

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DA
QUELLO DI ABITAZIONE

Siena, ... 2024

Tra

L'ASP Città di Siena (C.F. 01170590523), con sede in Via Campansi, 18, c.a.p. 53100 Siena (SI), nella persona del legale rappresentate ..., successivamente indicata anche come "*Locatore*" o "*parte locatrice*"

e

... successivamente indicato anche come "*Conduttore*" o "*parte conduttrice*" entrambi nel proseguo indicati anche congiuntamente come "*parti*"

Premesso che

- l'Azienda in data ... ha pubblicato un avviso pubblico finalizzato alla locazione di propri immobili;
- il conduttore, nell'ambito della suddetta procedura, ha presentato la migliore offerta (**doc. a**);
- il conduttore è risultato aggiudicatario come da determinazione n. ... del ...;
- la destinazione d'uso dell'immobile è ...,

Tutto quanto sopra premesso si conviene quanto segue

Art. 1) Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione.

Art. 2) Oggetto

Il presente contratto ha ad oggetto la locazione dell'immobile censito nel Catasto Fabbricati di Siena, Foglio ..., Part..... Sub. – Cat. ..., Cl. ..., mq. ..., R.C. €

Il suddetto immobile viene locato per un uso diverso da quello di abitazione e precisamente per

Art. 3) Durata

Il presente contratto avrà durata di anni sei con decorrenza dal ... e scadenza il ..., e si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni alle stesse condizioni, tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata oppure tramite PEC, almeno 12 mesi prima della scadenza, ai sensi dell'art. 28 della Legge 392 del 1978.

Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il Locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione solo per i motivi indicati dall'art. 29 della L. n. 392 del 1978 e con le modalità e i termini ivi previsti.

Il conduttore, in ogni caso, può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante PEC oppure tramite lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, così come previsto dall'art. 27 della Legge 392 del 1978.

Art. 4) Canone

Il canone annuo di locazione è pari ad € ..., come da offerta economica presentata in sede di gara.

Il Conduttore si obbliga a versare in rate ... di € ... da corrispondersi secondo le modalità di pagamento indicate nel presente contratto.

La presente locazione è espressamente assoggettata ad IVA, ai sensi del dell'art. 10, comma 1, n. 8 del D.P.R. n. 633/72.

Art. 5) Aggiornamento del canone

Dietro formale richiesta del Locatore il canone di locazione verrà annualmente maggiorato, ai sensi dell'articolo 32 della Legge 392/1978, a partire dal mese di stipula del presente contratto in misura pari al 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Art. 6) Modalità di pagamento del canone

I pagamenti delle somme dovute dalla parte conduttrice alla parte locatrice, così come determinati dal presente contratto dovranno essere effettuati mensilmente, con pagamento con rate anticipate entro il giorno ... del mese di riferimento mediante bonifico bancario alle coordinate IBAN che saranno fornite dal Locatore. Al momento dell'avvenuto pagamento, la parte locatrice rilascerà regolare fattura.

Art. 7) Deposito cauzionale

Il locatore, a garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto, tratterrà due delle tre mensilità costituenti il deposito fatto in sede di gara e provvederà a restituire la restante mensilità entro dieci giorni dalla stipula del presente contratto. Il deposito di cui al presente articolo non è imputabile in conto canoni e verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei luoghi e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali. Il deposito non è produttivo di interessi legali.

Art. 8) Ritardati pagamenti

La parte conduttrice non potrà in modo alcuno ritardare il pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori e non potrà inoltre far valere alcuna eccezione e/o azione, se non dopo aver provveduto al pagamento delle rate e degli oneri accessori scaduti.

Art. 9) Destinazione d'uso

La parte conduttrice si impegna a destinare la consistenza immobiliare, oggetto della presente locazione, per attività ...

La parte conduttrice non potrà in nessun caso variare la destinazione d'uso dell'immobile oggetto del presente contratto.

Art. 10) Consegna dell'immobile e dichiarazioni del locatore

Il Locatore, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, dichiara e garantisce di avere la piena e libera disponibilità dell'immobile e lo consegna al Conduttore.

Il Locatore dichiara che i relativi impianti sono regolarmente mantenuti e a norma di legge, in quanto gli stessi risultano dotati delle relative certificazioni di conformità e non hanno subito da allora modificazioni.

Art. 12) Responsabilità del conduttore

La parte conduttrice, dal momento della consegna dei locali, è responsabile della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso o riconducibili a responsabilità di terzi.

Quest'ultima, inoltre, esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti, che potranno derivare da fatti e/o atti dolosi o colposi propri, dei propri collaboratori, dei dipendenti e dei terzi in genere. In caso di mancato godimento temporaneo dei locali dovuto all'esecuzione di lavori urgenti, alla parte conduttrice non compete alcun risarcimento del danno purché i lavori vengano eseguiti il più sollecitamente possibile nonché, per quanto possibile, compatibilmente con le esigenze della parte conduttrice stessa, restando salva l'applicazione di quanto disposto dall'art. 1584 c.c.

Il conduttore, in nessun caso, potrà all'interno dell'immobile svolgere:

- attività in contrasto con le finalità statutarie dell'Azienda;
- attività non conformi alla destinazione urbanistica dell'immobile;
- attività in contrasto con l'ordine pubblico ed il buon costume.

Art. 13) Rendimento energetico

La parte locatrice dichiara che l'unità immobiliare oggetto del presente contratto è fornita dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data da..... ed avente validità fino al..... depositato alla Regione.....in data a mezzo pec, di cui rilascia una copia al Conduttore e di cui viene allegata una copia al presente contratto **(doc. b)**.

Il Conduttore pertanto dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica relativa all'Immobile locato.

Art. 14) Idoneità dei locali e loro restituzione

La parte conduttrice dichiara di aver visionato ed ispezionato i locali trovandoli di proprio gradimento ed adatti all'uso stabilito e pertanto si obbliga a riconsegnarli, al termine della locazione nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso.

La parte conduttrice, accettato l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, rinuncia a formulate riserve o eccezioni relative allo stato dell'immobile.

L'Immobile è locato con la clausola "visto e piaciuto", di conseguenza restano esclusi dalle garanzie e da ogni obbligo di indennizzo gli eventuali vizi, difetti, carenze, inidoneità all'uso o quant'altro dovesse essere accertato in ordine all'unità immobiliare, tenuto conto che il conduttore ha preso completa visione dello stato dell'immobile stesso.

Art. 15) Indennità per la perdita dell'avviamento

Le Parti dichiarano che non trova applicazione l'art. 34 della Legge 392 del 1978, qualora l'attività compiuta dalla parte conduttrice non comporti contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, così come previsto dall'art. 35 della suddetta legge. La parte conduttrice, pertanto, rinuncia a sollevare qualsiasi eccezione al riguardo.

Art. 16) Clausola risolutiva espressa

Sono cause di risoluzione *ipso iure* del contratto per fatto e colpa del Conduttore ai sensi dell'art. 1456 c.c.:

- la mutata destinazione dell'uso dei locali;
- lo svolgimento di una o più delle attività vietate dal presente contratto;
- il mancato pagamento di almeno 2 canoni di locazione decorsi 30 giorni dalla scadenza prevista ovvero il mancato pagamento, entro il termine previsto, degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi 2 mensilità del canone di locazione.

Art. 17) Polizza assicurativa

Il Conduttore consegna al Locatore copia della polizza assicurativa rilasciata da ... il ... n. ..., decorrente dal ..., comprensiva del rischio incendio e ricorso terzi e danni all'immobile, con massimale pari a € ... **(doc. c)**.

Art. 18) Ispezioni e controlli

La parte conduttrice riconosce al Locatore il diritto di effettuare in qualsiasi momento ogni opportuna ispezione e verifica dell'immobile, anche senza preavviso e nel rispetto dell'attività del Conduttore.

Art. 19) Manutenzioni e riparazioni

Il Conduttore si assume a proprio carico, con effetto dalla data di presa in consegna dei locali oggetto del contratto, tutte le spese per le riparazioni ordinarie e di piccola manutenzione come per legge, mentre la straordinaria manutenzione spetterà al Locatore, fatte salve le manutenzioni straordinarie derivanti da mancata o insufficiente riparazione o piccola manutenzione del Conduttore.

Art. 20) Miglioramenti e addizioni

Tutti i miglioramenti e le addizioni che verranno eseguite dal Conduttore, nessuno escluso, dovranno sempre essere preventivamente sottoposti ed accettati dalla proprietà e resteranno comunque acquisiti all'immobile di proprietà del Locatore, senza obbligo di corrispondere alcuna indennità, rimborso o corrispettivo; ciò anche in caso di eventuale recesso anticipato per disdetta del Conduttore.

Resta salvo il diritto del Locatore di pretendere, a cura e spese del Conduttore, il ripristino dello stato originario dell'immobile, da comunicarsi per iscritto alla parte conduttrice al momento del rilascio del consenso all'intervento modificativo richiesto.

Art. 21) Registrazione del contratto e relative spese

Le spese di registrazione del presente contratto, delle eventuali rinnovazioni sono a carico di entrambe le parti nella misura del cinquanta per cento per ciascuna parte e saranno effettuate a cura del Locatore che si impegna ad inviare al Conduttore le relative ricevute di pagamento.

Restano a carico del Condattoe l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze.

In caso di recesso anticipato della parte conduttrice dal presente contratto, le imposte e spese relative alla risoluzione anticipata saranno a suo carico esclusivo.

Art. 22) Modifiche contrattuali

Qualsiasi modifica o integrazione al presente contratto sarà valida ed efficace solo se approvata per iscritto.

Art. 23) Comunicazioni

Tutti gli avvisi e le comunicazioni fra le Parti relative al presente Contratto dovranno essere fatti per iscritto e inviate via posta elettronica certificata (PEC), ovvero lettera raccomandata A.R.

Art. 24) Disposizioni generali e finali

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, alle leggi speciali e, in particolar modo, alla L. 27 luglio 1978 n. 392.

Art. 25) Foro competente

In relazione a qualsiasi controversia dovesse insorgere circa l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto e per ogni questione direttamente o indirettamente influente sul contenuto del contratto stesso, sarà competente il Tribunale di Siena.

Art. 26) Trattamento dei dati personali

Le Parti si danno reciprocamente atto che il trattamento dei dati personali dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia, ivi incluso il Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali (GDPR), e sarà effettuato esclusivamente per le finalità previste nel presente Contratto. Con la sottoscrizione del Contratto ciascuna Parte presta il consenso al trattamento dei dati personali e a trasmetterli esclusivamente ai soggetti ai quali la comunicazione è consentita per legge ovvero ai soggetti per i quali la comunicazione è necessaria ai fini dell'esecuzione degli obblighi di cui al

Contratto. I Dati Personali oggetto di trattamento, per le finalità di cui sopra, saranno conservati nel rispetto dei principi di proporzionalità, necessità e nei limiti del tempo strettamente necessario al fine del conseguimento delle finalità per cui sono stati raccolti, salvo quanto debba essere conservato ai sensi di legge.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Allegati:

- a) offerta economica;
- b) attestato di prestazione energetica;
- c) polizza assicurativa.

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. il Locatore e il Conduttore accettano

espressamente le seguenti clausole:

Art. 5) Aggiornamento del canone

Art. 8) Ritardati pagamenti

Art. 9) Destinazione d'uso

Art. 10) Consegna dell'immobile e dichiarazioni

Art. 12) Responsabilità per danni derivanti dall'uso dei locali

Art. 15) Indennità per la perdita dell'avviamento

Art. 16) Clausola risolutiva espressa

Art. 18) Ispezioni e controlli

Art. 19) Manutenzioni e riparazioni

Art. 20) Miglioramenti e addizioni

Art. 22) Modifiche contrattuali

Art. 25) Foro competente

Art. 26) Trattamento dei dati personali

IL CONDUTTORE