo alla tinteggiatura degli stessi, agibili e a norma con le prescrizioni dettate dalla L. 13/89 e ss.mm.ii.

Il Conduttore si impegna ed obbliga a riconsegnare i locali nel medesimo stato alla scadenza del presente contratto ivi compresa la ritinteggiatura dei muri.

ART. 10 – MODIFICHE AL CONTRATTO

Qualsiasi modifica al contratto potrà essere effettuata esclusivamente mediante atto scritto che dovrà essere approvato con apposito provvedimento da parte dell'Amministrazione Comunale.

ART. 11 – ASSICURAZIONE

Il Locatore dà atto che lo stabile in cui si trova ubicata l'unità Immobiliare è coperto dall'assicurazione globale fabbricati, comprensiva della garanzia di responsabilità civile verso terzi.

Il Conduttore, tuttavia, deve avere una polizza di assicurazione per danni che fosse tenuta a risarcire alla proprietà o da terzi in conseguenza di eventi dannosi dalla stessa cagionati in occasione della detenzione dell'Unità immobiliare oggetto del presente Contratto.

ART. 12 – FORO COMPETENTE

Per ogni controversia riguardante la validità, l'efficacia, l'applicazione, l'esecuzione e l'interpretazione del presente contratto è competente in via esclusiva in Foro di Vicenza.

ART. 13 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto della normativa nazionale contenuta nel D.Lgs n. 192/2005 e ss.mm.ii. l'immobile oggetto del presente contratto è in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) data di emissione _____ codice identificativo: _____ redatto da _____. Il Conduttore dà pertanto atto di avere ricevuto dal Locatore le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'A.P.E. in ordine all'Attestazione della Prestazione Energetica dell'Immobile di cui all'art. 1 oggetto del presente contratto.

ART. 14 – TRATTAMENTO DATI

Il Conduttore, Comune di Montecchio Maggiore, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 (G.D.P.R.) relativo alla protezione dei dati personali e ss.mm.ii., informa il Locatore che tratterà i dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia. Il conferimento dei suddetti dati al Comune di Montecchio Maggiore è obbligatorio in quanto necessari per l'esecuzione del contratto. I dati potranno essere comunicati ai soli soggetti coinvolti nel procedimento. Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Montecchio Maggiore. Ogni informazione o documento che divenga noto in conseguenza o in occasione dell'esecuzione contrattuale, non potrà essere rivelato a terzi, eccetto che ai soggetti direttamente coinvolti, senza il preventivo accordo fra le parti.

ART. 15 – SPESE ACCESSORIE

Le spese di registrazione e bollatura del presente contratto e spese di registrazione per le annualità successive sono ripartite in parti uguali (50%).

ART. 16 – NORME FINALI

Per quanto non previsto espressamente nel presente contratto si richiamano le norme legislative e le altre disposizioni vigenti in materia.

Letto, confermato e sottoscritto.

Montecchio Maggiore _____

Il Comune (Conduttore)

Il Locatore

Per il Comune di Montecchio Maggiore

Dott. Arch. Francesco Manelli

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341, secondo comma, del codice civile le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli:

Il Comune (Conduttore)

Il Locatore

Per il Comune di Montecchio Maggiore

Dott. Arch. Francesco Manelli
