-

# CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

tra

- **Comune di Graffignano**, in persona del Responsabile del Settore Tecnico Ing. Paolo Capaldi, con sede in Graffignano, Piazza del Comune n.7, CF 00187570569 (il "**Locatore**"),

  e

- _____ nata a _____ il _____, Codice Fiscale _____, Residente a _____ (il "**Conduttore**");

si conviene e si stipula quanto segue:

## Articolo 1 – Oggetto

1. Il Locatore, nella qualità di gestore, concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile sito in Graffignano, come di seguito individuato ed evidenziato nelle allegate planimetrie, controfirmate dalle Parti (d'ora in poi più brevemente l'"**Immobile**"), iscritto al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 9, particella 327.

2. Il Locatore garantisce che sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

*3.* il conduttore, al momento della consegna del bene, ne assumerà ogni onere e responsabilità per l'uso e la custodia e lo accetterà nello stato di fatto in cui si trova assumendo tutte le spese per la destinazione che ne vuole conseguire.

## Articolo 2 – Destinazione

1. L'immobile sarà destinato ad attività conformi a quelle urbanistiche. Ogni altro uso dovrà essere preventivamente richiesto al locatore ed autorizzato in forma scritta
2. Il Locatore garantisce che l'Immobile sarà idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e alle autorizzazioni necessarie salvo l'obbligo da parte del conduttore di procedere ad eventuali aggiornamenti urbanistico catastali necessari ai propri scopi.

3. Il conduttore dichiara che l'immobile è idoneo a subire gli adattamenti necessari per tale specifica destinazione e si impegna ad eseguire i lavori di sistemazione, presentando apposita pratica edilizia presso l'U.T.C. che dovrà autorizzare le opere e seguire la realizzazione e conclusione delle stesse.

**Articolo 3 – Durata**

1. La durata della locazione dell'Immobile è di anni 6 (sei) con inizio dal _____ rinnovabili per un ulteriore periodo della stessa durata, salvo disdetta di una delle due parti da inviarsi almeno dodici mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata.
2. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti.
3. Per ogni caso di ritardato rilascio il Conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione, da pagarsi con periodicità semestrale fino alla riconsegna dell'Immobile.

**Articolo 4 – Cessione del Contratto e Sublocazione**

Il Conduttore non è autorizzato a cedere il presente Contratto e a sublocare l'Immobile, anche in parte.

**Articolo 5 – Recesso**

Il Conduttore avrà facoltà di recedere in ogni tempo dal Contratto, dandone comunicazione al Locatore mediante lettera raccomandata A.R. o posta elettronica certificata (PEC) con un preavviso di almeno dodici mesi.

**Articolo 6 – Canone – Domiciliazione bancaria e fatturazione - Tracciabilità**

1. Il canone globale annuo di locazione viene fissato in Euro _____ oltre iva

2. Su richiesta del Locatore, ai sensi dell'art. 32 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, il canone potrà essere annualmente aggiornato in misura pari alla variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai, salvo diversa previsione legislativa. In questo caso l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Conduttore da inoltrarsi tassativamente tramite raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata (PEC).

3. Il canone sarà corrisposto – a mezzo di bonifico bancario – in n. 12 rate mensili anticipate di pari importo con scadenza il 5 di ciascun mese.

**Articolo 7 – Oneri Accessori**

Il Conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'Immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze.

**Articolo 8 – Modifiche, Miglioramenti, Addizioni, Insegne**

1. a) Al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione dell'Immobile finalizzate ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi (quali, a titolo esemplificativo, inferriate, reti, parasassi, sistemi di allarme).
   b) Resta peraltro inteso che il Conduttore dovrà sottoporre all'approvazione preventiva del Locatore il progetto relativo ai lavori indicati nel precedente paragrafo suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dell'Immobile.
   c) Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto al precedente punto b), resteranno acquisite dal Locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'Immobile nello *status quo ante* ai sensi di quanto previsto al precedente articolo 3.2.

2. Il Locatore consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'Immobile insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività salvo le relative autorizzazioni.

3. Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati.

**Articolo 9 – Manutenzione**

1. Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore.
2. Tutte le attività di manutenzione straordinaria dell'Immobile necessaria al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore salvo le modifiche che il conduttore vuole eseguire sul locale e i relativi interventi di manutenzione straordinaria
3. Sono altresì a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'Immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

**Articolo 10 – Assicurazione e cauzione**

1. Il Conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del Conduttore, per danni da

inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti negli edifici.

2. Il conduttore deposita fideiussione a garanzia di adempimento delle obbligazioni contrattuali n° _____.

**Articolo 11 – Stato dell'Immobile**

Il Conduttore si obbliga a mantenere, a propria cura e spese, i locali forniti di tutti i necessari impianti e mezzi mobili di spegnimento, dei percorsi di esodo e di ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza in perfetta efficienza e pronti all'uso.

**Articolo 12 - Autorizzazioni e licenze**

1. Il Locatore dovrà provvedere a tutte quelle concessioni, licenze ed autorizzazioni necessarie per consentire il pieno godimento dell'immobile locato e l'idoneità dello stesso all'uso cui è destinato, dovendosi intendere che il Locatore si assume ogni responsabilità per eventuali omissioni od inosservanze di disposizioni normative e/o regolamentari relative all'immobile.

2. Il Locatore concede fin d'ora il proprio consenso per eventuali nuovi allacciamenti alla rete stradale, agli impianti del gas e di energia elettrica nonché per la rimozione, al momento di rilascio dell'immobile, di tutti gli apparecchi di illuminazione ed elettrici in genere, di riscaldamento ed altri eventualmente installati a spese della Conduttrice.

**Articolo 13 - Impossibilità di utilizzo**

1. In caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile descritto in premessa, che non sia dovuta a fatto o colpa del Conduttore, quest'ultimo comunicherà prontamente tale circostanza il Locatore e qualora tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 90 giorni, il Conduttore avrà diritto ad una riduzione del canone in relazione alla parte dell'immobile inutilizzabile a decorrere dal giorno in cui si è verificato l'impedimento e fino alla sua soluzione.

**2.** Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 6 mesi, il Conduttore avrà facoltà risolvere il contratto, ovvero di rilasciare la parte del bene affetta da tale impossibilità di utilizzo, ferma restando la riduzione del canone di cui al comma 1 del presente articolo.

**Articolo 15 – Elezione di domicilio**

Per tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:

la Locatrice *comunedigraffignano@pec.it*

la Conduttrice _____

**Articolo 16 – Controversie**

Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Viterbo.

**Articolo 17 – Clausola risolutiva espressa (Condotta degli ospiti)**

Il presente contratto si risolverà di diritto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, qualora si verifichi anche una sola delle seguenti circostanze:

1. Gli ospiti si rendano responsabili, all'interno del territorio del Comune di Graffignano, di reati accertati contro il patrimonio, contro la persona o contro la morale pubblica.
2. Gli ospiti siano destinatari di provvedimenti formali da parte dell'Autorità Amministrativa o di Pubblica Sicurezza per sanzioni equivalenti ai reati sopra menzionati.

La risoluzione opererà di diritto nel momento in cui il Locatore dichiarerà per iscritto al Conduttore, tramite PEC o raccomandata A/R, di volersi avvalere della presente clausola. In tal caso, il Conduttore dovrà rilasciare l'immobile libero da persone e cose entro il termine perentorio di 30 giorni dal ricevimento della comunicazione, fermo restando il risarcimento di eventuali danni.

**Articolo 18** – **Registrazione**

Il presente Contratto è soggetto ad imposta di registro nei termini di legge. Ogni onere contrattuale e fiscale derivante dal presente contratto è posto a carico della parte conduttrice che dovrà provvedere alla registrazione del contratto a proprie spese ed a fornirne una copia al locatore.

**Articolo 19 – Trattamento dati personali**

Le Parti danno atto, per il tramite dei rispettivi rappresentanti, di aver provveduto, ciascuna per la propria parte, a fornire al rappresentante dell'altro contraente l'informativa di cui all'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 - Regolamento generale sulla protezione dei dati, di seguito Regolamento).

I dati personali necessari per la stipulazione e l'esecuzione del contratto di locazione verranno trattati esclusivamente ai fini della conclusione e dell'esecuzione del presente contratto, nonché per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione dello stesso e degli obblighi legali e fiscali ad esso correlati, in ottemperanza alle prescrizioni di legge.

I dati potranno essere comunicati ai soggetti designati dal Titolare in qualità di Responsabili ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del titolare o del responsabile.

Le Parti si impegnano a non comunicare i dati personali a soggetti terzi, se non ai fini dell'esecuzione del contratto o nei casi espressamente previsti dalla legge, nel

rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria.

[luogo], [data].

Il Locatore Il Conduttore

Ai sensi dell'art. 1341 cod. civ. il Locatore approva specificamente per iscritto i seguenti articoli: 1;2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19.

Il Locatore

Il Locatore