

SCHEMA DI CONTRATTO PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO "VILLA LUCCHINI – PIANO INTERRATO (N. 3 STANZE E SERVIZI IGIENICI)"

L'anno il giorno del mese di, nella sede municipale del Comune di Casto in Piazza della Famiglia n. 1, sono presenti:

- a) Il sig. Diego Prandini, nato a Brescia il 04-11-1977 e residente a Casto (25070), in piazza Passerini n. 11, il quale agisce in nome e per conto del Comune di Casto, codice fiscale 00852130178, in qualità di Sindaco e legale del Comune di Casto con sede legale in Casto – Piazza della Famiglia n. 1 – CF 00852130178 – PI 00582480984, di seguito denominato "locatore";
- b) il Sig., nato a il e residente a in via n., codice fiscale, che, in qualità di _____ della _____, avente sede in _____, via _____, n. ____, Codice Fiscale _____ Partita IVA _____, di seguito denominato "conduttore" .

P R E M E S S O

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 67 del 20-10-2016, esecutiva ai sensi di legge, come modificata ed integrata con successivo atto giuntale n. 56 del 28-09-2017, si è provveduto ad approvare lo schema di Bando e di Contratto relativi all'affittanza di porzione dell'immobile di proprietà comunale denominato "Villa Lucchini", sito in Casto, via Malpaga , n.61, consistente in n. 3 stanze e servizi igienici, posti al piano interrato ed identificati catastalmente nel comune censuario di Casto, al foglio 1, mappale 1947- sub 1, avente superficie lorda di mq. 188 e porzione mappale 1947- sub 2, con superficie lorda di mq. 53;
- che con determinazione del Responsabile del competente Servizio n. _242_ del _07-ottobre-2017_ venne indetta una gara da esperirsi mediante procedura aperta – pubblico incanto, di cui all'art. 73, lettera c), del Regio Decreto 23.03.1924, n. 827, per l'aggiudicazione del predetto immobile;
- che con determinazione dello stesso Responsabile di Servizio n. ___ del _____, venne recepito il verbale della gara di cui sopra, dal quale si evince che risulta aggiudicataria _____, essendosi la stessa dichiarata disposta a corrispondere al Comune il canone annuo fisso di €. _____ (in lettere);

Tutto quanto sopra premesso e con espressa e volontaria rinuncia dei testimoni, viene stabilito e concordemente convenuto quanto segue:

Art. 1 - Il locatore concede a titolo di locazione al conduttore, che accetta, una porzione dell'immobile sopra riportato (precisamente i locali siti al piano interrato (n. 3 stanze e servizi igienici) ad adibirsi ad uso ludico sportivo, affinché lo stesso venga utilizzato esclusivamente per tale fine.

Art. 2 – La porzione dell'immobile denominato "Villa Lucchini", oggetto della presente locazione consiste in n. 3 stanze e servizi igienici, posti al piano interrato ed identificati catastalmente nel comune censuario di Casto, al foglio 1, mappale 1947- sub 1, avente superficie lorda di mq. 188 e porzione mappale 1947- sub 2, con superficie lorda di mq. 53;

Art. 3 - Il contratto di locazione ha durata di **sei anni** a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto e si intenderà nuovamente rinnovato per uno stesso periodo di tempo sempre che non intervenga la disdetta ovvero la richiesta di nuovo accordo da comunicarsi almeno sei mesi prima della seconda scadenza; in questo caso la parte che riceve la comunicazione dovrà rispondere entro 60 giorni, pena la risoluzione di diritto del contratto di locazione. Limitatamente alla porzione di mappale 1947 – sub 2, sopra citato, il locatore si riserva il diritto di poter recedere dal presente contratto e rientrare, quindi, nella piena disponibilità dello stesso, previa comunicazione da trasmettersi, almeno nove mesi prima, al conduttore, senza che questi possa nulla eccepire o pretendere a titolo di indennizzo e/o risarcimento, precisandosi che, in caso di ritardo nella riconsegna, sarà applicata la penale di cui al successivo art. 15.

Art. 4 - Il canone di locazione viene fissato per il primo anno nella somma di Euro [REDACTED], da versarsi sul conto corrente bancario **IBAN: IT27B051165428000000014700** intestato al comune di Casto, in due rate semestrali anticipate di Euro [REDACTED] (.....) cadauna. Con decorrenza dal secondo anno, il canone di locazione è aggiornato annualmente in misura pari al 75% delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati rilevate dall'ISTAT, pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale.

Art. 5 - Nel caso in cui il conduttore non ottemperasse al pagamento anche di una sola rata, il locatore avrà titolo per ottenere la risoluzione del contratto.

Art. 6 - Il conduttore è obbligato a porre in essere tutte le spese di riparazione e di conservazione ordinaria dell'immobile. Sono altresì a carico del conduttore le spese di riscaldamento e condizionamento, di spurgo pozzi, e di energia elettrica, del servizio di pulizia e di altri servizi comuni, cioè tutte quelle spese stabilite dall'art. 9 della Legge 392/78; a tal fine il conduttore si impegnerà a riconoscere tali costi.

Art. 7 - Il conduttore dichiara di aver preso conoscenza e piena visione dei locali locati e dichiara altresì di averli trovati pienamente corrispondenti alle proprie esigenze, nonché in buono stato di manutenzione ed

esenti da difetti di alcun genere.

Art. 8 - Il conduttore si obbliga ad usare il bene locato con la diligenza del buon padre di famiglia, nonché ad astenersi da realizzare modifiche, addizioni o migliorie di ogni sorta sull'immobile senza il preventivo consenso scritto del locatore, il quale sarà comunque sempre esonerato dal corrispondere qualsivoglia indennità a qualsiasi titolo anche sotto forma di arricchimento senza causa. Il conduttore si obbliga altresì a riconsegnare l'immobile locato nello stesso stato ottimale in cui li ha trovati. Nel caso in cui il conduttore riconsegna il bene affetto da vizi o difetti non presenti al momento della consegna, il locatore avrà titolo di rivalersi sulla somma data a titolo di deposito cauzionale.

Art. 9 - Il conduttore dichiara espressamente di esonerare il locatore da ogni forma di responsabilità relativa a eventuali danni che possono derivare a lui, agli altri conviventi o ai suoi beni dall'uso del bene locato.

Art. 10 - È fatto divieto al conduttore di sublocare o di cedere il contratto sia in modo totale che in modo parziale. E' inoltre vietato il mutamento di destinazione, intendendosi la presente clausola come risolutiva ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Art. 11 - Il conduttore si obbliga a far osservare a tutti i soggetti operanti all'interno dell'immobile le disposizioni del presente contratto.

Art. 12 - Il locatore ha sempre facoltà di ispezionare i locali locati previa comunicazione anche verbale che deve avvenire almeno con un giorno di anticipo.

Art. 13 - A norma dell'art. 1609 c.c. le riparazioni di piccola manutenzione sono a carico dell'aggiudicatario; tali sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito. In caso di riparazioni urgenti, che sono a carico del locatore, il conduttore deve darne avviso al locatore e può eseguirle contemporaneamente, salvo rimborso (art. 1577 c.c.).

Art. 14 - Il conduttore, quale garanzia dei patti contrattuali, versa al locatore, che ne rilascia quietanza, la somma di Euro (.....), equivalente a n. sei mensilità a titolo di deposito cauzionale; tale somma sarà restituita alla conclusione del rapporto contrattuale.

Art. 15 - Nel caso in cui il conduttore ritardi nella riconsegna dell'immobile alla scadenza del contratto, il conduttore si obbliga a versare una penale per ogni giorno di ritardo di Euro 100,00 (cento//00).

Art. 16 - In riferimento all'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto, il Comune precisa che, ad oggi, quanto in oggetto risponde alla classe energetica "B". L'unità immobiliare in oggetto è già dotata del relativo APE con validità decennale emesso in data 25 luglio 2017 a disposizione del conduttore.

Art. 17 - Le modifiche al presente contratto possono essere apportate solo mediante atto scritto.

Art. 18 - Il conduttore elegge domicilio presso l'immobile locato.

Art. 19 – I bolli e le spese di registrazione del contratto sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Art. 20 - Il presente contratto è sottoposto a registrazione ai sensi del D.P.R. 26/4/86 n. 131.

Art. 21 - Per quanto non previsto nel presente contratto si fa rinvio agli articoli 1571 e seguenti del Codice Civile.

Letto, approvato e sottoscritto

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

COMUNE DI CASTO