



COMUNE DI PONTEREDERA

Provincia di Pisa

REG. N.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE SITO IN
PONTEREDERA CORSO MATTEOTTI N. _____ PER IL PERIODO
DAL _____ AL _____.**

L'anno **duemiladiciotto** e questo giorno _____ del mese di _____
(_____) presso la sede del Comune di Pontedera, sita a Palazzo
Stefanelli in Corso Matteotti n. 37, con la presente scrittura privata,

tra

il **COMUNE DI PONTEREDERA** (C.F. e P.IVA 00353170509), di seguito
Locatore, con sede a Pontedera (PI), Corso Matteotti n. 37, rappresentato in
questo atto da _____, nato a _____, il _____, nella sua qualità di
_____ in applicazione dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000,
domiciliato per la carica presso la sede comunale,

e

_____ (C.F./P.IVA _____), di

_____ seguito **Conduttore**,;

PREMESSO CHE:

- il Comune di Pontedera è proprietario di immobile ubicato in Corso Matteotti denominato "Palazzo Stefanelli" dal quale fanno parte, oltre ai locali



destinati alla propria sede comunale, anche fondi al piano terra destinati al libero mercato;

- sui predetti fondi risultavano in essere precedenti contratti di locazione di locazione attiva recentemente scaduti;

- in esito all'informativa n. _____ - ricevuta nella propria seduta del 14/06/2018 - la Giunta Comunale ha fornito mandato al Servizio Provveditorato, Economato, Patrimonio e Finanziamenti di procedere all'esperimento di procedura ad evidenza pubblica per la locazione attiva dell'immobile comunale ubicato al n. civico tra cui quello ubicato al n. civico _____ oggetto del presente contratto ;

- con determinazione del 4° Settore "Servizi di Staff" - 2° Servizio "Contenzioso, Provveditorato, Economato e Patrimonio" n. _____ del _____ è stato approvato lo schema del presente contratto di locazione;

- con determinazione del 4° Settore "Servizi di Staff" - 2° Servizio "Contenzioso, Provveditorato, Economato e Patrimonio" n 205 del 31/08/2018 è stato approvato l'avviso di procedura ad evidenza pubblica per la presente locazione;

- in esito alle risultanze della stessa, con determinazione del 4° Settore "Servizi di Staff" - 2° Servizio "Contenzioso, Provveditorato, Economato e Patrimonio" n. _____ del _____ è stato aggiudicato il contratto di locazione attiva a _____;

Ciò premesso, dovendosi ora procedere alla stipulazione del contratto di locazione, fra le parti come sopra costituite;



SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - PREMESSE

Si approvano le premesse come parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2 - OGGETTO

Il **Locatore**, come sopra legalmente rappresentato, concede in locazione al **Conduttore**, che accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, l'immobile di sua proprietà, posto in Pontedera, Corso Matteotti n_____, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera, Foglio 12 particella 151 sub_____, cat. C/1 (*negozi e botteghe*) classe 10, consistenza m²_____, Superficie catastale m²_____ come rappresentato nella planimetria che si allega al presente contratto sotto la lettera

La consistenza dell'immobile oggetto della locazione è indicata nella planimetria allegata e comprende_____.

Art. 3 - DESTINAZIONE D'USO

I locali oggetto del presente contratto sono destinati a _____.

L'immobile viene concesso ed accettato in locazione per tale specifico ed esclusivo uso. Il Conduttore si obbliga a non modificare tale destinazione senza un preventivo consenso scritto del Locatore e dichiara di essere in possesso di tutte le licenze e autorizzazioni amministrative per l'espletamento della propria attività.

Il Conduttore solleva il Locatore da ogni responsabilità penale e civile verso terzi e da qualsiasi onere a carico del Locatore, dandosi le parti reciprocamente atto che tutti gli spazi concessi in godimento comportano



contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

Art. 4 - DURATA

La locazione di cui trattasi ha la durata di anni 6 a decorrere dal _____ e pertanto scadrà il _____ e - salvo preventiva disdetta da parte del Locatore nei casi, entro i termini e con le modalità di cui agli art. 28-29 Legge n. 392/1978 - **potrà essere rinnovata alla scadenza per ulteriori anni 6**, in presenza di esplicito atto di assenso dell'Amministrazione Comunale, in ogni caso escludendosi il tacito rinnovo.

Art. 5 - RECESSO

Il Conduttore ha facoltà di recedere dal contratto in ogni tempo, in conformità al settimo comma dell'art. 27 della Legge n. 392/1978, dandone avviso al Locatore a mezzo Posta Elettronica Certificata o tramite Raccomandata A.R., almeno sei mesi prima della data in cui il recesso o rilascio devono avere esecuzione.

Qualsiasi eventuale spesa derivante da recesso anticipato della parte conduttrice, come da modifiche contrattuali richieste dalla parte conduttrice, sarà a suo carico.

Art. 6 - CANONE, AGGIORNAMENTO ISTAT E SPESE**ACCESSORIE**

Il canone annuale iniziale del contratto di locazione è stabilito in **Euro** _____,00 (euro _____/00), in regime IVA ma esente IVA ai sensi del comma 1, n. 8 dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972; dovrà essere versato mediante pagamento presso la Tesoreria Comunale, Banca di Pisa e Fornacette Credito Cooperativo, filiale di Pontedera - IBAN IT 76 V 08562 70910 000030002018 - in rate bimestrali anticipate entro i primi cinque giorni



del bimestre di competenza e quindi ogni anno entro i giorni 05/01, 05/03, 05/05, 05/07, 05/09, 05/11.

A decorrere dal secondo anno il canone verrà aggiornato annualmente, nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per i dodici mesi precedenti (INDICE FOI) e comunque nella misura massima consentita dalla legge. Le parti convengono che non sarà necessaria una richiesta scritta da parte del Locatore al fine dell'aggiornamento del canone che quindi sarà automatico nella misura e con le modalità di cui sopra. Il pagamento dovrà avvenire con bonifico bancario. E' esclusa ogni differente modalità di pagamento e, in caso di controversia, l'unica prova del pagamento sarà la quietanza rilasciata dalla Tesoreria Comunale.

Il Conduttore non potrà in alcun modo sospendere o ritardare il pagamento del canone di locazione e non potrà far valere alcuna eccezione o azione, qualunque ne sia il titolo, anche in caso di giudizio pendente, se non dopo il pagamento delle rate scadute.

Nel canone non sono incluse le spese accessorie, di cui all'art. 9 della Legge n. 392/1978, che, previa dimostrazione, il Locatore richiederà a parte.

Art. 7 - STATO DEI LUOGHI E GARANZIE

Si dà atto che gli spazi locati, al momento della consegna, sono in buono stato di manutenzione. Il Conduttore dichiara di conoscere i locali, gli impianti esistenti, di trovare gli stessi idonei all'uso di cui all'art. 3 e si impegna a riconsegnarli nello stesso stato alla scadenza del contratto, liberi da persone e cose, fatto salvo il normale deperimento d'uso e le eventuali modifiche ai sensi dell'art. 9.



Tutto quanto messo in opera dal Conduttore, pur se infisso, rimarrà di proprietà del Conduttore, che dovrà asportarlo a fine locazione, sempre che ciò non rechi danno o alterazione all'immobile.

Alla scadenza naturale del contratto o al verificarsi di una delle cause di risoluzione di cui all'art. 13, in caso di ritardo nella riconsegna, il Conduttore dovrà corrispondere l'indennità di occupazione extracontrattuale pari al canone a quel tempo dovuto, fatti salvi l'eventuale risarcimento del maggior danno nonchè il diritto di agire giudizialmente per il rilascio coattivo dei locali. Per quanto non asportabile e/o per ogni miglioria, non spetterà comunque al Conduttore alcun indennizzo.

Il Locatore assicura la regolarità edilizia e urbanistica degli spazi locati.

A garanzia delle obbligazioni tutte che si assume con il presente contratto, il Conduttore ha versato al Locatore la somma di € _____,00, pari a 2 mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al Conduttore al termine della locazione.

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

Il conduttore dichiara di essere in possesso di apposita polizza di RCT adeguata alla copertura dei danni a propri dipendenti o terzi nel corso della propria attività e si impegna a rispettare gli obblighi di cui all'art. 48 "Obblighi del locatario e comodatario" vigente Regolamento comunale per la gestione e valorizzazione del patrimonio,

Art. 8 - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Il Locatore dichiara di aver consegnato al Conduttore copia dell'Attestato di



Prestazione Energetica dell'immobile (APE), di cui alla Legge n. 90/2013, e di aver depositato tale attestato al Servizio "Edilizia Privata" del Comune di Pontedera in data _____ prot. n. _____.

Il Locatore dichiara altresì di aver fornito al Conduttore (ai sensi dell'art. 6, c.4, D.Lgs. 192/05) tutte le informazioni riguardo l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile, assumendosi, in via esclusiva, ogni e qualsivoglia responsabilità in merito all'osservanza della normativa al riguardo.

Art. 9 - LAVORI DI ADATTAMENTO, MIGLIORIE E RIPRISTINO

LUOGHI

Il Conduttore potrà adattare gli spazi locati alle proprie necessità ed eseguire opere, anche ove necessarie per l'adeguamento dei locali e/o degli impianti a sopravvenuti obblighi di legge, previa presentazione della relativa pratica edilizia ai competenti uffici comunali e conseguente rilascio del titolo edilizio necessario e fermo restando l'obbligo di acquisire ogni permesso eventualmente necessario dalle competenti Autorità terze. In ogni caso eventuali migliorie successive alla stipulazione del presente contratto dovranno essere sempre autorizzate e concordate. Si applicano le disposizioni degli art.....del Regolamento comunale per la gestione e valorizzazione del patrimonio

Art. 10 - RESPONSABILITÀ

Il Conduttore, oltre che per la responsabilità nei confronti di terzi e Autorità per l'adeguamento degli impianti eventualmente richiesto dalla normativa vigente e futura, esonera il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potranno derivare da fatti dolosi e colposi suoi, di suoi dipendenti o terzi in genere, anche in occasione degli eventuali lavori e opere di cui



all'art. 9, nei confronti di terzi, vicini e/o personale delle ditte e/o imprese durante lo svolgimento dei suddetti interventi.

Il Conduttore si obbliga altresì ad osservare le norme in materia di antinfortunistica e sicurezza sul lavoro. Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi e utenze per cause indipendenti dalla propria volontà.

Art. 11 - SPESE ED ONERI

Saranno a carico del Conduttore oltre al canone di locazione:

- le spese per eventuali allacciamenti e/o volture relative ad utenze che dovranno ad esso essere intestate;
- tutte le utenze;
- le tasse e i tributi inerenti lo svolgimento dell'attività;
- le spese condominiali se esistenti;
- le riparazioni e le spese di ordinaria manutenzione, comprese quelle derivanti da caso fortuito cui il Conduttore dovrà provvedere tempestivamente, salvo il diritto del Locatore di provvedere direttamente, in caso di inerzia, a valere sul deposito cauzionale versato e conseguente diritto al rimborso dell'eventuale eccedenza entro 2 giorni dalla richiesta;
- le spese derivanti da opere di modificazione o trasformazione dei locali e/o degli impianti a prescindere dalla motivazione di tali opere, quindi anche se necessarie per sopravvenuti obblighi di legge al fine di rendere i locali idonei all'uso.

Saranno a carico del Locatore gli interventi e le spese di manutenzione straordinaria e, in generale, quelle di cui agli artt. 1576 e 1577 del Codice Civile tranne quelle che si rendessero necessarie per incauto uso e/o carenza di



manutenzione da parte del Conduttore.

Il Locatore realizzerà gli interventi di manutenzione straordinaria compatibilmente con le sue disponibilità finanziarie, con priorità per gli adeguamenti alle norme di legge.

Per gli interventi di manutenzione a carico del Locatore, anche se la durata dei lavori superasse i 20 giorni le parti concordano che, in deroga al disposto di cui all'art. 1584 del Codice Civile, il Locatore non corrisponderà al Conduttore alcun indennizzo.

**Art. 12 - INDENNITÀ DI AVVIAMENTO E DIRITTI DI
PRELAZIONE**

In ragione della destinazione dell'immobile locato ad attività che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, le Parti si danno reciprocamente atto che sono in particolare applicabili le disposizioni dell'art. 34 legge 392/78 in materia di indennità per la perdita dell'avviamento, dell'art. 38 legge 392/78 in materia di diritto di prelazione in caso di trasferimento a titolo oneroso - anche in ipotesi di trasferimento di una più vasta porzione dell'immobile di cui gli spazi locati sono parte - e dell'art. 40 legge 392/78 in materia di prelazione in caso di nuova locazione.

Art. 13 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il contratto di locazione potrà essere risolto in caso di gravi violazioni degli obblighi contrattuali, compresa la responsabilità, dolosa o colposa, a carico del Conduttore di danni cagionati all'immobile dell'Amministrazione Comunale, non eliminati dal Conduttore, anche a seguito di diffide ad adempiere.

Il contratto di locazione si risolve automaticamente, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, senza necessità di diffida o messa in mora e senza ripetizione



anche parziale di quanto già corrisposto dal Conduttore, con rivalsa da parte del Locatore, sulla garanzia di cui all'art. 7 (oltre che con richiesta dell'eventuale maggior danno e di rimborso di tutte le spese, nessuna esclusa, giudiziali e stragiudiziali) per:

- mancato pagamento di tre rate consecutive del canone rispetto alle scadenze pattuite;
- sublocazione e il comodato salvo quanto disposto dall'art. 14;
- diversa destinazione del locale senza previo consenso del Locatore ai sensi dell'art. 3.

Il contratto di locazione potrà essere risolto, oltre che per i motivi previsti dalla normativa nazionale in materia di locazioni commerciali, anche per fallimento, liquidazione volontaria o similari forme.

Nell'ipotesi in cui il Locatore intenda avvalersi della presente clausola ne darà comunicazione tramite PEC, Raccomandata A/R o altro mezzo idoneo al Conduttore, che dovrà riconsegnare il locale entro il termine indicato dal Locatore che comunque non sarà inferiore a 30 giorni.

**Art. 14 - CESSIONE DEL CONTRATTO, SUBLOCAZIONE,
CESSIONE DEI CREDITI**

Il Locatore, sin d'ora, concede al Conduttore il diritto di cedere il presente contratto ai sensi dell'art. 36 Legge n. 392/1978 e di sublocare totalmente o parzialmente l'immobile qui concesso in godimento a Società controllate o partecipate dallo stesso Conduttore e/o dalla Società capogruppo.

Resta inteso che, in caso di inadempimento del cessionario, il Locatore potrà comunque rivalersi sulla garanzia di cui all'art. 7 che pertanto dovrà prevedere copertura anche per inadempimento dell'eventuale cessionario.



Le parti convengono inoltre, espressamente ed irrevocabilmente, di escludere la cedibilità dei crediti derivanti dal presente contratto.

Art. 15 - VISITE AI LOCALI

Il Locatore potrà visitare i locali oggetto del presente contratto in qualsiasi giorno salvo preventiva comunicazione al Conduttore. Qualora il Locatore intenda vendere l'immobile locato nei tre mesi antecedenti la fine della locazione, il Conduttore, entro trenta giorni dalla richiesta, dovrà indicare al Locatore almeno un giorno della settimana in cui, per due ore consecutive, tra le ore 8 e le ore 20, lo stesso avrà diritto di visitare o di far visitare l'immobile da eventuali acquirenti o aspiranti alla locazione.

Art. 16 - PRIVACY

Le parti si danno reciprocamente atto che, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e del Regolamento GDPR 679/2016, i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula e l'esecuzione del presente contratto, verranno utilizzati informaticamente e/o manualmente solo per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione del rapporto locativo, i rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'Autorità Giudiziaria e per gli altri adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

Art. 17 - SPESE E ONERI FISCALI

Le spese del presente atto e sue consequenziali, presenti e future, sono a carico del Conduttore, escluse le spese di registrazione, che, ai sensi dell'art. 8 della Legge 392/1978, sono a carico del Conduttore e del Locatore in parti uguali.

Sarà compito esclusivo del Locatore effettuare ogni anno il versamento dell'imposta di registro e darne dimostrazione al Conduttore per il relativo rimborso pro-quota.



Art. 18 - NORMATIVA APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Per ogni aspetto non disciplinato dal presente contratto si rinvia a quanto disposto dalla Legge n. 392/1978 e dal Libro IV, Titolo III, Capo VI "Della Locazione" del Codice Civile, T.U. Enti Locali (D.Lgs. 267/2000), Regolamento comunale per la gestione e valorizzazione del patrimonio approvato con DCC n. 40/2017; D.P.R. n. 296/2005 "Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato", R.D. n. 2440/1923, R.D. n. 827 e s.m.i., ove compatibili.

Il Foro competente in caso di eventuali controversie è quello di Pisa.

**Art. 19 - CONTATTI, COMUNICAZIONI ED ELEZIONE DI
DOMICILIO**

Il responsabile per la gestione del presente contratto è individuato nel Funzionario Responsabile delegato del 2° Servizio "Finanziamenti, Provveditorato, Economato e Patrimonio" del 4° Settore "Servizi di Staff".

Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dal presente contratto dovrà essere effettuata per scritto, a mezzo Posta Elettronica Certificata, e dovrà essere indirizzata:

- se al Locatore: all'indirizzo PEC pontedera@postacert.toscana.it

- se al Conduttore: all'indirizzo PEC _____@pec.it

ovvero presso i diversi indirizzi di posta elettronica certificata che ciascuna delle Parti potrà comunicare all'altra successivamente alla data odierna, restando inteso che questi costituiscono elezione di domicilio.

Art. 20 - DICHIARAZIONE DELLE PARTI

Si dà atto che il contratto è stato concluso in base a condizioni e ad un testo



concordemente elaborati dai contraenti.

Il presente atto, redatto in duplice originale, è composto da n. 12 pagine intere e dall'allegato "_____".

Letto, approvato e sottoscritto.

IL LOCATORE

COMUNE DI PONTEDERA

Il dirigente del 4° Settore

dott. _____

IL CONDUTTORE

Il Conduttore dichiara inoltre di aver preso visione e di accettare quanto previsto dagli articoli 10-11-13 ai sensi dell'art. 1341 CC

IL CONDUTTORE
