C O M U N E D I S A L U Z Z O

Provincia di Cuneo

REP. N.

LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO AGRICOLO DENOMINATO "CHIABOTTO GIRAUD" SITO IN SALUZZO, REGIONE COLOMBARO DEI ROSSI.

T R A

il Signor TALLONE Arch. Flavio, nato a Fossano (CN) il 19.12.1966 (n.c.f. TLL FLV 66T19 D742P), dipendente di questo Comune quale Dirigente del Settore Governo del Territorio - Lavori Pubblici, domiciliato per il presente atto presso la sede comunale, autorizzato a stipulare per conto del Comune di Saluzzo (n.c.f. 00244360046) il presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 107, comma 3, lettera c) del Decreto Legislativo 18.08.2000, n° 267;

E

il Signor ....., nato a ..... il ....., residente in ....., Via ..... n° ..... (n. c.f. .....), agente per conto proprio;

P R E M E S S O

_ che con Determinazione Dirigenziale n° ..... del ..... si è determinato di concedere in locazione a ..... residente a ....., Via ....., l'immobile ad uso agricolo denominato "Chiabotto Giraud", sito in Saluzzo, Regione Colombaro dei Rossi, immobile facente parte del patrimonio dell'Ex Orfanotrofio Femminile;

- che occorre stipulare il conseguente formale contratto di locazione;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1) Il locatore concede in locazione al conduttore ....., , che accetta senza riserve, nello stato in cui si trova, l'immobile ad uso agricolo denominato "Chiabotto Giraud", sito in Saluzzo, Regione Colombaro dei Rossi. Dalla locazione è esclusa la parte residenziale, in quanto non abitabile. L'immobile è distinto catastalmente al Foglio 57, mappale 419, subalterni 3,4,5,6.

2) La locazione ha durata di anni sei con inizio dal 01 gennaio 2019 e così sino al 31 dicembre 2024, rinnovabile per ugual periodo, così come previsto dall'art. 28 della legge n° 392 del 27.07.1978. Alla prima scadenza contrattuale di anni sei, il locatore può esercitare la facoltà di diniego alla rinnovazione per i motivi di cui all'art. 2 della legge di cui infra.

3) Il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, previo avviso, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata, almeno dodici mesi prima.

4) Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto, fatto salvo quanto contenuto nell'art. 36 della L. 392 del 27.07.1978.

5) Il canone annuo di locazione, avendo le parti tenuto presente le condizioni oggettive dell'immobile e ben note, e la sua ubicazione, è convenuto in €. ..... (Euro ...../.....), che il conduttore si obbliga a corrispondere alla Tesoreria Comunale in quattro rate uguali di €. ..... (Euro ...../....) cadauna da versarsi nei mesi di gennaio, aprile, luglio ed ottobre entro i primi cinque giorni di ciascun mese. Nel caso di mancata ed omessa corresponsione delle rate nei termini sopra indicati il conduttore sarà assoggettato al pagamento di una penale pari al 5% dell'importo della rata dovuta. Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento

dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati, verificatesi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

6) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto.

7) Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di manutenzione di rilevante entità di cui all'art. 23, legge 27.07.1978, n. 392, il canone, come pattuito, verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.

   L'aumento decorre dalla data in cui sono state ultimate le opere se la richiesta è presentata entro trenta giorni dalla data stessa, in caso diverso, decorre dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

8) Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

9) Il conduttore dichiara di aver visitato il locale e di averlo trovato in buono stato locativo ed adatto all'uso convenuto, e così da prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi, da quel momento, custode del medesimo.

Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

10) Eventuali licenze, saranno intestate al locatario e non potranno essere cedute a terzi e non costituiranno diritto di ampliamento e/o trasferimento.

In ogni caso le licenze suddette si intenderanno decadute qualora, per qualsiasi motivo o per scadenza naturale, venga a cessare la locazione del locale oggetto del presente contratto.

11) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione al locale locato ed alla sua destinazione o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore, nonché permesso di costruire.

Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà la facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della rimessione in pristino a proprie spese.

Comunque, ogni aumento del valore immobiliare in conseguenza delle migliorie apportate e dell'uso fatto dal locatario, rimarrà a vantaggio esclusivo del locatore e il locatario rinuncia al diritto di richiedere indennità per le migliorie e addizioni apportate all'immobile, con esplicita rinuncia a fare valere tali pretese.

12) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

13) Sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua potabile, nonchè all'energia elettrica, dello spurgo delle fognature e alle forniture degli altri servizi comuni.

14) Il conduttore è tenuto ad osservare un comportamento conforme alle regole del corretto vivere civile e di buon vicinato. È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia, di tenere depositi di materiali pericolosi e di destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza e al decoro. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dai propri dipendenti o da tutte le persone che egli abbia ammesso temporaneamente nell'immobile locato, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato.

15) In caso di mancato rilascio del bene locato alle scadenze legali, il conduttore che sia in mora nella restituzione dei locali per qualsivoglia motivo sarà tenuto a corrispondere al locatore una indennità a titolo di maggior danno, ai sensi dell'art. 1591 del codice civile, pari all'ultimo canone mensile corrisposto, aumentato nella misura del 30% fino all'effettivo rilascio dei locali. Le parti convengono espressamente la risarcibilità del danno ulteriore ai sensi dell'art. 1382 del codice civile.

16) Le parti convengono che al locatore è data facoltà di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno.

Sia in caso di messa in vendita dell'immobile che di fine locazione, il conduttore si obbliga a consentire, previo appuntamento, la visita

dell’unità immobiliare al locatore, ai suoi incaricati e ai terzi potenziali conduttori o acquirenti dell'immobile.

Il conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

17) Tutte le spese di redazione e bollo per il presente contratto e per le ricevute di quietanza conseguenti, di esazione fitti, ivi compresi i diritti banca, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta è posta per intero a carico del conduttore.

Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

18) Le clausole di cui agli articoli:

n. 2: “Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto”;

n. 4: “Divieto di sublocazione”;

n. 5: “Canone, pagamento, penali e aggiornamento e revisione del canone”;

n. 6: “Inadempimento del conduttore”;

n. 9: “Consegna e riconsegna dei locali”;

n. 11: “Addizioni e migliorie”;

n. 13: “Manutenzioni e oneri del conduttore”;

n. 14: “Responsabilità e diritti del conduttore”;

n. 15: “Mancato rilascio dell'immobile locato”;

n. 16: “Accesso all'immobile locato”;

hanno carattere essenziale cosicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell’art. 1456 del codice civile, a

semplice richiesta della parte interessata e senza necessità di costituzione in mora, salvo il risarcimento di eventuali danni al locatore.

La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al conduttore di ottenere la risoluzione del contratto per sopravvenuta inidoneità della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al conduttore né al locatore, il locatore sarà tenuto a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipatole proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del conduttore, escluso ogni altro compenso ed ogni risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

19) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

20) Il presente contratto è regolato dalla legge italiana.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, della legge 27 luglio 1978 n. 392 e della legge 9 dicembre 1998 n. 431, e in generale alla normativa vigente in materia e agli usi locali, in quanto applicabili.

21) Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

22) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi

o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

23) Tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso saranno devolute al competente Foro di Cuneo.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL LOCATORE

_____

IL CONDUTTORE

_____

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti dichiarano di approvare espressamente e specificamente le clausole di cui ai seguenti articoli del presente contratto: art. 1, art. 2, art. 3, art. 4, art. 5, art. 6, art. 7, art. 8, art. 9, art. 10, art. 11, art. 12, art. 13, art. 14, art. 15, art. 16, art. 17, art. 18, art. 19, art. 20, art. 21, art. 22, art. 23.

IL LOCATORE

_____

IL CONDUTTORE

_____