



CITTA' DI ARONA
PROVINCIA DI NOVARA

**DISCIPLINARE PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE NON
RESIDENZIALE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATO
IN ARONA (NO) - VIA SAN CARLO 3 – LOTTO 1
DA ADIBIRSI A FINALITA' DIREZIONALE**



LOTTO 1:
COMUNE DI ARONA
Foglio 19, mappale 19, subalterno 13

Articolo 1 – Oggetto del contratto di locazione

1.1. Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in Arona, Via San Carlo, n. 3 (di seguito, l'immobile), identificato in catasto al foglio 19, particella 19, sub. 13, meglio identificata nelle planimetrie allegate.

1.2. La locazione è finalizzata dal conduttore, esclusivamente, ad uso studio professionale, ufficio e terziario con esclusione del commercio. L'immobile sarà, pertanto, destinato esclusivamente allo scopo su indicato e, pertanto, il contratto di locazione sarà risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., qualora il conduttore modifichi tale uso senza il consenso scritto del locatore.

Articolo 2 - Durata del contratto

2.1. Il contratto ha durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal _____ e termine il _____.

2.2. Alla scadenza il contratto, ai sensi dell'art. 28 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è rinnovabile per ulteriori 6 (sei) anni, ovvero fino al _____, previa esplicita richiesta del conduttore da inviare al locatore, a mezzo PEC o a mezzo raccomandata A.R., almeno sei mesi prima del termine di scadenza.

2.3. Il locatore rinuncia, pertanto, sin d'ora, all'applicazione dell'art. 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, ossia alla facoltà di diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza.

2.4. Alla seconda scadenza il contratto non è più rinnovabile.

Articolo 3 - Condizioni dell'immobile.

3.1. L'immobile è concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto alle parti, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le eventuali, relative, servitù attive e passive. L'unità immobiliare risulta avere gli impianti (elettrico e di riscaldamento) condivisi con l'unità immobiliare sita al primo piano (sub. 16). Grava sul conduttore l'onere economico per l'eventuale suddivisione degli impianti o per la realizzazione di sistemi di contabilizzazione dei consumi; il conduttore esonera espressamente fin d'ora il locatore da future controversie al riguardo.

3.2. Il locatore dichiara che non sono attualmente pendenti procedimenti di natura edilizia concernenti l'immobile, né sono in corso, al suo interno o all'esterno, lavori di ristrutturazione, salvo quelli già approvati dall'assemblea condominiale.

3.3. Il locatore dichiara che l'immobile è conforme a tutte le disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e idoneo all'uso convenuto.

Articolo 4 – Riconsegna dell'immobile.

4.1. Il conduttore dichiara che l'immobile al momento della sottoscrizione del presente contratto, è in buono stato di conservazione e manutenzione, esente da vizi, e si obbliga a riconsegnarlo, alla scadenza del rapporto di locazione, nel medesimo stato.

4.2. Alla scadenza del contratto ovvero, in caso di risoluzione, entro e non oltre trenta giorni dalla cessazione anticipata degli effetti del contratto, l'immobile dovrà essere riconsegnato al locatore, pulito e sgombero da persone o cose, dovendo il conduttore rimuovere, a propria cura e spese, attrezzature e arredi.

4.3. Dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

4.4. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza ovvero, in caso di risoluzione, alla cessazione del contratto, il conduttore dovrà pagare al locatore un'indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari all'1% del

canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

4.5. Resta salva la facoltà del locatore di procedere per via giudiziale al fine di ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Articolo 5 –Vizi che pregiudicano l'uso dell'immobile.

5.1. Il locatore non è tenuto a corrispondere alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi, anche sopravvenuti, tali da pregiudicare, in tutto o in parte, il suo uso, restando, quindi, esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del codice civile.

Articolo 6 - Canone di locazione

6.1. Il canone annuo di locazione è stabilito in euro _____ (_____/00), da pagarsi in rate trimestrali anticipate di euro _____ (_____/00) a partire dal mese di _____, con scadenza al 15 _____, al 15 _____, al 15 _____ ed al 15 _____ di ogni anno.

6.2. Le parti concordano che il pagamento sarà effettuato a mezzo bollettini pagoPA, o diversa modalità di pagamento prevista al momento dal locatore e comunicata al conduttore, aventi scadenza al 15 _____, al 15 _____, al 15 _____ ed al 15 _____ di ogni anno.

6.3. Il conduttore non potrà, in alcun caso, ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione o azione, se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

6.4. Il mancato pagamento, anche parziale, del canone entro 15 giorni dalla scadenza di ciascuna rata, produrrà la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, per fatto e colpa del conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, e fatto salvo il disposto di cui all'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Ove il locatore non intenda avvalersi della clausola risolutiva espressa, il ritardato pagamento del canone comporterà l'addebito di interessi di mora al tasso legale annuo.

Articolo 7 - Aggiornamento periodico del canone di locazione

7.1. Ai sensi dell'articolo 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (riferimento mese precedente alla decorrenza del contratto). La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata o PEC a cura del locatore.

Articolo 8 – Spese e riparazioni

8.1. Sono a carico del conduttore i seguenti oneri:

- a) spese di gestione, ivi compresa la fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento; il conduttore dovrà, pertanto, volturare o stipulare a proprio nome tutti contratti per le utenze,
- b) la tassa sui rifiuti solidi urbani,

8.2. Tutte le spese di piccola manutenzione individuate dagli articoli 1576 e 1609 del codice civile sono ad esclusivo carico del conduttore, così come le spese per la manutenzione ordinaria degli impianti e dei servizi: a titolo esemplificativo, sono a carico del conduttore le piccole riparazioni da farsi all'impianto elettrico, dell'acqua, del gas, ai sanitari, alle superfici dei muri, dei soffitti e degli infissi, alle pavimentazioni e ai rivestimenti.

8.3. Il conduttore rimane individuato quale terzo Responsabile per la gestione dell'impianto di riscaldamento

8.3. Ove il conduttore non vi provveda tempestivamente, il locatore si sostituirà al conduttore che dovrà rimborsare il relativo costo entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione. Decorso tale periodo, la somma sarà prelevata dal deposito cauzionale che dovrà essere immediatamente reintegrato.

8.4. Rimane a carico del locatore la manutenzione straordinaria dell'immobile. Restano, nondimeno, a carico del conduttore tutti gli interventi a carattere straordinario che si rendano necessari a ripristinare l'uso dell'immobile qualora siano al medesimo imputabili a titolo di dolo o colpa.

8.5. Il conduttore potrà eseguire, in sostituzione del locatore, interventi di manutenzione straordinaria che, se autorizzati dal locatore e considerati migliorativi del bene, daranno diritto al loro riconoscimento con conseguente scomputo dell'importo sostenuto dal canone dovuto, secondo le modalità che saranno concordate con il locatore.

Articolo 9 – Controlli

9.1. Il locatore 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.

9.2. Il locatore, prima di procedere a ispezioni o sopralluoghi, dovrà preavvisare il conduttore in forma scritta a mezzo PEC o via mail o altro mezzo ritenuto idoneo, almeno 3 giorni prima; in caso di motivata urgenza sarà riconosciuta al locatore la possibilità di procedere a ispezioni o sopralluoghi senza alcun preavviso.

9.3. E' riservato al locatore il diritto di accedere all'immobile (previo accordo) per eseguire o far eseguire, sia all'interno che all'esterno, riparazioni o sostituzioni, modifiche o installazioni di impianti particolari e generali, cui il medesimo è tenuto, ovviamente senza obbligo di compenso o indennizzo a favore del conduttore.

Articolo 10 – Danni

10.1. Il conduttore è costituito custode dell'immobile ed è tenuto a usarlo con la diligenza del buon padre di famiglia.

10.2. Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati da perdite di acqua, fughe di gas, e di ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile, con obbligo di risarcimento dei danni procurati;

10.3. Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore di ogni eventuale danno prodotto all'immobile da terzi, salvo naturalmente il diritto di rivalersi nei confronti degli stessi.

10.4. Le parti stabiliscono di comune accordo che il locatore è esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni, diretti o indiretti, a cose o persone che possono derivare, in qualsiasi momento, dall'uso dell'immobile, degli impianti e delle attrezzature o, comunque, da fatto o omissione del conduttore o di terzi.

10.5. Al fine di manlevare il locatore da qualsivoglia responsabilità, il conduttore ha stipulato idonea polizza assicurativa

- per rischi locativi ai sensi degli articoli 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile per danni al fabbricato, con scadenza al _____
- di responsabilità civile verso terzi (intendendosi terzo anche il Comune) con _____ per i seguenti massimali: Sezione responsabilità civile (mass. sinistro € _____, mass. persona _____, mass. cose € _____), con scadenza al _____.

Dette polizze devono essere in vigore per tutta la durata della locazione; il conduttore si impegna a trasmettere copia del pagamento dei premi annuali di rinnovo delle stesse.

Articolo 11 - Cessione del contratto e sublocazione dell'immobile

11.1. Sono vietati, a qualsiasi titolo, la cessione del presente contratto e la sublocazione, anche parziale, dell'immobile pena la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile.

Articolo 12 - Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore

12.1. Il conduttore non può modificare, senza il preventivo consenso scritto del locatore, lo stato dei luoghi, apportando migliorie o effettuando interventi di carattere edilizio atti a mutare, in tutto o in parte, le condizioni originali dell'immobile. Il consenso del locatore deve essere richiesto con un preavviso non inferiore a 30 giorni, anche a mezzo PEC.

12.2. Le eventuali migliorie e/o addizioni eseguite dal conduttore, previo consenso scritto del locatore, restano in ogni caso acquisite al locatore, senza obbligo di compenso, e ciò in deroga agli articoli 1592 e 1593 del codice civile.

12.3. Resta salva la facoltà del locatore, al termine della validità del contratto, di richiedere la rimozione delle migliorie e/o addizioni e la messa in pristino dell'immobile nelle medesime condizioni in cui è stato locato, a spese del conduttore, senza onere alcuno.

12.4. L'esecuzione di migliorie e/o addizioni senza l'assenso scritto del locatore o di lavori in contrasto con le norme urbanistico - edilizie produce la risoluzione di diritto del presente contratto, per fatto o colpa del conduttore, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

12.5. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore sui lavori non autorizzati ha esclusivamente valore di mera tolleranza, priva di qualsiasi effetto giuridico a favore del conduttore.

Articolo 13 - Recesso del conduttore.

13.1. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto di locazione in qualsiasi momento purché ne dia avviso con lettera raccomandata o PEC inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, debba essere esplicitamente adottata dal conduttore.

Articolo 14- Cauzione definitiva

14.1. A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento dei propri obblighi contrattuali, il conduttore ha costituito una cauzione definitiva infruttifera di € _____, pari al 25% del canone di locazione annuo offerto in sede di gara.

14.2. La cauzione definitiva è stata costituita con la seguente modalità:

- _____;

14.3. La cauzione sarà restituita al conduttore all'avvenuta riconsegna dell'immobile e non può mai essere imputata in conto canoni.

Articolo 15 Spese di registrazione del contratto

15.1. Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione- 1^ registrazione e successive, spese relative ad eventuali rinnovi, risoluzione anticipata) sono a carico del conduttore, per tutta la durata del contratto.

15.2. Ad avvenuta esecuzione degli stessi, il conduttore rimane obbligato a trasmetterne copia al locatore.

Articolo 16 – Regime fiscale della locazione

16.1. Dalla data di sottoscrizione del presente contratto si trasferiranno al conduttore le imposte, tasse e gli oneri di ogni specie relativi all'immobile, in quanto dovute.

Articolo 17 – Modifiche alle clausole contrattuali

17.1. Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

Articolo 18 – Elezione di domicilio per comunicazioni

18.1. Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

- il locatore, in Via S. Carlo n. 2, ad Arona (NO),
- il conduttore presso i locali oggetto del presente contratto.

Articolo 19 – Foro competente

19.01. Ai sensi dell'articolo 447-*bis* codice di procedura civile, in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Verbania.

Articolo 20 – Rinvio a disposizioni di legge

20.1. Per quanto non previsto dal contratto, le parti richiamano le disposizioni del codice civile e della legge 27 luglio 1978, n. 392, nonché gli usi locali non incompatibili con la legge: eventuali modifiche alla legge 27 luglio 1978, n. 392 comporteranno l'adeguamento ad esse di quanto pattuito col presente contratto.

Articolo 21 – Privacy

21.1. Le parti, ai sensi e per gli effetti del regolamento UE 679/2016 e del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, con la sottoscrizione del presente contratto prestano reciproco consenso al trattamento e alla comunicazione a terzi dei propri rispettivi dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il presente rapporto di locazione.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti articoli: 2) Oggetto) 3) Durata del contratto; 4) Condizioni dell'immobile; 5) Riconsegna dell'immobile; 6) Vizi che pregiudicano l'uso dell'immobile; 7) Canone di locazione; 8) Aggiornamento periodico del canone di locazione; 9) Spese e riparazioni; 11) Danni; 12) Cessione del contratto e sublocazione dell'immobile; 13) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore; 14) Recesso del conduttore; 15 - Risoluzione unilaterale del locatore; 16) Deposito cauzionale; 19) Modifiche alle clausole contrattuali; 20) Elezione di domicilio per comunicazioni

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data Arona _____