

**CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE RELATIVO AL**

**COMPENDIO IMMOBILIARE "LA TORRETTA"**

**CONSORZIO DELLA BONIFICAZIONE UMBRA / ...**

L'anno ... (...), addì ... del mese di ..., in Spoleto

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge

**TRA**

Il Consorzio Bonificazione Umbra, C.F. ..., in persona del legale  
rappresentante pro tempore, ... nato a ... (...) l'..... domiciliato per la  
carica di Presidente presso la sede legale dell'Ente, di seguito denominato  
"il Locatore";

**E**

... corrente in ..., ... n. ..., P.I.: ..., in persona del titolare e legale  
rappresentante ..., nato a ... (...), il ....., di seguito denominato  
"Conduttore";

**Premesso che**

- il Consorzio Bonificazione Umbra è proprietaria esclusiva di un  
compendio immobiliare sito nel Comune di Spoleto (PG), Loc. Pontebari,  
Via M. Meloni, denominato "Casale La Torretta";
- il medesimo Ente ha provveduto all'integrale riqualificazione del  
complesso immobiliare, che si è attuata attraverso una ristrutturazione ed  
un risanamento conservativo;
- l'immobile di che trattasi è stato identificato quale res censa d'epoca;
- il sig. ... è risultato aggiudicatario della gara indetta dal Consorzio  
Bonificazione Umbra per la scelta del contraente cui assegnare la  
locazione dell'immobile;

- il presente contratto viene assunto sulla base di quanto espressamente stabilito dal bando di gara nonché dal capitolato speciale.

**Si conviene e si stipula quanto segue:**

**ART. 1**

La premessa in narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

**ART. 2**

... come sopra rappresentato, riceve in locazione dal Consorzio Bonificazione Umbra una unità immobiliare ubicata in Spoleto (PG), Loc. Pontebari, Via M. Melloni, distinta al NCEU al Foglio ..., part. ..., sub ... Cat. ... Cl. ... - della superficie di mq. ..., da adibire ad uso commerciale

**ART. 3**

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a decorrere da ..... e fino al ..... Le parti convengono che, alla scadenza del periodo suindicato, il contratto si intenderà rinnovato tacitamente per periodi di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni, se il Conduttore non avrà comunicato al Locatore disdetta mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, inviata con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi dalla data di scadenza. Il Locatore si riserva la facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza nella ipotesi prevista dall'art. 29, 1° comma lett. b) della legge 392/1978. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice - oltre a quanto previsto nell'art. 15 (quindici) - dovrà pagare alla parte locatrice una

indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Le parti concordano che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione

#### ART. 4

Il canone annuo di locazione è stabilito in € ... (...) da corrispondersi in 12 (dodici) rate mensili anticipate di € ... (...) ciascuna e verrà corrisposto entro i primi 10 giorni di ogni mese presso la Tesoreria del Locatore gestita dalla ...

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa imputabile al conduttore, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 legge 27 luglio 1978, n. 392. Tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

#### ART. 5

Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, annualmente in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima consentita dalla legge.

#### ART. 6

Sono a carico del conduttore le spese inerenti il consumo di acqua, energia elettrica, riscaldamento e pulizie oltre le spese condominiali relativamente agli spazi e ai servizi comuni in base ai millesimi di propria competenza. Il conduttore provvederà, a sua cura e spese, alla manutenzione ordinaria dell'immobile oggetto del presente contratto (tali essendo le riparazioni derivanti da deterioramento prodotto dall'uso e non quello dipendente da vetustà). Il Conduttore è inoltre tenuto ad eliminare a proprie spese tutti i danni derivanti da propria negligenza nell'uso dell'immobile locato e delle apparecchiature ed impianti ivi esistenti. Il Conduttore rimane responsabile per i danni di cui all'art. 2051 c.c. e sui quali il Conduttore può prevenire il danno stesso come ad esempio allagamenti o intasamenti conseguenti al cattivo uso alla rottura dei servizi. In caso di riparazioni urgenti, il Conduttore, qualora il Locatore, a seguito di sollecito scritto da parte del Conduttore, non vi provveda in tempi ragionevoli, può eseguirle, salvo rimborso. Il Locatore provvederà, a sua cura e spese alla manutenzione straordinaria dell'immobile oggetto del presente contratto nonché a tutte le opere di adeguamento che si renderanno necessarie, anche in virtù di norme di legge sopravvenute.

#### ART. 7

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti a terzi conseguenti all'uso dell'immobile.

#### ART. 8

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso commerciale, con l'espresso divieto di ogni altra diversa destinazione.

La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 L. 392/78. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

#### ART. 9

Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato adatto all'uso convenuto e - così - di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento del medesimo custode. Al termine della locazione il Conduttore restituirà l'immobile locato al locatore nel medesimo stato in cui lo ha ricevuto salvo il normale deterioramento o consumo risultante dall'uso dell'immobile in conformità del contratto. Il Conduttore non può portare alcuna addizione, innovazione, miglioria o modifica all'immobile locato o agli impianti ivi esistenti senza preventiva autorizzazione scritta del Locatore. La violazione di questa disposizione è causa di risoluzione di diritto del presente contratto e di risarcimento del danno. In ogni caso, tutto quanto il Conduttore faccia con o senza autorizzazione scritta del Locatore, rimarrà a beneficio di quest'ultimo, senza che sia dovuto alcun compenso o indennità. Il Locatore si riserva, comunque, il diritto di ottenere la restituzione dei locali nel pristino stato, in danno e/o a spese del Conduttore.

**ART. 10**

Le spese relative al presente contratto sono a carico del conduttore.

Le registrazioni annuali saranno curate direttamente dal conduttore, con diritto di rivalsa verso il locatore.

**ART. 11**

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di € 2.400,00 (duemilaquattrocento/00), non imputabile in conto pigioni e non produttiva di interessi legali.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

**ART. 12**

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore deposita polizza fideiussoria bancaria n. ...., sottoscritta con ....., in data .....

**ART. 13**

Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi; le visite dovranno essere fissate con congruo preavviso, compatibilmente alle necessità ed agli impegni del conduttore.

**ART. 14**

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

Il Locatore: in Spoleto (PG) - Via Macedonio Melloni, Fraz. Pontebari

Il Conduffere: ...

#### ART. 15

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

#### ART. 16

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello del domicilio della parte locatrice.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

#### ART. 17

Ai sensi di quanto disposto dalla Legge n. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui alla Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare

del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte  
conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati  
nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il  
consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Letto, approvato e sottoscritto,

Spoletto, li ...

IL CONDUTTORE

IL CONSORZIO BONIFICAZIONE UMBRA

Le parti, previa rilettura, approvano espressamente, a norma degli artt.

1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,

14 e 16.

Letto, approvato, sottoscritto,

IL CONDUTTORE

IL CONSORZIO BONIFICAZIONE UMBRA