

REP. N. ...

COMUNE DI AISONE

Provincia di Cuneo

L'anno 2024 il giorno SEI del mese di AGOSTO, nella sede del Comune di Aisone, Via Fossà , n. 2

TRA

il Sig. SPADA Gianni, nato a Istrana (TV) il 07.10.1949, residente a Cuneo via Alba, n. 53/B (C.F. SPDGNN49R07E373L), nel seguito di questo contratto chiamato LOCATORE;

E

Il Comune di Aisone (CN), C.F. 80003250042, P. IVA 00489060046, con sede in Via Fossà, n. 2, in persona del dott. AIMAR Piergiorgio, nato a Cuneo (CN) il 20.04.1961, Vice Segretario Comunale, domiciliato per la carica presso la sede comunale e che agisce in forza della deliberazione della Giunta Comunale n.. del 6.08.2024, nel seguito di questo contratto chiamato CONDUTTORE

Premesso che

- il Locatore è proprietario degli immobili siti in Aisone, Piazza Giacomo Matteotti, n. 4, locali piano terreno, censito a Catasto al F. 3, mappale n. 324 Sub. 1 ed in Aisone, Via Maestra n.1, locale piano terreno, censito a Catasto al F. 3, mappale n. 305;
- il locatore intende concedere in locazione al Conduttore i predetti immobili, costituito dai locali risultanti dall'allegata planimetria.

Tutto ciò premesso:

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

1. Le premesse e gli allegati, debitamente sottoscritti dalle parti, costituiscono parte integrante del presente contratto.
2. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, gli immobili di cui in premessa, esclusivamente per uso non abitativo. E' vietato al conduttore mutare detta destinazione. Il Locatore dichiara che i locali sono in regola con le norme edilizie, urbanistiche e sulla sicurezza degli impianti.
3. La locazione avrà durata di anni 4 (quattro), a decorrere dal giorno della sottoscrizione, fino al 05/08/2028. E' concesso al Conduttore la facoltà di recesso in qualsiasi momento, anche prima della scadenza del contratto, con obbligo di preavviso a mezzo pec o a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento da inviare almeno 2 (due) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
4. Il canone di Locazione annuo è fissato in euro 3.000,00 (tremila/00), da versarsi in rate semestrali anticipate di euro 1.500,00 (millecinquecento/00) ciascuna, entro il giorno 5 (cinque) del mese interessato, valuta fissa a favore del beneficiario, con accredito sul C/C n. 9714560 UNICREDIT, intestato a Spada Gianni, Cod. IBAN IT58D0200810290000009714560. In caso di ritardato pagamento del canone superiore a 10 (dieci) giorni dalla scadenza del pagamento, il Locatore avrà diritto agli interessi di mora nella misura di cinque punti

superiore al tasso legale vigente, dalla data di scadenza contrattuale sino alla data di effettivo pagamento. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre il termine stabilito dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Tale clausola viene ritenuta condizione essenziale dalle parti per la stipulazione del presente contratto.

5. Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e che gli stessi sono adatti al proprio uso. Il conduttore riconosce altresì che i locali sono stati consegnati in normale stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività, e si impegna a mantenere gli stessi nel medesimo stato eseguendo tutte le riparazioni di cui agli art. 1576 e 1609 C.C., così come ogni altra riparazione di piccola e/o ordinaria manutenzione (anche inerente agli impianti ed ai servizi), con spese a suo esclusivo carico. In caso di inadempimento dell'obbligo di effettuare le riparazioni di cui sopra, il Locatore potrà sostituirsi al Conduttore nell'esecuzione delle stesse, con diritto all'integrale rimborso da effettuarsi entro 10 giorni dalla richiesta; in caso di ritardo nel pagamento di dette spese, sulle somme non corrisposte si applicherà l'interesse moratorio nella misura indicata nell'art. 4. Nel caso in cui l'unità immobiliare oggetto della locazione necessitasse di riparazioni non a carico del Conduttore, quest'ultimo è tenuto a tempestiva comunicazione scritta al Locatore, il quale si riserva il diritto di visitare e far visitare a terzi,

previo congruo avviso al Conduttore, l'unità immobiliare locata al fine di predisporre e di far eseguire, sia all'interno che all'esterno, la riparazione e le sostituzioni, nonché le modifiche e/o installazioni di impianti particolari e generali, senza diritti a compensi o indennizzi per il Conduttore. Il Locatore potrà eseguire gli interventi imposti dalla legge o dal contratto a suo carico, anche se privi del carattere di urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo al Conduttore anche se questo, per effetto di esse, subisca incomodi per un periodo superiore ai 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 C.C. Sono a carico del Conduttore gli oneri accessori (di cui all'art. 9 della legge 392/78), il pagamento dei quali dovrà avvenire entro dieci giorni dalla data della richiesta effettuata dal locatore; il mancato rispetto degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone costituisce grave inadempimento del Conduttore. Sono altresì integralmente a carico del Conduttore tutte le spese inerenti e conseguenti alla sua attività.

6. A propria cura e spese il Conduttore dovrà volturare a proprio nome tutti i contatori ed apparecchi di misurazione per luce, acqua, ecc. e saranno a suo esclusivo carico tutti i consumi ed i canoni relativi.
7. Durante la locazione il Conduttore dovrà permettere l'accesso nei locali al Locatore o alle persone dallo stesso delegate, con un preavviso, anche orale di quarantotto ore.

8. Il Conduttore si obbliga a rilasciare l'immobile alla scadenza del contratto nelle condizioni in cui gli è stato consegnato. In caso di ritardo della consegna dell'immobile il Conduttore, oltre al canone maturato, dovrà corrispondere a titolo di penale, per ogni giorno di ritardo nella riconsegna, una somma pari al 5% dell'ultimo canone mensile rivalutato a far data dalla scadenza del contratto e fino alla riconsegna materiale dello stesso, salvo il diritto del Locatore al risarcimento del maggior danno subito.
9. Eventuali opere, diverse dalle riparazioni di piccola manutenzione e dagli interventi di ristrutturazione e/o rinnovo indicati in premessa, potranno essere eseguite dal Conduttore soltanto con il consenso scritto del Locatore e previo rilascio di regolare titolo abilitativo. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1592 C.C. il Conduttore non ha diritto ad indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata in conseguenza dei lavori indicati nelle premesse. Al termine della locazione il Conduttore potrà asportare a propria cura e spese le strutture, da esso installate, che siano facilmente asportabili senza nocimento all'immobile locato, ripristinando lo stato originario dell'immobile. Nel caso in cui le migliorie e/o addizioni apportate dal Conduttore non possano essere rimosse senza nocimento, il Locatore avrà facoltà al termine della locazione, di ritenere le stesse senza obbligo di riconoscere al conduttore un indennizzo, contributo o rimborso. I miglioramenti e le addizioni non potranno mai compensare i deterioramenti della cosa locata imputabili al Conduttore.

10. Il conduttore è costituito custode della cosa locata fino alla materiale riconsegna della stessa, ed esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potrebbero derivare a sé medesimo o a terzi in conseguenza di atti, fatti ed omissioni comunque riconducibili all'utilizzo dell'unità immobiliare locata.
11. Il Conduttore si obbliga a stipulare a proprie spese ed a mantenere in vita per tutta la durata del presente contratto (anche in ipotesi di rinnovi), idonea polizza di assicurazione contro il rischio dell'incendio (e rischi collegati), a copertura sia del danno al fabbricato di proprietà del locatore, che dei danni al "contenuto" (vale a dire danni alle cose, merci ecc. contenute nei locali oggetto del presente contratto, siano esse di proprietà del Conduttore o di terzi).
- Il Conduttore si obbliga altresì a stipulare ed a mantenere in vita per tutta la durata del presente contratto (anche in ipotesi di rinnovi), idonea polizza di assicurazione per la copertura del rischio della responsabilità civile nei confronti di terzi per eventi dannosi comunque riconducibili all'utilizzo e/o perimento totale e/o parziale dell'unità immobiliare locata.
12. E' vietata la sublocazione, anche parziale e gratuita e la cessione del presente contratto, salvo quanto previsto nell'art. 36 L. n. 392/78.
13. La violazione, da parte del conduttore, del divieto di sublocazione, il mutamento della destinazione dell'immobile e la mancata osservanza degli obblighi previsti nel presente contratto o di norme o di regole urbanistiche, edilizie, di pubblica sicurezza e sanitaria imputabili a

negligenze del conduttore, comporteranno la risoluzione di diritto del contratto, da attuarsi mediante comunicazione da parte del locatore, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

14. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 8 L. n. 392/78 le spese di registrazione del presente atto ed accessorie, saranno a carico del conduttore e del locatore al 50%.

15. Qualsiasi modifica al presente contratto non potrà avere luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

16. Per quanto non è contemplato nel presente contratto valgono le norme del Codice Civile, nonché le altre leggi in vigore, in particolare le norme della L. n. 392/78.

Il locatore _____

Il conduttore _____

Ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 1341 e 1342 C.C., previa loro attenta e specifica rilettura, si approvano espressamente, reietta sin d'ora ogni eccezione e contestazione, le seguenti clausole: art. 3) durata - art. 4,5,6) canoni, penali e oneri accessori, limitazione alla facoltà di opporre eccezioni - art 8): penale per la tardiva riconsegna dell'immobile - art. 9): rinuncia ad indennizzo per migliorie ed addizioni - art.10): custodia del bene locato, responsabilità per danni a terzi e per danni ai conduttore - art. 12,13) divieto di sublocazione, cessione, comodato.

Il locatore _____

Il conduttore _____