

Rep n 1463



COMUNE DI SABBIO CHIESE

PROVINCIA DI BRESCIA

CAP 25070 – TEL 036585119 – FAX 036585555 – C.F. 00735630170 – P.IVA 00576260988

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

Il Comune di Sabbio Chiese in persona del Sig. Andrea Cadenelli nato a Salò il 12/12/1974, C.F. CDNNDR74T12H717S domiciliato per la carica di Responsabile del Servizio Settore Lavori Pubblici Manutenzioni (nominato con decreto n. prot 502 del 28-01-2010) in Sabbio Chiese Via Caduti n° 1, di seguito più brevemente denominata **“LOCATORE”**

E

Studio Notarile Mistretta Mario con sede legale in Brescia - Via Malta n. 7/C - Codice fiscale n. MSTMRA50P25I829V - Partita. I.V.A. n. 03086870171 in persona del Notaio Mario Mistretta, nato a Sondrio, il 25/09/1950 domiciliato per la carica in Brescia, Via Malta n° 7/C più brevemente denominate **“CONDUTTORE”**
congiuntamente denominate anche le **“PARTI”**

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 – [Le Premesse] Allegati al contratto -



7

Formano parte integrante e sostanziale del presente contratto [**le premesse se ci sono**] gli

allegati di seguito indicati:

All. 1 (planimetria/e dei locali)

All. 2 (verbale di consegna e constatazione)

Qualora, al momento della stipula del presente atto, non siano presenti tutte le certificazioni di legge richieste (quali, a titolo esemplificativo è non esaustivo Certificato di agibilità, iscrizione alla Camera di Commercio, titolo di proprietà, rogito, costituzione di società, certificato catastale, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte ex art. 9 della legge 5 marzo 1990 n. 46) , il Locatore si impegna a consegnarle nel termine di 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto pena la nullità dello stesso

Le parti, di comune accordo ed ai soli fini della registrazione, non accludono gli allegati 2, 3, 4.

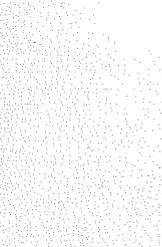
Art. 2 - Oggetto della locazione -

Il Locatore, con il presente contratto, cede in locazione al Conduttore l'immobile/la porzione immobiliare ad uso commerciale meglio risultante dall'unita/e planimetria/e (All. 1) sito in Sabbio Chiese Via Caduti n° 1 , della superficie complessiva utile di mq 113.10, costituito da: (n° 1 vani, servizi igienici, eventuale superficie scoperta, ecc...) iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 25 mappale 32 cat. Catastale .

Il Locatore si obbliga a garantire per tutta la durata del contratto il libero uso della porzione immobiliare oggetto del presente contratto.

Art.3 Stato dell'immobile concesso in locazione

Porzione dell' immobiliare viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.



Il Locatore assume a proprio carico l'onere e la spesa di adeguare l'immobile alle norme di Legge che dovessero essere emanate, anche in materia di sicurezza sul lavoro, durante il periodo di durata del presente contratto.

Art. 4 - Durata della locazione e disdetta del contratto da parte del Locatore -

La locazione avrà la durata di anni **6** (in lettere) dal 01/09/2010 al 31/08/2016 e si intenderà tacitamente rinnovata di sessennio in sessennio, ai sensi dell'art. 28 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

Il Locatore dichiara di rinunciare, come in effetti rinuncia, ad avvalersi della facoltà, alla prima scadenza contrattuale, di diniego di rinnovazione del contratto, derogando a quanto previsto dagli art. 28 e 29 della legge 27 luglio 1978 n. 392, sicché il presente contratto, fermo restando la facoltà di recesso del Conduttore di cui al successivo art.14 si rinnoverà per altri 6 (sei) anni.

Art. 5 - Corrispettivo della locazione - Decorrenza economica -

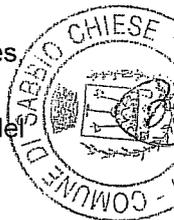
Le parti espressamente convengono il canone annuo di locazione nella somma di € 10.800,00. (diconsi Euro diecimilaottocento/00) ivi comprese spese di riscaldamento, energia elettrica pulizia locali parti comuni e quant'altro.

Il Locatore espressamente accetta che la corresponsione del canone di locazione da parte del Conduttore decorra dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

Art. 6 Aggiornamento ISTAT del canone di locazione -

Ai sensi dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, così come sostituito dall'art. 1, c. 9 sexies della legge 5 aprile 1985, n. 118, il canone sarà aggiornato annualmente, su richiesta del Locatore, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione.

La richiesta del Locatore dovrà pervenire al Conduttore entro e non oltre il termine di scadenza di ciascun anno di locazione. In caso contrario, l'aggiornamento verrà applicato a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello in cui la richiesta sia pervenuta, senza che il



Locatore possa pretendere la corresponsione di somme arretrate e/o l'applicazione, con criterio moltiplicativo, delle variazioni ISTAT intervenute e non richieste. Le variazioni in aumento del canone di locazione non potranno essere superiori al 75% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati pubblicato mensilmente sulla Gazzetta Ufficiale.

Art. 7 Modalità di pagamento

Il canone verrà pagato in rate trimestrali anticipate di € 2.700,00 (diconsi Euro duemilasettecento/00) da versare alla tesoreria comunale, UBI-Banco di Brescia cod Iban IT69L035005516000000090175.

Fermo restando, per quanto qui non disciplinato, quanto previsto dal Decreto Legislativo 9 ottobre 2002, n. 231, in caso di ritardo di pagamento del canone, Poste Italiane S.p.A., previa apposita nota di preavviso del Locatore, riconoscerà al locatore stesso un interesse di mora pari al saggio di interesse del principale strumento di rifinanziamento della Banca Centrale Europea applicato alla sua più recente operazione di rifinanziamento principale effettuata il primo giorno di calendario del semestre in questione, maggiorato di due punti percentuali, come previsto dall'art.5 del D.Lgs. 231/2002.

Art. 8 - Destinazione del bene, indennità per la perdita dell'avviamento e garanzia di libero uso -

La locazione è ad uso esclusivo di ufficio.

Il Conduttore dichiara che la porzione di immobiliare oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti.

La presente dichiarazione richiama e rinvia al contenuto ed alle conseguenze degli artt. 34, 35, 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.



Il Locatore si obbliga a garantire per tutta la durata del contratto il libero uso della porzione immobiliare oggetto del presente contratto.

Art. 9 - Oneri accessori -

Il Conduttore provvede a propria cura e spese, mediante utenze dirette e/o mediante propri impianti alla fornitura di energia elettrica, gas, acqua, ecc....

Nei casi in cui non fosse possibile provvedere, da parte del Conduttore, in modo diretto agli allacci delle suddette utenze questo se ne farà carico come per gli altri oneri, come previsto dall'art. 9 commi 1 e 2, della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il pagamento verrà effettuato dal Conduttore nei termini previsti dall'art. 9, co. 3, della citata legge.

Art. 10 Modifiche, addizioni, innovazioni e migliorie del bene locato

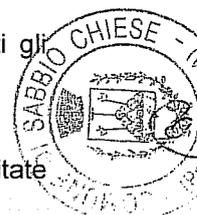
Nel corso della locazione, il Conduttore potrà apportare all'immobile/la porzione immobiliare locata e agli impianti ivi esistenti modifiche, addizioni, migliorie o innovazioni previo il preventivo consenso scritto del Locatore.

[eventuale: Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore ad eseguire, a propria cura e spese, le opere finalizzate a rendere l'immobile idoneo al nuovo layout aziendale, indicati nella relazione tecnica All.2].

Art. 11 Manutenzione ordinaria, straordinaria e riconduzione in pristino stato

A norma degli articoli 1576 e 1609 del codice civile, sono a carico del Conduttore, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e tutte le riparazioni di piccola manutenzione.

Il Locatore, dal canto suo, dichiara e prende atto della particolare natura delle attività esercitate dal Conduttore nell'oggetto del presente atto ed, in particolare dell'apertura della porzione immobiliare al pubblico degli utenti, ciò anche per ogni valutazione all'atto della riconsegna del bene in merito al particolare deterioramento e consumo del bene, risultante dall'uso.



Pertanto, anche in espressa deroga al disposto ex art. 1590 codice civile, l'immobile/porzione immobiliare verrà restituito/a nello stato in cui si trova al momento della consegna, fatta salva ovviamente la constatazione di specifici danni deliberatamente provocati ed oggettivamente accertati fermo restando il solo ripristino delle parti del bene interessate dalla presenza di impianti e/o attrezzature la cui asportazione sia causa di gravi, evidenti danneggiamenti.

Impianti, attrezzature, migliorie ed innovazioni non asportate dal Conduttore, d'intesa con il Locatore, al momento del rilascio dell'immobile, si intenderanno ritenuti dal Locatore, senza obbligo da parte di questi di corrispondere compenso alcuno.

In conformità di quanto previsto dall'art 1576 codice civile, sono a carico del Locatore le spese di manutenzione straordinaria e gli interventi di trasformazione, modifica, innovazione prescritti dalla legge.

Qualora il Locatore, in difformità del disposto di cui alla citata norma, non esegua i necessari interventi di manutenzione straordinaria, esclusi quelli relativi agli impianti tecnologici, il Conduttore, previa diffida ad adempiere entro quindici giorni, potrà provvedervi a sua cura e spesa, fermo restando lo scomputo dai canoni di locazione fino alla concorrenza dell'importo complessivo dei costi sostenuti, salvo il diritto del Conduttore medesimo al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Art. 12 Alienazione del bene locato e diritto di prelazione

Ai sensi dell'art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e secondo le modalità ivi previste, in caso di alienazione, il Locatore riconosce al Conduttore il diritto di prelazione, obbligandosi a preferirlo ad altri nel trasferimento a titolo oneroso della proprietà della porzione immobiliare locata, nel rispetto della vigente normativa in materia di alienazione.

Art. 13 Obblighi/responsabilità del Conduttore ed esoneri del Locatore

Il Conduttore è costituito custode della porzione di immobiliare ed è responsabile.

Il Conduttore si obbliga ad osservare le disposizioni ed i regolamenti interni per l'uso dello stabile in cui si trova il bene locato, che siano stati portati a sua conoscenza.

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Il Locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità:

- per quanto concerne il possesso, da parte del Conduttore, di tutti i requisiti di legge eventualmente previsti, per l'esercizio della propria attività, anche sotto l'aspetto sanitario, di igiene sul lavoro, fiscale e previdenziale;
- per danni che possano derivare da qualsivoglia persona nell'accedere all'immobile o porzione dell'immobile locato e/o nel permanere all'interno dello stesso.

Il Conduttore provvederà ad assicurare il bene contro RCT/RCO, rischio incendio - polizza All Risks, inserendo detto immobile negli elenchi del Patrimonio Immobiliare gestito dal Gruppo POSTE ITALIANE coperti da polizza assicurativa globale.

.Art. 14 Recesso del Conduttore

Il Conduttore può recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, dandone preavviso al Locatore mediante lettera raccomandata A/R da inviare almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, secondo quanto previsto dall'art. 27, c. 7, della legge 27 luglio 1978, n. 392, senza possibilità alcuna di rivalsa da parte del Locatore e/o di obbligo di indennizzo alcuno nei suoi confronti da parte del Conduttore, ma fermo restando il pagamento del canone per l'intero semestre di preavviso, ancorché il recesso abbia esecuzione in anticipo rispetto alla data di scadenza del semestre stesso.

Art. 15 Pubblicità

Il Locatore autorizza sin d'ora il Conduttore a fare e a farsi pubblicità, mediante apposizione all'esterno della porzione immobiliare per fini di promozione di cartelli, scritte, insegne luminose nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti, ecc.

Art. 16 Sublocazione e cessione di contratto

Si applica il disposto dell'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392, consentendo, comunque al conduttore la libera cessione del contratto, con liberazione del cedente, in favore di Società

collegata, controllata o controllante, rimanendo il conduttore originario del presente contratto responsabile solidale.

Art. 17 Osservanza di leggi e regolamenti

Il Conduttore si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio delle attività per le quali è stata locato/a l'immobile/la porzione immobiliare.

Per quanto non previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme speciali vigenti in materia di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo

Art. 18 Spese legali ed oneri fiscali

Il presente contratto è soggetto a registrazione in termine fisso e sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura pro-tempore vigente.

Gli oneri fiscali inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico delle Parti contraenti secondo legge.

La prima registrazione verrà effettuata a cura del Conduttore e la relativa spesa posta a carico delle Parti in misura uguale secondo quanto previsto dall'art. 8 della Legge 27 luglio 1978, n. 392. Dal secondo anno di locazione agli adempimenti relativi alla registrazione provvederà direttamente il Locatore, richiedendo al Conduttore il rimborso del 50% dell'imposta di Registro versata ai sensi di legge.

Restano a carico del Conduttore e del Locatore in parti uguali le spese di stipula e di bollo nonché le spese relative all'eventuale risoluzione anticipata del presente contratto.

Art. 19 Elezione di domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, il Locatore elegge il proprio domicilio in Sabbio Chiese via Caduti nr 1 ; il Conduttore in Brescia Via Malta nr. 7/C

Art. 20 Foro competente

Resta convenuto tra le Parti che le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite in via esclusiva alla competenza del Foro di Brescia

Il presente contratto viene redatto in tre originali ciascuno dei quali costituito da n° 10 fogli più l'allegato/i

Letto, approvato e sottoscritto

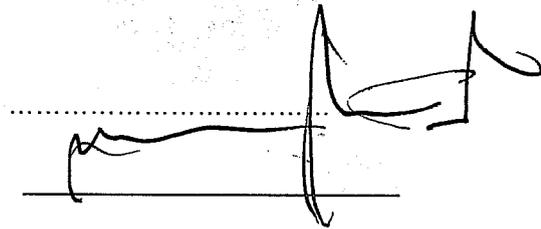
Sabbio Chiese, li **31 AGO. 2010**

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

IL COMUNE DI SABBIO CHIESE





A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai seguenti articoli, dichiarano di approvarli, reietta ogni reciproca eccezione: Art. 3) Stato dell'immobile concesso in locazione; Art. 4) Durata della locazione e disdetta del contratto da parte del locatore; Art. 5) Corrispettivo della locazione - Decorrenza economica ; Art. 6) Aggiornamento ISTAT del canone di locazione; Art. 8) Destinazione del bene, indennità per la perdita dell'avviamento e garanzia di libero uso; Art. 9) Oneri accessori; Art. 10) Modifiche, addizioni, innovazioni e miglorie del bene



locato; Art.11) Manutenzione ordinaria, straordinaria e riconduzione in pristino stato; Art.12) Alienazione del bene locato e diritto di prelazione; Art. 13) Obblighi/responsabilità del Conduttore ed esoneri del Locatore; Art. 14)Recesso del Conduttore; Art.16) Sublocazione e cessione di contratto; Art.20) Foro competente;

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

IL COMUNE DI SABBIO CHIESE

MISTRETTA MARIO

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



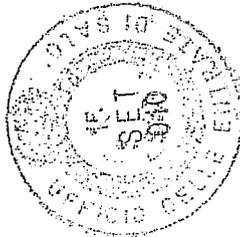
Reg.	216.00
Ipot. S.B.	21.93
Cat.	
T.S.	3.72

REGISTRATO A SALÒ

15 SET 2010

n. 372 serie 3

imposta pagata ai sensi del D.L. 237/97



PER DELEGA
DEL DIRETTORE PROVINCIALE
Antonino Lucido
Il Funzionario
Gabriella Mattarelli

