

**COMUNE DI PIEVE DEL GRAPPA**

Provincia di Treviso

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE  
AD USO COMMERCIALE**

Per scrittura privata conservata agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve del Grappa (Tv) - 31017, con sede in via IV Novembre n° 31 a Crespano.

Premesso che :

- Il Comune di Pieve del Grappa, cod.fisc. 92045530265 e P.Iva 04994310268, di seguito chiamato "locatore", risulta proprietario di una unità immobiliare ad uso direzionale/commerciale, catastalmente identificato nella località Crespano, sezione A, foglio 13° particella 307 sub 6 categoria C/1, posto al piano Terra dell'immobile denominato "Botteghe Comunali", con superficie netta di circa mq. 51
- A seguito di Bando con procedura aperta per la concessione in locazione dell'immobile di proprietà comunale ubicato in Crespano del Grappa in Piazza San Marco n° 57, in esecuzione della determinazione n° 206 in data 21.04.2024, gara esperita in data 14 maggio 2024, con offerta ....., è risultata aggiudicataria la ditta ....., nella figura del legale rappresentante ....., giusta determinazione di aggiudicazione n° ..... in data .....

per quanto sopra premesso

le parti convengono e stipulano quanto segue :

- 1) Con la presente scrittura privata il Comune di Pieve del Grappa rappresentato dal Responsabile del Servizio Manutenzioni - Patrimonio ed

Edilizia Scolastica, in attuazione al decreto del Sindaco di Pieve del Grappa Annalisa Rampin n° 15 in data 29.03.2024, Geom. Diego Fabbian, nato a Bassano del Grappa (Vi) il 12.02.1966, cod.fisc. FBB DGI 66B12 A703N;

### **CONCEDE IN LOCAZIONE**

Al Sig. ...., nella sua qualità di legale rappresentante della società denominata ....., che accetta per sé, eredi ed aventi causa l'unità immobiliare descritta in premessa adibita ad attività direzionale/commerciale, come evidenziata nella planimetria allegata al presente contratto.

Il conduttore ha la facoltà, e non l'obbligo, di utilizzare l'immobile locato, salvo in ogni caso l'obbligo di custodia del bene.

#### **2) Durata**

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) e precisamente dal ..... al .....

Alla prima scadenza contrattuale di anni sei, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego del rinnovo della locazione per i motivi elencati all'art. 29 della Legge 27 luglio 1978, n° 392, secondo i termini e le modalità ivi previste;

#### **3) Canone di Locazione**

Il canone di locazione viene stabilito in euro ..... (diconsi euro .....), da pagarsi in rate mensili anticipate di euro ..... (diconsi euro .....), entro il quinto giorno di ciascun mese, a mezzo di procedura telematica PagoPA.

La parte locatrice dichiara di aver ricevuto prima d'ora il pagamento della prima rata mensile, della quale rilascia quietanza.

#### **4) Aggiornamento del Canone di Locazione**

Trascorso un anno dalla decorrenza del presente contratto, il locatore avrà diritto di richiedere un aggiornamento annuale del canone nella misura del 75% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati accertato dall'Istat, così come previsto dall'art. 32 della Legge 27 luglio 1978, n° 392, così come modificato dalla legge 118/1985. L'importo base sul quale operare tale aggiornamento sarà costituito, ogni anno, dall'ultimo canone annuale precedentemente aggiornato.

#### **5) Oneri accessori**

Sono a carico del conduttore le spese di utenza dei servizi, quali acquedotto, energia elettrica, riscaldamento, tassa rifiuti e quant'altro qui non previsto.

La parte conduttrice dovrà provvedere ad intestare a proprio nome i contratti relativi ad utenze e servizi e al termine della locazione dovrà, altresì, in accordo con il locatore, chiedere la chiusura dell'erogazione oppure la reintestazione delle predette utenze in capo alla proprietà o ad altro soggetto da questa indicato, il tutto a propria cura e spese.

#### **6) Mancato pagamento del canone**

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, come pure la mutata destinazione d'uso dei locali, producono ipso-iure il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento della pigione darà luogo alla corresponsione di un interesse che viene fissato in misura superiore del 5% a quello legale.

## **7) Consegna**

I locali vengono consegnati nello stato in cui si trovano.

La parte conduttrice dichiara di aver visionato prima d'ora l'unità immobiliare da affittare e di averla riscontrata in buono stato locativo, esente da vizi ed idonea all'uso per la quale è destinata, con le precisazioni contenute nel verbale di sopralluogo effettuato dal tecnico comunale in data 05.12.2017 allegato al presente contratto.

La parte conduttrice si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza del contratto nello stesso stato in cui si trovano. Il perimento ed il deterioramento avvenuti nel corso della locazione sono a carico del conduttore, ai sensi dell'art. 1588 del Codice Civile.

## **8) Uso del bene locato e modifiche all'immobile**

L'utilizzo dell'immobile è per sole finalità direzionali/commerciali. La locazione ad uso esclusivo del conduttore, come meglio definito in premessa.

E' vietato al conduttore mutare tale uso, sublocare o cedere tutti o parte dei locali, anche gratuitamente, senza il permesso scritto del locatore.

E' proibito al conduttore, senza preventivo consenso scritto del locatore, di far eseguire mutamenti nei locali e negli impianti esistenti, così pure installazioni fisse o lavori. Eventuali lavori di manutenzione dovranno essere appositamente previsti, autorizzati e certificati dal tecnico comunale e, se effettuati dal conduttore, potranno essere eventualmente scontati dal canone di affitto mensile, previo accordo scritto con il locatore.

Anche il locatore non potrà compiere innovazioni che diminuiscano il godimento da parte del conduttore, salvo l'esigenza di riparazioni

indifferibili, con applicazione in tal caso del disposto dell'art. 1584 del Codice Civile.

#### **9) Obblighi del Locatore e del Conduttore**

La parte locatrice è obbligata, ai sensi degli artt. 1575 e 1576 del Codice Civile, a mantenere l'unità immobiliare locata in buono stato locativo, effettuando le riparazioni eventualmente necessarie. Fanno eccezione gli interventi di straordinaria manutenzione, di cui agli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile, che sono a carico del conduttore, quali ad esempio le riparazioni da farsi agli impianti di acqua, gas, riscaldamento, luce e sanitari, a rubinetterie, scarichi, interruttori, maniglie, vetri, alle serrature ed alle chiavi, agli infissi, ai cardini degli infissi, alle superfici dei muri, soffitti e controsoffitti, alle piastrelle di pavimenti e rivestimenti e quant'altro qui non previsto.

Il locatore si sostituirà all'inquilino qualora questi non provveda tempestivamente agli interventi manutentivi ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dalla richiesta, in caso contrario sarà prelevato dal deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente reintegrato dal conduttore.

Su richiesta del locatore, il conduttore dovrà consentire la visita del bene a terzi, previo accordo tra le parti, anche mediante un semplice preavviso telefonico.

#### **10) Spese Contrattuali**

Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali, secondo quanto disposto dagli artt. 8 e 41 della Legge 27 luglio 1978, n° 392.

Le spese della presente scrittura e delle copie, le spese per le future proroghe, e l'imposta di bollo sono a carico del conduttore.

### **11) Deposito Cauzionale**

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni del conduttore, quest'ultimo ha costituito apposita garanzia fidejussoria a titolo di cauzione definitiva, mediante ..... pari a tre mensilità del canone, ai sensi dell'art. 11 della Legge 27 luglio 1978, n° 392.

Le clausole della garanzia fidejussoria prevedono che la Banca, in qualità di garante :

- si impegni a pagare l'importo dovuto dal contraente entro il termine di 15 giorni, a semplice richiesta scritta da parte del locatore;
- non goda del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile;
- rinunci all'eccezione di cui al comma 2 dell'art. 1957 del Codice Civile;

Nel caso di inadempienze contrattuali da parte del conduttore, la proprietà ha il diritto di valersi di propria autorità della suddetta cauzione.

La garanzia deve essere integrata ogni volta che il locatore abbia proceduto alla sua escussione, anche parziale, ai sensi del presente contratto.

La garanzia cessa di avere effetto ed è svincolata dal locatore alla fine del rapporto di locazione, entro 30 giorni dalla cessazione, se i locali saranno stati lasciati in uno stato di manutenzione ritenuto idoneo da apposita dichiarazione resa e sottoscritta dal Tecnico comunale e previa restituzione delle chiavi dell'immobile.

### **12) Responsabilità verso terzi e assicurazione**

La parte conduttrice assume la responsabilità di danni all'unità immobiliare e, a tal proposito, ha provveduto ad assicurare i locali e le relative pertinenze per i rischi dell'incendio, esplosione e scoppio (rischio locativo) e per i rischi derivanti da allagamento, spandimento di acqua, fughe di gas, con .....

Con la medesima polizza, la parte conduttrice ha stipulato altresì una polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi relativamente all'attività esercitata, compresa la responsabilità inerente la detenzione e/o conduzione dei locali oggetto della presente scrittura privata, con massimale pari ad euro 1.000.000,00 (euro unmilione/00).

Copia delle polizze è stata consegnata al locatore.

Le polizze di cui al presente punto hanno scadenza al xxx, tuttavia è previsto il tacito rinnovo di anno in anno fino alla scadenza contrattuale.

### **13) Tracciabilità dei flussi finanziari**

Il presente contratto sarà risolto di diritto in tutti i casi in cui le transazioni siano state eseguite senza avvalersi di banche o della società Poste Italiane s.p.a., ai sensi dell'art. 3 comma 8 della Legge 13 agosto 2010, n° 136, così come modificato dal D.L. 187/2010 e sarà altresì risolto di diritto nel caso di mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni, ai sensi dell'art. 9 bis della medesima Legge.

### **14) Rinvio**

Per quanto altro non si è pattuito nei precedenti articoli, le parti contraenti intendono riportarsi alle disposizioni del vigente Codice Civile e della Legge 27 luglio 1978, n° 392.

**15) Domicilio legale**

Agli effetti della presente convenzione le parti contraenti dichiarano di eleggere il proprio domicilio legale rispettivamente nelle sedi dei propri uffici.

**16) Modifica al Contratto**

Ogni modifica del presente contratto dovrà essere pattuita per iscritto.

**17) Informativa sulla privacy**

Il Comune di Pieve del Grappa informa il conduttore che tratterà i dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento delle attività inerenti e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche.

\*\*\*\*\*

In fede di quanto sopra, il presente atto, redatto in doppio originale, viene firmato dai contraenti.

Pieve del Grappa, addì

Firma del Conduttore

Firma del Locatore

A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai punti 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 15, 16 e dichiarano di approvarle reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

Firma del Conduttore

Firma del Locatore



