

**CONTRATTO DI AFFITTO DI LOCALI COMUNALI SITI IN VIA CIGNO N. -----**

**TRA:**

L'Arch. Ivan Stocchi, nato a Adria il 24/07/1969, residente per la carica in Piazza V. Emanuele II n. 279 di Badia Polesine, in qualità di Responsabile del Servizio LL.PP. – Manutenzioni e Patrimonio, in rappresentanza del Comune di Badia Polesine, codice fiscale 82000390292, di seguito denominato parte locatrice

**E:**

il Sig. -----, in rappresentanza -----  
-----  
-----, nato a ----- il ----- residente  
a -----,  
codice fiscale -----, di seguito denominato parte conduttrice -----  
-----  
-----

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, i locali di sua proprietà siti in \_\_\_\_\_.

2. L'affitto avrà durata di anni sei con decorrenza dalla stipula ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/78 e alla prima scadenza la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n. 392/78.

E' consentito alla parte conduttrice di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso alla parte locatrice, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Ai sensi dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, è consentita la rinnovazione tacita per ugual periodo se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta, almeno dodici mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata.

Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della Legge n. 392/78.

3. Il canone di locazione annuale viene pattuito nella misura di €.....

A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone verrà aggiornato annualmente, nella misura del 75% della variazione ISTAT - famiglie e operai - (FOI) verificatasi nell'anno precedente e verrà calcolato sul canone pieno senza sconto.

4. L'unità immobiliare sarà assegnata a corpo e non a misura, pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione del bene stesso nell'indicazione della superficie, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

5. Il canone deve essere pagato mediante versamento sul conto corrente dedicato della locatrice, in rate mensili anticipate entro il giorno 15 di ogni mese.

In caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art. 1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

6. Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

7. La parte conduttrice dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso.

8. Le eventuali migliorie ed addizioni che la parte conduttrice apportasse all'immobile resteranno a vantaggio della proprietà e della parte locatrice.

9. Previa specifica autorizzazione della parte locatrice è consentito alla parte conduttrice sublocare in tutto o in parte la cosa locata. E' fatto divieto di cedere anche parzialmente ad altri il contratto, pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C., fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 della citata Legge 392/78.

10. Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 C.C. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

11. Saranno a carico della parte conduttrice le opere di adeguamento e messa a norma degli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, sanitario, ecc.) qualora necessarie ai fini dell'attività che verrà insediata, nonché le spese di utenza, riscaldamento, pulizia, manutenzione ordinaria dei locali assegnati. Sarà inoltre onere del conduttore l'installazione di contatori elettrici, idrici e del gas/metano nei locali assegnati.

12. Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 legge n. 392/78 - pro quota - e ogni altro onere inerente l'immobile locato sono a carico della parte conduttrice (tassa asporto rifiuti, acque fognarie, servizio di pulizia, fornitura acqua, energia elettrica e riscaldamento, spurgo pozzi neri e latrine, ecc.).

13. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad

integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

14. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire.

15. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice 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.

16. La parte conduttrice si impegna, per tutta la durata del contratto, a mantenere inalterato l'assetto artigianale presentato in sede di progetto di gara; eventuali cambi d'uso dovranno essere autorizzati dal Comune di Badia Polesine, nel rispetto e coerentemente al progetto presentato in sede di domanda di assegnazione.

17. Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

18. A garanzia degli obblighi derivanti dal presente contratto la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice la somma di Euro ....., pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e improduttiva di interessi.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

19. L'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro - se di obbligo - sono equamente divisi tra parte conduttrice e parte locatrice. In ogni caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da essa esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

20. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione - D.Lgs. 196/2003.

Letto, approvato e sottoscritto.

La parte locatrice -----

La parte conduttrice -----

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. si approvano espressamente le clausole da 1 a 20 che sono state rilette.

Letto, approvato e sottoscritto.

La parte locatrice -----

La parte conduttrice