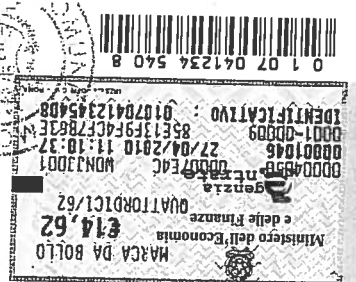


COMUNE DI MONTEPRANDONE

Contratto di locazione

Rep. n. 3947



L'anno duemiladieci il giorno / (sette) del mese di giugno in Monteprandone

TRA

I Sigg.ri Almonti Gino e Marchionni Giulio, rispettivamente nati a Ripatransone il 04/01/1947 ed a Rotella il 12/01/1945, titolari della ditta MA.DI.AL. snc, con sede a Ripatransone (AP), c.da Collevocchio n. 5, P.I. 00235210440 (nel prosieguo denominato "Locatore");

E

Il Comune di Monteprandone, con sede a Monteprandone, piazza dell'Aquila n. 1, P.I. 0076950440, rappresentato nel presente atto dal Responsabile del 2° Settore Lavori Pubblici-Tecnico Manutentivo, Geom. Pino Cori, nato a San Benedetto del Tronto, il 31.03.1964, giuste delibere di Giunta Municipale n. 80/2010 e 129/2010 (nel prosieguo denominato "Conduttore");

SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE:

ART. 1 - Allegati al Contratto -

L'allegato "A" forma parte integrante del presente contratto;

ART. 2 - Oggetto della locazione -

Il Locatore, con il presente contratto, cede in locazione al Conduttore la porzione immobiliare ad uso commerciale meglio risultante dall'unità planimetria (all A) sita a Centobuchi (AP) in via B. Croce, angolo P.zza dell'Unità, della superficie catastale di mq. 303,00 e reale di mq. 260,00 circa e distinto al catasto al foglio 26 con la particella 286, sub 7, con sovrastante terrazza di circa mq. 360,00;

ART. 3 - Durata della locazione e disdetta del contratto da parte del Locatore -

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) dal 01/04/2010 al 31/03/2016 e si intenderà tacitamente rinnovata di sessennio, salvo quanto previsto dagli artt. 28 (rinnovazione del contratto) e 29 (Diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza) della Legge 27/07/1978 n. 392. Alla scadenza del suddetto primo sessennio, il Locatore, potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per uno dei motivi di cui al citato art. 29, secondo le modalità e nei termini ivi previsti, nonché nel rispetto delle modalità e dei termini stabiliti dall'art. 28 ai fini della comunicazione della disdetta.

ART. 4 – Decorrenza economica e corrispettivo della locazione –

Il Locatore espressamente accetta che la corresponsione del canone di locazione da parte del Conduttore decorra dalla data di stipula, di cui al precedente art. 3.

Il canone mensile di locazione, per l'anno 2010, viene pattuito in € 1.300,00 (milletrecento) IVA compresa, da pagarsi in rate trimestrali posticipate di € 3.900,00 (tremilanoovecento).

Il pagamento di dette rate dovrà essere effettuato entro e non oltre l'ultimo giorno utile del rateo di riferimento.

Per quanto attiene al periodo 01.04.2010 – 30.06.2010 il pagamento del canone di locazione, pari ad € 3.900,00 (tremilanoovecento) viene effettuato in unica soluzione entro 10 gg. dalla data di stipula del presente atto.

Il canone di locazione verrà adeguato, a partire dal 1° gennaio 2011 e fino alla scadenza del 31/03/2016 alla somma di € 1.600,00 (millesesseicento) mensili, IVA compresa, e pagato con le stesse modalità.

ART. 5 – Recesso del Conduttore –

Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, dandone preavviso al Locatore mediante raccomandata a.r. da inviare almeno sei mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione, secondo quanto previsto dall'art. 27, comma 7, della legge 27/07/1978, n. 392, senza possibilità alcuna di riserva da parte del Locatore e/o di obbligo di indennizzo alcuno nei suoi confronti da parte del Conduttore, ma fermo restando il pagamento del canone di locazione per l'intero semestre di preavviso, ancorché il recesso abbia esecuzione in anticipo rispetto alla data di scadenza del semestre stesso.

ART. 6 – Aggiornamento ISTAT del canone di locazione –

Ai sensi dell'art. 32 della legge 27/07/1978, n. 392, così come sostituito dall'art. 1, comma 9 sexies, della legge 5/04/1985, n. 118, il canone potrà essere aggiornato annualmente, su richiesta del Locatore, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione.

La richiesta del Locatore dovrà pervenire al Conduttore entro e non oltre il termine di scadenza di ciascun anno di locazione. In caso contrario, l'aggiornamento verrà applicato a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello in cui la richiesta sia pervenuta, senza che il Locatore possa pretendere la corresponsione di somme arretrate e/o l'applicazione, con criterio moltiplicativo, delle variazioni ISTAT intervenute e non richieste.

Le variazioni in aumento del canone di locazione non potranno essere superiori al 75% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati pubblicato mensilmente sulla Gazzetta Ufficiale.

ART. 7 – Destinazione del bene, indennità per la perdita dell'avviamento e garanzia di libero uso –

La locazione è ad uso esclusivo del Comune di Montepreandone.

Il Conduttore dichiara che la porzione immobiliare oggetto del presente contratto verrà utilizzata come sala convegni che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti.

La presente dichiarazione fa proprio tutto il contenuto e le conseguenze degli artt. 34 e 35 della legge 27/07/1978, n. 392.

Il locatore si obbliga a garantire per tutta la durata del contratto il libero uso della porzione immobiliare oggetto del presente contratto.

ART. 8 – Oneri accessori –

Sono interamente a carico del Conduttore tutte le spese elencate nell'art. 9, commi 1 e 2, della legge 27/07/1978, n. 392.

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

Relativamente alla fornitura di energia elettrica, gas, acqua, ecc., ove lo ritenga opportuno, il Conduttore vi potrà provvedere, a propria cura e spese, mediante utenze dirette e/o mediante propri impianti.

ART. 9 – 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, quest'ultimo, da effettuarsi nei termini stabiliti dalla norma di legge richiamata dal precedente art. 9, secondo cpv.

ART. 10 – Alienazione del bene locato e diritto di prelazione –

Ai sensi dell'art. 38 della legge 27/07/1978, n. 392 e secondo le modalità ivi previste, il Locatore riconosce al Conduttore il diritto di prelazione, obbligandosi a preferirlo ad altri nel trasferimento a titolo oneroso della proprietà della porzione immobiliare locata.

ART. 11 – Sublocazione e cessione di contratto –

E' fatto divieto al Conduttore di:

- 1) sublocare, in tutto o in parte, anche gratuitamente, la porzione immobiliare;
 - 2) cedere a terzi il presente contratto;
 - 3) cedere la porzione immobiliare in fitto e/o in comodato parziale e/o totale a terzi, senza il consenso scritto del Locatore.
- Si applica il disposto dall'art. 36 della legge 27/07/1978, n. 392, consentendo, comunque, al Conduttore la libera cessione del contratto, con liberazione del cedente, in favore di Società collegata, controllata o controllante.
- Il mancato rispetto, da parte del Conduttore, di uno qualunque di tali divieti produrrà la risoluzione del presente contratto, salvo, in ogni caso, il risarcimento del danaro ex art. 1223 segg. c.c.

ART. 12 – Manutenzione ordinaria e riconduzione in pristino stato dei luoghi –

Il locatore autorizza il conduttore all'esecuzione di tutti i lavori necessari (rifacimento impianti, forniture elettriche e telefoniche, pavimentazioni ecc.) alla sistemazione dei locali da adibire a sala convegni.

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.

Il Locatore accetta, con ciò derogando espressamente al disposto ex art. 1590 c.c., che il Conduttore, in considerazione della peculiarità del servizio da lui svolto e della conseguente sua necessità di disporre per lo svolgimento del servizio stesso di specifiche tecnologie, restituisca la porzione immobiliare nello stato in cui si trova al momento della riconsegna, fermo restando il solo ripristino delle parti del bene interessate dalla presenza di impianti e/o attrezzature la cui asportazione sia causa di gravi, evidenti danneggiamenti.

Impianti, attrezzature, migliorie e innovazioni non asportate dal Conduttore al momento del rilascio della porzione immobiliare, si intenderanno ritenuti dal Locatore, senza obbligo da parte di questi di corrispondere compenso alcuno.

In conformità di quanto previsto dall'art. 1576 c.c. sono a carico del Locatore le spese di manutenzione straordinaria e gli interventi di trasformazione, modifica, innovazioni prescritti dalla legge.

Qualora il Locatore, in difformità del disposto di cui alla citata norma, non esegua i necessari interventi di manutenzione straordinaria, esclusi quelli relativi agli impianti tecnologici, il Conduttore, previa diffida ad adempiere entro quindici giorni, potrà provvedervi direttamente a sua cura e spese, fermo restando lo scomputo dei canoni di locazione fino alla concorrenza dell'importo complessivo dei costi sostenuti, salvo il diritto del Conduttore medesimo al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

ART. 13 – Modifiche, innovazioni e migliorie del bene locato –

Nel caso della locazione, il Conduttore non potrà apportare alla porzione immobiliare locata e gli impianti ivi esistenti alcun modifica, aggiunta, miglione o innovazione che abbia carattere pregiudizievole, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

ART. 14 – Obblighi/responsabilità del Conduttore ed esoneri del Locatore –

Il Conduttore e' costituito custode della porzione immobiliare locata ed e' 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.

Il Conduttore risponderà di quanto sopra anche se causato da persone ammesse, pur temporaneamente, all'uso o al godimento del bene locato.

Ai sensi dell'art. 1587 c.c., la porzione immobiliare deve essere condotta in locazione con cura e diligenza dal Conduttore che ne deve garantire la funzionalità ed il decoro, provvedendo, a proprie spese, all'esecuzione delle opere a tal fine necessarie.

Il Conduttore e' responsabile dei danni che possono derivare a persone, cose ed impianti per inerzia, o per mancata esecuzione dei lavori per i quali sia obbligato a provvedere. 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, le spese per le riparazioni, gli indennizzi per eventuali danni a persone o 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 uso dello stabile in cui si trova il bene locato, che siano stati portati a sua conoscenza.

Il Conduttore esonererà espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivare da fatto doloso o colposo di terzi.

Il Locatore e' esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per causa indipendente dalla sua volontà.

Il Locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità:

- per quanto concerne il possesso, da parte del Conduttore, di tutti i requisiti di legge eventualmente previsti per l'esercizio della propria attività, anche sotto l'aspetto sanitario, di igiene sul lavoro, fiscale e previdenziale;
- per eventuali danni che, in relazione alla locazione, possono derivare alle persone o alle cose per guasti, furti e per qualsiasi altra causa, nessuna esclusa, ne si ritiene depositario degli oggetti, delle attrezzature e delle merci esistenti nella porzione immobiliare locata, assumendosi il suo impegno di dare tempestiva comunicazione al Conduttore, appena a conoscenza, di eventuali danni e/o altri eventi;
- per danni che possono derivare a qualsiasi persona all'accedere alla porzione immobiliare locata e/o nel permanere all'interno della stessa.

In riferimento a quanto previsto dall'art. 11 della legge 27/07/1978, n. 392, il Locatore esonererà il Conduttore dalla costituzione di un deposito cauzionale a garanzia di tutte le obbligazioni che assume con il presente contratto.

Il Locatore autorizza fin d'ora i cartelli, scritte, insegne luminose,

A tutti gli effetti del presente contratto, il Locatore elegge il proprio domicilio presso la porzione immobiliare oggetto del contratto stesso, il Conduttore in piazza dell'Aquila n. 1.

Gli oneri fiscali inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico delle parti contraenti secondo

Page.

La registrazione sarà effettuata a cura del Conduttore e la relativa spesa posta a carico delle Parti in misura uguale secondo quanto previsto dall'art. 8 della legge 27/07/1978, n. 392, dando atto che il canone di locazione del presente contratto è soggetto ad IVA, poiché la ditta locatrice esercita l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 del D.P.R. 633/72 come modificato dal D.L. 223/2006 convertito in Legge 248/2006.

Il conduttore si obbliga a osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio delle attività per le quali è stata locata la porzione immobiliare.

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.

Resta convenuto tra le Parti che le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite in via esclusiva alla competenza del Tribunale di Ascoli Piceno ove si trova il luogo di sottoscrizione del presente contratto.



Letto, approvato e sottoscritto.

IL LOCATORE
Ditta MA.DI.AL. s.n.c.

Almonti Gino

Marchionni Giulio

IL CONDUTTORE

Il Responsabile del 2° Settore

geom. Pino Corbelli

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 approvare, reietta ogni reciproca eccezione:

ART. 1) Allegati al contratto

ART. 2) Oggetto della locazione

ART. 3) Durata della locazione e disdetta del contratto da parte del locatore

ART. 4) Decorrenza economica e corrispettivo della locazione

ART. 5) Recesso del Conduttore

ART. 6) Aggiornamento ISTAT del canone di locazione

ART. 7) Destinazione del bene, indennità per la perdita dell'avviamento e garanzia del libero uso

ART. 8) Oneri accessori

ART. 9) Morosità nei pagamenti

ART. 10) Alienazione del bene locato e diritto di prelazione

ART. 11) Sublocazione e cessione contratto

ART. 12) Manutenzione ordinaria e straordinaria e riconduzione in pristino stato

ART. 13) Modifiche, innovazioni e migliorie del bene locato

ART. 14) Obblighi/responsabilità del conduttore ed esoneri del locatore

ART. 15) Deposito cauzionale

ART. 16) Pubblicità

ART. 17) Elezione di domicilio

ART. 18) Spese legali ed oneri fiscali

ART. 19) Osservanza di leggi e regolamenti

ART. 20) Rinvio alle disposizioni legislative

ART. 21) Foro competente



DIREZIONE PROVINCIALE DI ASCOLI PICENO
Ufficio Territoriale di San Benedetto del Tronto

Atto registrato il - 5 AGO 2010

al n° 2827 Serie 185.96

L'Imposta di €

(di cui € per trascrizione)

è stata corrisposta, ai sensi del D. L.vo

N° 237/1997, in data 04-08-2010

IL CONDUTTORE

Il Responsabile del 2° Settore

(S. Stanucci)

Ditta MA.DI.AL. s.n.c.

IL LOCATORE

Almonti Gino

Marchionni Giulio

Marchionni Giulio

*In Anagni - Piazza
Macedonio Gualini*

PIAZZA



PORTICATO USO PUBBLICO

PORTICATO USO PUBBLICO

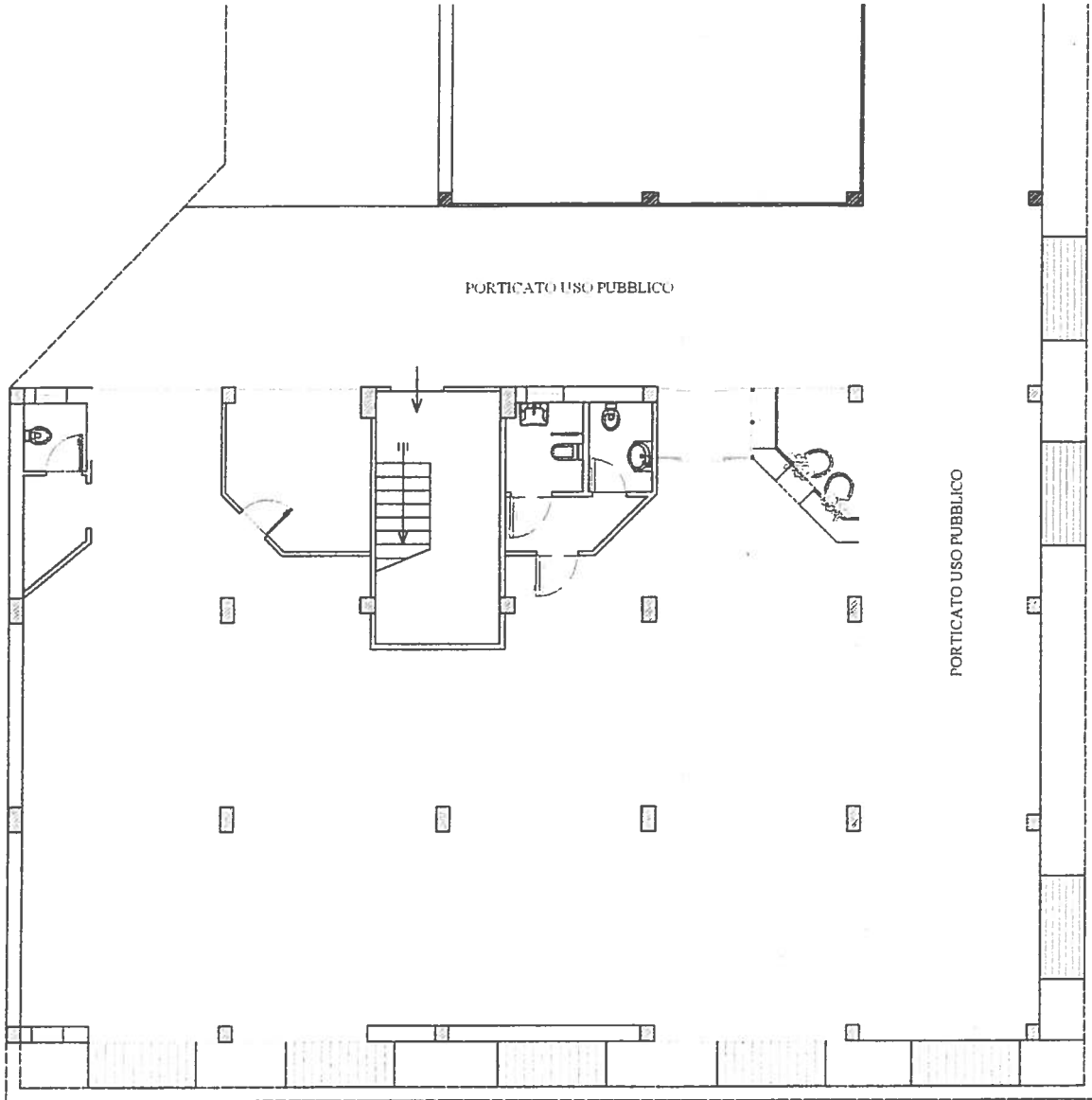


MAFCA DA BOLLO
€14,02
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
QUATRODICI/02
Genzia
tributaria
00004800
00001041
0001-00009
IDENTIFICATIVO : 01070412345453
0905BACE9AD065
27/04/2010 11:10:14
MONTERANDONE

A Quot. Gioia
Maresca Giovanni



[Handwritten signature]



PIAZZA