

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO
AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE (USO
COMMERCIALE)E RELATIVA PERTINENZA**

TRA

L'ASP(Azienda Pubblica di Servizi alla Persona) RETE - Reggio Emilia Terza Età con sede in Reggio Emilia Via Pietro Marani 9/1 (c.f./partita IVA 01925120352) nella persona del Dirigente Area Risorse, Alessandra Sazzi nata a Reggio Emilia il 19.07.1963, che dichiara di agire e stipulare a nome, per conto e nell'interesse di RETE - Reggio Emilia Terza Età, di seguito denominata parte locatrice;

E

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che accetta, la seguente unità immobiliare per uso diverso dall'abitazione, più precisamente da adibire all'uso commerciale consistente nell'attività di_____, sita al piano terra dell'edificio denominato Palazzo Ancini, via Farini 1/f, censita al Catasto Fabbricati del Comune di RE , con i seguenti estremi catastali identificativi: foglio 125 particella 348, sub 9, classe 13, categoria C1, mq. 22, Il locatore attesta che gli impianti dell'immobile sono rispondenti ai sensi dell'art. 13 D.M n. 37 del 22/01/2008 e che l'immobile possiede Attestato di Prestazione Energetica (APE) di classe C n. 00008-152876-2014 valido sino al 18/12/2024.

Contestualmente viene concesso in locazione la relativa pertinenza costituita da parte di immobile ad uso deposito sita al piano terra del medesimo edificio denominato Palazzo Ancini, via Farini 1/N/A, censita al Catasto Fabbricati del Comune di RE con i seguenti estremi catastali identificativi: foglio.125, particella 348, sub 6 (in parte), classe 10, categoria C1, mq. 7,40 .

Così come meglio identificato nella planimetria che viene separatamente sottoscritta dalle parti. Ogni diversa destinazione è vietata pena la risoluzione del contratto.

2. Durata. La locazione avrà durata di anni 6 ai sensi dell'art. 27 della legge 392/78 dal _____ al _____. Alla scadenza il contratto si rinnoverà per ugual periodo, ai sensi degli artt. 28 e 29 della legge 392/78 se non sarà data disdetta a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, con preavviso di almeno un anno. Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, entro i termini di legge stabiliti almeno in sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Per la successione del contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'art. 37 della legge 392/78;
3. Corrispettivo. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di € _____ annuali, al netto di imposte, da corrispondersi in 12 rate mensili di € _____ ciascuna, da pagarsi entro i primi 15 del mese di riferimento. Il versamento del canone sarà

effettuato sul c/c bancario intestato al locatore. In caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art. 1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone verrà aggiornato annualmente, in base alle variazioni verificatasi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT, ridotte al 75%, così come previsto dall'art. 32 della legge 392/78, utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio locazione.

4. La parte conduttrice dichiara di conoscere le condizioni di consistenza e manutenzione degli immobili e di ritenerli adatti all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi li utilizza e di accettarli nello stato di fatto e di diritto nel quale attualmente si trovano, impegnandosi a riconsegnarli alla scadenza del contratto nel medesimo stato, salvo il normale uso.
5. E' espressamente vietata sia la sub – locazione che la cessione anche parziale del contratto, salvo preventiva autorizzazione del locatore, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 L. 392/78. E' altresì vietato il mutamento della destinazione d'uso. La

violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

6. Manutenzioni e riparazioni. Sono a carico del conduttore, tutte le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli artt. 1576 – 1609 del C.C. e dell'art. 9 della legge 392/78, riguardanti gli impianti e quant'altro situato all'interno dei locali in oggetto. In caso di inadempienza o tardivo intervento da parte del Conduttore, il Locatore potrà sostituirsi al medesimo eseguendo direttamente le riparazioni che si rendessero necessarie nell'immobile locato, con diritto all'integrale rimborso delle spesa sostenuta entro il termine di gg. 30 dalla richiesta
7. Innovazioni. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice. In difetto il locatore avrà la facoltà di richiedere la risoluzione del contratto ed il risarcimento dei danni arrecati all'immobile fermo restando che ogni spesa anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte

conduttrice tutti gli adempimenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione. Le eventuali migliorie ed addizioni che la parte conduttrice apportasse all'immobile resteranno a vantaggio della proprietà e parte locatrice senza che sia dovuto alcun compenso o indennizzo al conduttore salvo che questo non sia stato pattuito per iscritto.

E' fatto divieto di mutare la destinazione degli immobili locati.

8. Visita dei locali. Il locatore anche a mezzo di propri incaricati, potrà in qualunque momento, ispezionare i locali affittati, previa comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso.
9. Oneri ed accessori. Sono altresì a carico del conduttore le spese per il consumo di energia elettrica, acqua potabile con depurazione fognatura, riscaldamento e più in generale tutti gli oneri accessori indicati dall'art. 9 della legge 392/78. L'importo di dette spese verrà pagato dal conduttore ad utenza diretta ove possibile, o per la quota risultante dallo schema di riparto presentato dall'Amm.ne dello Stabile o, in mancanza di questa, dal locatore stesso con espresso riferimento alle modalità dettate dal predetto art. 9 Legge 392/78 . Il conduttore è tenuto al rispetto del D.M. 10 febbraio 2014 in relazione all'impianto di climatizzazione (estiva/invernale). Il conduttore è altresì tenuto a fornire in copia al locatore ogni eventuale certificazione / attestazione in suo possesso.
10. Garanzia. A garanzia del puntuale adempimento di tutti gli

obblighi assunti con il presente contratto (ivi compreso il regolare pagamento del canone) il conduttore si impegna a consegnare, entro dieci giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, una fideiussione bancaria o assicurativa incondizionata a prima richiesta, con rinuncia della preventiva escussione del debitore principale, dell'importo di € _____ pari a tre canoni mensili e termine di scadenza di tre mesi successivi all'originario contratto di locazione. Resta inteso che, nel caso di rinnovi del contratto, la predetta fideiussione dovrà essere rinnovata in maniera tale da garantire il locatore per i tre mesi successivi alla scadenza del termine della locazione come determinato a seguito di rinnovo. In caso di mancato regolare adempimento da parte del conduttore delle obbligazioni nascenti dal presente contratto, la fidejussione verrà escussa dal locatore, fatto salvo ed impregiudicato il diritto di quest'ultimo a chiedere il risarcimento dei maggiori danni subiti. La mancata consegna della fidejussione entro il termine predetto (da ritenersi ad ogni effetto essenziale) comporterà la risoluzione del presente contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 C.C. Lo svincolo delle fidejussione è subordinato alla verifica dello stato nel quale vengono riconsegnati gli immobili.

11. Assicurazione per rischio locativo. Il conduttore si impegna a stipulare un contratto d'assicurazione per rischio locativo e responsabilità civile, esonerando espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni che possono derivare a persone

cose ed allo stesso immobile locato per effetto dell'attività svolta.

12. Il conduttore è costituito custode degli immobili in locazione e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati ai locali da lui stesso o da persone che egli abbia, immesso, anche solo temporaneamente. La parte conduttrice esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi.
13. La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato a non tenere depositi di materiale pericolosi a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene alla sicurezza alla tranquillità e al decoro dell'edificio a non esporre cartelli o insegne non regolamentari impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.
14. Le clausole di cui ai numeri 1, 3, 5, 7, 10, 11 e 12 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicchè per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 CC e senza necessità di costituzione in mora.
15. Prelazione. La parte conduttrice ha diritto di prelazione in caso di vendita e di nuova locazione dell'immobile da esercitarsi secondo quanto previsto dagli artt. 38, 39 e 40 della legge 392/78.

16. Rinvio a disposizioni di legge. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso riferimento alle norme di legge vigenti ed in particolare alla legge 27 luglio 1978 n. 392 – Titolo I, Capo II;
17. Comunicazione dati. Il conduttore autorizza, avendo ricevuto ai sensi dell'art. 13 del Dlgs. 30.06.2003 n. 196 specifica informativa , autorizza il trattamento dei propri dati personali per la registrazione del presente contratto presso l'Ufficio delle Entrate, ed ogni altra incombenza relativa alla gestione del contratto di locazione.
18. Spese di bollo e di registrazione inerenti e conseguenti la stipula del presente contratto sono a carico del conduttore Il locatore provvederà al versamento annuale dell'imposta di registro e a richiedere successivamente al conduttore il rimborso del 50% di quanto versato, previa dimostrazione dell'avvenuto versamento.
19. Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

Letto approvato e sottoscritto.

Reggio Emilia, li _____

f.to La parte Locatrice

f.to La parte Conduttrice

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza dopo approfondita lettura, delle clausole di cui ai punti 1, 3, 5, 7, 10, 11 e 12 del presente contratto, che approvano espressamente e specificatamente.

La parte Locatrice _____

La parte Conduttrice_____