CONTRATTO DI LOCAZIONE

Ad uso Biblioteca Comunale

tra

Mario Zolesi, nato a …….. e residente in Porto Azzurro in ……., Codice Fiscale ……..(di seguito più brevemente denominato **Locatore);**

e

Comune di Porto Azzurro (LI), Partita Iva 00425620499, Codice Fiscale 82 00 1830494, con sede in Porto Azzurro in Lungomare Paride Adami n 19, in persona del Responsabile Area Amministrativa, Dott. Ciro SATTO Codice Fiscale ……. nato a …… (di seguito più brevemente denominato **Conduttore** o **il Comune**)

(Locatore e Conduttore sono anche indicati nel presente contratto singolarmente come "**Parte**" e collettivamente come "**Parti**")

Premesso che

Il Locatore è proprietario dell'immobile sito in Porto Azzurro (LI), Via Veneto n.10, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Porto Azzurro al Foglio 13, particella 191,sub. 601, cat. C/1, rendita catastale € 1133,93;

Che il Comune di Porto Azzurro ha richiesto al sig. Mario Zolesi la disponibilità di prendere in locazione un locale posto all'interno dell'immobile in parola, idoneo dal punto di vista strutturale ed igienico sanitario al trasferimento della Biblioteca ed Emeroteca Comunale;

Che il Sig. Mario Zolesi si è dichiarato disposto a concedere in locazione al Comune di Porto Azzurro, il locale sopra richiamato, così come meglio e più esattamente rappresentata nella sua consistenza ed ubicazione nella pianta planimetrica scala 1:1000

che, debitamente sottoscritta dalle parti, viene allegata sotto la lettera “A” al presente atto, di cui costituisce parte integrante e sostanziale;

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue

Art. 1 - Premesse ed allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante del presente contratto

Art. 2 - Oggetto della locazione -

Il Locatore, con il presente contratto, concede al Conduttore in locazione l’immobile di sua proprietà, sito in Porto Azzurro (LI), Via Veneto,di mq. 53, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Porto Azzurro al Foglio 13, particella 191, sub. 601, cat. C/1, di mq. 53, composto da 1(uno) vano.

L’immobile così identificato sarà destinato ad uso biblioteca /emeroteca.

Il conduttore accetta di condurre in locazione l’immobile sopra descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui esso attualmente si trova.

Il Conduttore dichiara di aver visitato e di conoscere il locale oggetto del presente contratto e di averlo trovato idoneo al proprio uso, rinunciando sin d’ora a far valere nei confronti del Locatore qualsiasi diritto o pretesa fondati sulle condizioni dell’immobile.

Art. 3 – Uso

Le parti convengono che l’immobile sarà utilizzato come biblioteca/emeroteca.

Qualsivoglia cambio dell’attuale e/o futuro uso, come sopra specificato, sarà consentito solo ed esclusivamente previo consenso scritto del Locatore.

Il Conduttore sarà responsabile dell’ottenimento ed osservanza di qualsivoglia licenza e permesso, sia pubblico che privato, come di volta in volta richiesto per lo specifico uso dell’immobile da parte del Conduttore.

Art. 4 – Durata della locazione

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) dal 01/05/2021 al 30/04/2027 e potrà essere formalmente rinnovata per un ulteriori sei anni, alle medesime condizioni, salvo disdetta

di una delle parti da comunicare con lettera raccomandata a/r almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza naturale del contratto.

La parti convengono che il Conduttore può recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, dandone avviso al Locatore mediante lettera raccomandata a.r. da inviare 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 5 - Corrispettivo della locazione – Decorrenza economica

Il canone di locazione annuo è convenuto tra le parti in € 6.000,00 (euro seimila/00), da pagarsi in rate mensili entro il cinque di ogni mese, di € 500,00, in regime di esenzione IVA, senza cauzione, da versare sull'IBAN ……. intestato al locatore.

Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione.

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75 % della variazione assoluta degli indici ISTAT.

Art. 6 – Oneri accessori

Il Conduttore provvede a propria cura e spese, mediante utenze dirette e/o mediante propri impianti alla fornitura di energia elettrica, acqua, ecc….

Nei casi in cui non fosse possibile provvedere, da parte del Conduttore, in modo diretto agli allacci delle suddette utenze, queste saranno richieste dal Locatore seppure interamente a carico del Conduttore, comprese le spese per l'allacciamento delle utenze.

Saranno comunque interamente a carico del conduttore anche le altre spese elencate dall'art. 9 commi 1 e 2, della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il pagamento verrà effettuato dal Conduttore nei termini previsti dall'art. 9, co. 3, della citata legge.

Art. 7 – Morosità nei pagamenti

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare, neanche solo in parte, il pagamento del canone di locazione e del corrispettivo per oneri accessori.

Il mancato pagamento, anche parziale del canone di locazione e di quanto altro dovuto anche a titolo di oneri accessori nei termini previsti produrrà *ipso iure* la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c.

Il Conduttore non potrà far valere alcuna eccezione e/o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

Art. 8 – Ritardo nella restituzione del bene locato

Il Conduttore, in mora nella restituzione dell'immobile locato, è tenuto ai sensi dell'art. 1591 c.c., a corrispondere al Locatore, fino alla riconsegna, il corrispettivo convenuto, inclusi gli aggiornamenti Istat del canone di locazione, fatto in ogni caso salvo il riconoscimento del maggior danno.

Art. 9 - Cambio di destinazione e cessione di contratto

Il Conduttore non può, se non previo consenso scritto del Locatore:

1) cedere a terzi il presente contratto;

2) cedere in comodato parziale e/o totale a terzi l'immobile oggetto del presente contratto

3) mutare, anche in parte ed anche solo temporaneamente, la destinazione d'uso dell'immobile oggetto del presente contratto.

Il mancato rispetto, da parte del Conduttore, di uno qualunque di tali divieti produrrà *ipso iure* la risoluzione del presente contratto ex art. 1456 c.c., salvo in ogni caso il risarcimento del danno ex art. 1223 e segg. c.c..

Art. 10 - Manutenzione ordinaria, straordinaria e riconduzione in pristino stato –

A norma degli artt. 1576 e 1609 c.c. sono a carico del Conduttore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e tutte le riparazioni di piccola manutenzione.

In conformità di quanto previsto dall'art. 1576 c.c., sono a carico del Locatore le spese di manutenzione straordinaria.

Al termine del rapporto di locazione il Conduttore dovrà restituire l'immobile al Locatore libero e nelle medesime condizioni in cui lo ha ricevuto, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso in conformità del presente contratto, secondo quanto previsto dall'art. 1590 c.c..

Art. 11 - Modifiche, innovazioni e migliorie del bene locato -

Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica, addizione, miglioria o innovazione all'immobile locato senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Quanto alle eventuali migliorie ed addizioni, il Locatore avrà la facoltà di ritenerle, senza obbligo di corrispondere compenso alcuno. In caso contrario, qualora il Locatore non intendesse ritenerle, il Conduttore avrà l'obbligo, su richiesta del Locatore medesimo, della rimessa in pristino a sue spese secondo quanto previsto dall'art. 1590 c.c.

Art. 12 - Obblighi/responsabilità del Conduttore ed esoneri del Locatore-

Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato ed è responsabile, ai sensi dell'art. 2051 c.c., dei danni causati, durante la presente locazione, al bene locato stesso, ai relativi impianti, alle cose di proprietà del Locatore, di terzi ed alle persone.

Ai sensi dell'art. 1587 c.c. l'immobile deve essere condotto in locazione con cura e diligenza dal Conduttore che ne deve garantire la funzionalità ed il decoro.

Il Conduttore è responsabile dei danni che possono derivare a persone, cose ed impianti per inerzia, incuria o per mancata esecuzione dei lavori per i quali sia obbligato a provvedere. Il Conduttore dovrà, inoltre, dare immediata notizia al Locatore della necessità di riparazioni non a suo carico.

In caso di incendio per colpa o negligenza del Conduttore e/o terzi, le spese per le riparazioni, gli indennizzi per eventuali danni a persone e quant'altro dovuto saranno a carico del Conduttore stesso.

Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le disposizioni ed i regolamenti interni per l'uso dello stabile in cui si trova il bene locato, dichiarando di conoscerli e di accettarli.

Il Conduttore si obbliga a garantire che l'attività esercitata all'interno del bene locato venga svolta nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza, di igiene sul lavoro e di contenimento dei consumi energetici.

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni di terzi, nessuno escluso.

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 13 – Risoluzione espressa

Il mancato adempimento di quanto previsto agli artt. 7 (Morosità nei pagamenti), 9 (Cambio di destinazione e cessione di contratto) comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

Art. 14 - Elezione di domicilio -

A tutti gli effetti del presente contratto, il Locatore elegge il proprio domicilio presso la propria residenza, in Porto Azzurro, ……. ; il Conduttore elegge domicilio in Porto Azzurro in via Lungomare Paride Adami 19.

Art. 15 - Spese legali ed oneri fiscali -

Gli oneri fiscali inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico delle Parti contraenti secondo legge. Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico delle parti in misura uguale, secondo quanto previsto dall'art. 8 della Legge 27 luglio 1978 n. 392.

Art. 16 - Rinvio alle disposizioni legislative -

Per quanto non previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme vigenti in materia di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo.

Art. 17 - Foro competente -

Resta convenuto tra le Parti che le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite in via esclusiva alla competenza del Foro di Livorno.

Art. 18 – Decreto Legislativo 196/2003

I dati personali forniti dal Conduttore al Locatore e dal Locatore al Conduttore sono tutelati dal D. Lgs. 196/2003, recante disposizioni a tutela delle persone e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali e, pertanto, saranno utilizzati esclusivamente per l'integrale esecuzione del contratto. Le parti si autorizzano reciprocamente a rendere le comunicazioni richieste dalla legge.

Art. 19 – dichiarazioni del locatore

Il locatore dichiara, la conformità catastale e la conformità alle previsioni urbanistiche e amministrative del locale, garantendone altresì i requisiti per l'agibilità.

Il locatore consegna all'atto della sottoscrizione l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) in corso di validità.

ALLEGATI:

1) planimetria immobile
2) l'attestato di prestazione energetica (A.P.E)

Il presente contratto viene redatto in due originali.

Porto Azzurro, _____

IL LOCATORE IL CONDUTTORE

_____ _____

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai seguenti articoli,

dichiarano di approvarli, reietta ogni reciproca eccezione: 2), 4), 5), 6), 8), 9), 10), 11), 12), 14), 15) ,16) e 21)

IL LOCATORE IL CONDUTTORE

_____ _____