



**CONTRATTO: LOCAZIONE SPAZIO PIAZZA DELL'UNITÀ**

L'anno duemiladiciannove addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in Monteprandone, nella sede municipale;

TRA

1) il Comune di Monteprandone (AP), partita IVA n° 00376950440, con sede in Monteprandone, p.zza dell'aquila, n. 1, rappresentato in questo atto da Pino Cori, domiciliato per la carica presso il Comune, in qualità di Responsabile del Settore 2^ del Comune, ai sensi dell'art.107 D.Lgs. n. 267/2000 – d'ora innanzi chiamato Comune – **locatore**;

E

2) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_ – Piva \_\_\_\_\_) con sede a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_, rappresentato in questo atto da \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ in qualità di Legale rappresentante, **conduttore**;

**PREMESSO**

che a seguito di gara con determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ si concedeva in locazione a \_\_\_\_\_ porzione del locale ubicato in piazza dell'Unità al numero civico \_\_\_\_\_, identificati al Fg.26, particelle 286 sub 7, della superficie complessiva catastale di mq.16,60 da destinare ad uso ufficio.

Vista la determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con cui è stato approvato il presente schema di contratto;

TRA LE PARTI COME SOPRA COSTITUITE SI STIPULA E SI  
CONVIENE QUANTO SEGUE

Il Comune di Monteprandone concede in locazione a \_\_\_\_\_, che accetta, il locale, ubicato in piazza

dell'Unità, come sopra identificato, come da planimetria allegata (all.a), ad uso ufficio.

1. Il Comune dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche per la destinazione dell'immobile ad uso ufficio.
2. Il conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto è adatto al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge l'attività e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato.
3. Il canone annuo è di € \_\_\_\_\_ (diconsi Euro \_\_\_\_\_) come offerto in sede di gara. Il canone è soggetto ad aggiornamenti automatici annuali, a decorrere dal secondo anno, nella misura pari al 75 % delle variazioni ISTAT, ai sensi dell'art.32 della L.392/1978.
4. Il canone dovrà pagarsi in rate trimestrali anticipate entro il 5 di ogni primo mese del trimestre, per mezzo di bollettino c.c.p. intestato alla Tesoreria Comunale o bonifico con indicazione espressa della causale.
5. Il conduttore non potrà comunque in alcun modo ritardare il pagamento del canone, né far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.
6. Il conduttore ha provveduto alla costituzione di una fideiussione bancaria o assicurativa con \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ dell'importo di € \_\_\_\_\_ (pari al canone annuo) a garanzia degli obblighi contrattuali assunti e si impegna ad ogni scadenza ad inviare tramite raccomandata A.R./PEC il rinnovo di detta polizza. Il mancato rinnovo sarà causa automatica di risoluzione del contratto. La polizza ha validità sino alla scadenza del contratto. Detta polizza sarà svincolata dopo la regolare riconsegna dei locali e dei beni in essi contenuti. La fideiussione prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15

giorni a semplice richiesta del Comune Essa contiene la clausola "a semplice richiesta" o "senza eccezioni" ovvero la deroga all'art.1945 c.c. e quindi non ha la natura di accessorietà propria della fideiussione. La polizza ha validità sino alla scadenza del contratto.

7. La custodia e la responsabilità dell'immobili oggetto del contratto sono affidati al conduttore che ha stipulato un'assicurazione contro incendi con la \_\_\_\_\_ polizza n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ con il massimale di €.200.000,00 e un'assicurazione di responsabilità civile con la \_\_\_\_\_ polizza n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ per i seguenti massimali: 500.000,00. Dette polizze hanno durata sino alla scadenza del contratto.
8. Il conduttore è tenuto a far rispettare il patrimonio comunale e ha l'obbligo di risarcire il Comune di ogni eventuale danno prodotto anche da terzi, salvo naturalmente il diritto di rivalersi nei confronti degli stessi.
9. Considerato che le utenze (luce ai fini della illuminazione e del riscaldamento) restano intestate al Comune e quindi a carico di quest'ultimo, il conduttore si impegna ad uso oculato delle stesse. Laddove dovessero essere evidenziati consumi eccessivi rispetto alle spese storiche, il Comune porrà le stesse a carico del conduttore.
10. Le parti stabiliscono di comune accordo che il Comune è esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni alle cose o persone che potessero in qualsiasi momento e comunque derivare a seguito dell'uso dell' immobile e degli impianti.
11. Il conduttore si impegna a rispettare tutte le normative vigenti in materia, tra cui quelle relative all'inquinamento acustico, alla sicurezza sui luoghi di lavoro.
12. Il conduttore si impegna a rispettare scrupolosamente tutti gli impegni assunti con l'offerta presentata in sede di gara ed allegata al presente atto a farne parte integrante e sostanziale.

13. Il conduttore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione dei lavori /parete divisoria interna, porta finestre esterna ed interna, necessarie per rendere indipendente il locale, secondo un progetto che dovrà essere approvato dal Comune e sollevando il Comune da qualsiasi spesa. I suddetti lavori resteranno acquisiti al patrimonio del Comune, senza nulla pretendere anche nel caso di risoluzione anticipata del contratto.
14. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del locatore.
15. In deroga alle previsioni dell'art. 1592 del codice civile, il conduttore non ha diritto ad indennità alcuna per i miglioramenti apportati alle cose locate col consenso del locatore. In deroga alle previsioni dell'art. 1593 del codice civile, il conduttore non ha diritto ad indennità alcuna per le innovazioni apportate alla cosa locata, sia che si tratti di addizioni separabili che il locatore preferisca ritenere, sia che si tratti di innovazioni non separabili senza nocumento della cosa e che ne costituiscono miglioramento.
16. Tutti gli interventi a carattere straordinario che si rendessero necessari a ripristinare l'uso dell'immobile dovranno essere comunicati per iscritto all'Amministrazione Comunale. Tali interventi saranno a carico del conduttore, qualora siano a questi imputabili per dolo o colpa.
17. Restano a carico del conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il Comune richiedendone la spesa al fideiussore.
18. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
19. Il Comune di Monteprandone, a mezzo del Responsabile del Servizio Patrimonio, può in qualsiasi momento, provvedere ad ispezioni dell'immobile per verificare che sia disposto ed

organizzato un corretto e regolare uso dello stesso, nonché provvedere a sopralluoghi di carattere tecnico-manutentivo. E' fatto obbligo al conduttore ed al suo personale di attenersi alle disposizioni del predetto incaricato al fine di prevenire eventuali danni.

20. La durata del presente contratto è fissata per un periodo di anni sei, con decorrenza dalla data di sottoscrizione. Le parti danno atto della circostanza che non si applica al presente contratto l'istituto della rinnovazione tacita. Pertanto il rinnovo e la proroga potranno avvenire solo sulla base di apposita manifestazione della volontà di obbligarsi da parte del Comune, attraverso atti del procedimento da adottarsi almeno sei mesi prima. E' facoltà del conduttore, recedere anticipatamente con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata A.R./PEC

21. In caso di mancata presentazione nei termini sopra descritti dei rinnovi della fideiussione di cui all'art. 8 e delle polizze di cui all'art. 9, il contratto è risolto di diritto.

22. In caso di accertata violazione delle condizioni previste nella presente convenzione e in particolare in caso di mancato rispetto del progetto di gestione presentato in sede di gara, il Comune effettuerà le dovute contestazioni al conduttore, assegnando un termine di gg. 15 per le eventuali deduzioni. Scaduto infruttuosamente il termine di cui sopra ed in caso di giudizio negativo sulle motivazioni adottate, il Comune potrà revocare il contratto, dandone avviso scritto al conduttore il quale si obbliga a rimettere immediatamente l'immobile a completa disposizione del locatore, fatta comunque salva ogni azione per il risarcimento dei danni in sede civile.

23. Il presente contratto sarà sottoposto a registrazione a cura del Comune con spese a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

24. Tutti i patti contrattuali sopra riportati sono validi ed efficaci tra le parti e non possono essere derogati o modificati a seguito della sola entrata in vigore di leggi speciali in materia

di locazione ed essi eventualmente applicabili. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e può essere prevista solo ed esclusivamente con atto scritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

COMUNE DI MONTEPRANDONE

\_\_\_\_\_

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del C.C. si approvano specificatamente e clausole indicate con i numeri 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26:

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

COMUNE DI MONTEPRANDONE

\_\_\_\_\_