

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra

I.Ci.S.S. – Istituti Civici di Servizio Sociale con sede in Verona – Via Carso n. 9 – Cod.Fisc. 93088340232 (di seguito denominata “locatore”), in persona del Presidente _____, autorizzato alla sottoscrizione del presente contratto con Delibera n ____ del _____, esecutiva ai sensi di legge;

E

Il/la sig _____ (di seguito denominato/a “conduttore”) nato/a _____ il _____ (c.f. _____) residente a _____ in Via _____ n. _____ identificato mediante _____ rilasciato da _____ in data _____ che agisce in nome e per conto della società _____ ovvero titolare dell’attività _____

Premesso

- che I.Ci.S.S. hanno in proprietà l’immobile sito nel Comune di Verona, Piazzetta Scala n. 4;
- al piano terra di tale palazzina è ubicato uno spazio a destinazione commerciale, identificato al NCEU al fg. 162, particella 354, sub 5 della consistenza catastale di 66 mq oltre vano accessorio situato al piano interrato;
- che con Ordinanza n ____ del _____, ratificata con Delibera n. ____ del _____, è stata indetta procedura d’asta pubblica finalizzata alla locazione di predetti spazi;
- che come risulta dal verbale di gara in data _____, ratificato con Delibera n __ del ____ predetto immobile è stato assegnato in locazione al Sig. _____ in quanto miglior offerente;

tutto ciò premesso, che è da intendersi parte integrante del presente accordo tra le parti

il rapporto procede alle seguenti condizioni

- 1) La locazione, a norma dell’art. 27 della Legge 27/07/1978, n. 392, avrà durata di sei anni decorrenti dal _____ e, se non disdettata, nei termini e per i motivi specifici previsti dalla legge, si rinnoverà, automaticamente, per altri sei anni, dal _____. E’ facoltà del conduttore di recedere dal contratto di locazione in qualunque momento con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi da comunicarsi al locatore a mezzo lettera raccomandata AR. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi contemplate dall’art. 29 della Legge 392/1978, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera Raccomandata AR, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.
- 2) Il canone annuale della locazione viene convenuto, a seguito di esperimento di procedura d’asta, come segue:
 - € _____ (euro _____) per il periodo dal _____ al _____ corrispondente al I° e II° anno di locazione;
 - € _____ (euro _____) oltre ISTAT maturato nel periodo precedente, a partire dal III° anno di locazione
 - a) € _____ (euro _____) oltre ISTAT maturato nel periodo precedente, a partire dal VI° anno di locazione;
 da bonificarsi in rate mensili uguali ed anticipate entro e non oltre il giorno 5 (cinque) d’ogni mese, sul conto di Tesoreria attivo presso _____ avente il seguente codice IBAN _____, od in quell’altro luogo o forma che dovessero essere, successivamente, indicati in deroga all’art. 1182 C.C. A partire dal 01/01 ____ tale canone verrà aggiornato in base alla variazione ISTAT registrata al mese di ottobre dell’anno precedente e ciò nella misura massima consentita dalla legge.

- 3) Il Conduttore non potrà, per nessun motivo, ritardare il pagamento del canone e delle spese contemplate dall'art. 9 della legge 392/1978 per cui, in caso di ritardo, dovrà corrispondere gli interessi legali calcolandoli da ogni singola scadenza, al saldo, senza necessità di costituzione in mora e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.
- 4) L'immobile viene locato per il ed esclusivo uso di negozio. E' fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza previa autorizzazione scritta del locatore. E' fatto, altresì, divieto di sublocazione o cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 della Legge 392/1978.
- 5) Qualora nel corso della locazione, venga dichiarata, l'inagibilità, per l'uso contrattuale, di tutto o in parte dell'immobile, il Locatore, per la conseguente risoluzione del contratto, dovrà restituire, al Conduttore, l'eventuale quota di pigione anticipatagli, proporzionata al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danno, anche nell'ipotesi prevista dal II° capoverso dell'art. 1578 C.C.
- 6) A garanzia della piena osservanza di tutti i patti e di tutte le condizioni del presente contratto, il Conduttore consegna cauzione pari a tre mensilità del canone ovvero polizza fidejussoria stipulata con un Istituto di Credito o primaria compagnia di Assicurazione valida per tutta la durata del contratto. L'importo della polizza dovrà essere aggiornato in relazione agli incrementi del canone indicati all'art. 2.
- 7) Il Conduttore dichiara di, ben conoscere l'immobile locato e di trovarlo idoneo ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi lo occupa. Nessuna aggiunta che non possa essere rimossa, in qualunque momento, senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere eseguita, dal Conduttore, senza il preventivo consenso scritto di parte locatrice, escluso ogni altro mezzo di prova.
- 8) Il Conduttore dichiara, altresì, d'aver ricevuto le informazioni e la documentazione sulla prestazione energetica (APE) dell'immobile, comprensiva del relativo attestato, redatto il _____ da _____ e regolarmente trasmesso alla Regione del Veneto.
- 9) Sono a carico del Conduttore tutte le riparazioni d'ordinaria manutenzione ed, esemplificativamente, quelle da eseguirsi agli impianti d'acqua, gas, luce, riscaldamento, sanitari e serramenti situati all'interno dell'immobile nonché le riparazioni relative alle serrature ed alle chiavi, alla superficie dei muri, agli infissi ed ai relativi cardini, alla pavimentazione ed al rivestimento.
Non provvedendovi il Conduttore potrà provvedervi, direttamente, il Locatore, anche, prelevandone la spesa dal deposito cauzionale se costituito, oltre ai maggiori oneri, da rimborsarsi entro venti giorni dalla richiesta e reintegrandosi, se del caso, il predetto deposito.
Sono, infine, a carico del Conduttore le seguenti spese:
 - a) consumi individuali di luce, acqua, gas, riscaldamento nella misura indicata dagli Enti erogatori;
 - b) ogni altro eventuale onere condominiale di sua spettanza.
- 10) Alla cessazione del contratto il Conduttore riconsegnerà l'immobile al Locatore od a persona, da questi, designata e, in difetto di puntuale riconsegna, sarà tenuto al risarcimento dei danni conseguenti al mancato o ritardato rilascio.
- 11) Il Conduttore è custode dell'immobile locato ed esonera, espressamente, il Locatore da ogni responsabilità per ogni e qualsivoglia danno di natura dolosa o colposa, diretta o indiretta, compresi furti (con o senza scasso) gli eventi sismici e meteorologici, le infiltrazioni idriche o fognarie, che potesse derivargli, anche, da fatto od omissione d'altri inquilini dello stabile od i terzi e si obbliga ad osservare ed a far osservare, dai suoi collaboratori, dipendenti ed utenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile, in modo da non recare danno o molestia ad altri; si obbliga, altresì, a tenere i passaggi puliti e le scale di accesso al magazzino sgombre.

Il Conduttore s'impegna a tenere i passaggi puliti e le scale di accesso al magazzino sgombre.

Il Conduttore provvederà, altresì, a stipulare, entro 15 (quindici) giorni dall'inizio

dell'attività, apposita polizza assicurativa con primaria compagnia per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile. Il Conduttore s'impegna a consegnare alla proprietà copia di predetta polizza nonché delle quietanze di rinnovo annuale e ciò per l'intera durata della locazione. La violazione di tali obblighi, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C.

- 12) Il Conduttore assume diretta responsabilità per la violazione di patti del presente contratto ed accetta che eventuali infrazioni, se contestate, almeno due volte a mezzo raccomandata AR, diano diritto, al Locatore, di chiedere la risoluzione del rapporto.
- 13) Il Locatore è esonerato da responsabilità per i casi d'interruzione o diminuzione dei servizi pubblici o condominiali.
- 14) Il Conduttore dovrà, in qualunque momento, consentire l'ispezione dell'immobile, anche a terzi, pena risarcimento dei danni mentre il Locatore potrà addivenire a qualunque opera di restauro o d'innovazione, interna o esterna, d'abbellimento, d'ampliamento, di migioria e di sopraelevazione, senza che il Conduttore possa fare opposizione né chiedere compensi di sorta, ancorché l'esecuzione dei lavori eccedesse la durata di tempo consentita dalle leggi e dalla consuetudine rinunciando al disposto degli artt. 1582, 1583 e 1584 C.C.
- 15) La registrazione del presente contratto e delle sue rinnovazioni verrà eseguita dal Locatore mentre la relativa spesa dovrà essere ripartita, per la giusta metà, tra le parti fermo restando che gli oneri di quietanza sono e saranno ad esclusivo carico del Conduttore.
- 16) Ad ogni effetto del presente contratto, compresa la notifica d'atti giudiziari od esecutivi ed, anche ai fini della competenza giudiziaria, il Conduttore elegge domicilio, nei locali, da lui, assunti in conduzione, anche, per il caso che, più, li occupi ed autorizza il Locatore, ai sensi del anche, per il caso che, più, non li occupi ed autorizza il Locatore, ai sensi del Regolamento UE 2016/679, a comunicare i suoi dati personali sia all'Autorità sia a soggetti esterni che svolgano specifici incarichi per conto del Locatore stesso sia, infine, ad ogni altro soggetto essenziale per la gestione del presente rapporto contrattuale.
- 17) Qualunque modifica al presente contratto dovrà risultare da atto scritto e non potrà essere provata in modo diverso per cui ogni eventuale concessione dovrà intendersi accordata a titolo di precario, quindi sempre, revocabile *ad nutum* mentre il silenzio o l'acquiescenza del Locatore alle violazioni delle clausole del presente contratto che, eventualmente, si verificassero, avranno, esclusivamente, il valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Conduttore.
- 18) Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sicché, per patto espresso, la violazione, anche d'una soltanto d'esse, darà diritto, al Locatore, di chiedere la risoluzione del contratto, per colpa del Conduttore, col carico d'ogni spesa, anche, stragiudiziale e ciò senza necessità di diffida o di costituzione in mora e, nemmeno, di pronunziato giudiziale.
- 19) Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle leggi specifiche che regolano la materia delle locazioni.

Data _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Agli effetti dell'art. 1341 C.C. si dichiara, espressamente, d'accettare il suesteso contratto dopo averne letto ed approvato tutte le clausole e, precisamente, gli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE