

Rep. n. _____

Repubblica Italiana

COMUNE DI SARSINA

Provincia di Forlì-Cesena

8002

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ARTIGIANALE DI PORZIONE DELL'UNITA'
IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE SITA IN RANCHIO VIA PAPA
GIOVANNI XXIII° N. 26

8002

L'anno 2021, il giorno _____ del mese di _____, nella residenza
Municipale,

da una parte

Dott. Goffredo Polidori, nato a Sant'Agata Feltria il 20/05/1954 domiciliato per la
funzione in Sarsina presso la Residenza Municipale che agisce nel presente atto in
qualità di Responsabile Settore Amministrativo del Comune di Sarsina (Codice
Fiscale n. 81000770404) – "LOCATORE";

e dall'altra

_____, nato a _____ il _____ e residente in
_____, Via _____ (Codice Fiscale _____),
il quale interviene nel presente atto in qualità di rappresentante legale della Ditta
_____ con sede in _____, Via _____
(partita IVA n. e codice fiscale n. _____) – "CONDUTTORE";

PREMESSO CHE

1. il Comune di Sarsina è proprietario di un fabbricato in loc. Ranchio Via Papa
Giovanni XXIII^ n. 26;

	2.	con deliberazione G.C. n. 110 del 19/11/2020 è stato approvato il progetto
		definitivo dell'intervento di realizzazione di nuova struttura – deposito Protezione
		Civile in Loc. Ranchio, Via Papa Giovanni XXIII n. 26;
	3.	con deliberazione G.C. n. 116 del 10/12/2020 si mette a disposizione delle
		attività artigianali locali con la finalità di promuovere ed incrementare
		l'occupazione, porzione dell'attuale magazzino Comunale di Ranchio, previo
		cambio di destinazione d'uso di porzione dell'immobile e successivo avvio di
		procedura di evidenza pubblica per la selezione delle richieste per le finalità
		sopra citate;
	4.	con deliberazione C.C. n. 72 del 21/12/2020 si è proceduto al cambio di
		destinazione d'uso a laboratorio artigianale di una porzione del fabbricato di cui
		sopra;
		Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le
		parti come sopra rappresentate, di comune accordo convengono e stipulano quanto
		segue:
		ART.1 – Oggetto del Contratto
		Il Comune di Sarsina, come sopra rappresentato, nella sua qualità di proprietario –
		locatore - dà e concede in locazione alla Ditta _____, con sede in
		_____, che nella sua qualità di conduttore, accetta, ubicato in Sarsina, loc.
		Ranchio, Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26, di mq. 226 distinto al catasto del Comune
		di Sarsina al Fg. 20 particella n. 299 Sub 2 Cat. C/3 classe 2 da destinare allo
		svolgimento di attività commerciali/artigianali che valorizzino le tipicità locali;
		ART. 2 – Durata del Contratto
		La durata della locazione è convenuta e accettata in anni 6 (art. 27 legge n.
		392/1978) decorrente dalla data di sottoscrizione del presente atto e rinnovabile per

	ulteriori anni 6 previa richiesta scritta del conduttore;	
	Tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da parte del conduttore	
	da comunicarsi all'altra parte, a mezzo lettera raccomandata, almeno 12 (dodici) mesi	
	prima della scadenza a norma dell'art. 28, legge 392/78.	
	Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto (art. 27 – comma	
	7 – della legge n. 392/1978), ma non prima del terzo anno di locazione, dandone	
	avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data	
	in cui il recesso deve avere esecuzione.	
	ART. 3 – Corrispettivo	
	Il canone annuo della locazione è convenuto e accettato in €_____ da	
	pagarsi in rate semestrali anticipate entro il 5 gennaio ed il 5 luglio di ogni anno, con	
	esclusione dei primi 33 mesi d'affitto scomputati per i lavori eseguiti previa	
	approvazione della rendicontazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.	
	Il conduttore non potrà fa valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver	
	eseguito il pagamento delle rate scadute.	
	ART. 4 – Aggiornamento del canone	
	Le parti convengono che il canone verrà aggiornato automaticamente dall'inizio	
	del secondo anno successivo alla data di inizio della locazione ai sensi dell'art. 32	
	della Legge n. 392/1978 come vigente, nella misura massima di legge, attualmente	
	pari al 75% della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati	
	accertata dall'ISTAT nell'anno precedente.	
	ART. 5 – Destinazione dei locali e sublocazione	
	I locali si concedono in locazione per il solo uso di esercizio di attività	
	artigianale/commerciale con divieto assoluto di sublocazione o cessione, anche se	
	parziale e a qualunque titolo, anche gratuito o per breve tempo, a persone diverse da	

		quella del conduttore.	
		E' fatto divieto assoluto di mutamento di destinazione d'uso. Ai fini di quanto	
		previsto dagli artt. 34,35,37 ss. Della legge n. 392/1978, il conduttore dichiara che	
		l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.	
		ART. 6 – Diniego delle autorizzazioni	
		Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 27, ottavo comma, della legge n.	
		392/1978, si dichiara che motivo di recesso del conduttore potrà essere il diniego	
		delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento	
		della sua attività.	
		ART. 7 – Situazione Urbanistica	
		Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche.	
		ART. 8 – Stato dell'immobile	
		Il conduttore dichiara che i locali oggetto del presente contratto necessitano di	
		lavori di ristrutturazione per la messa a norma oltre che di quelli funzionali	
		all'esercizio d'impresa.	
		I locali sono locati nello stato di fatto in cui si trovano e tutti i lavori dovranno	
		essere realizzati a cura del conduttore, che ne assumerà la piena responsabilità in	
		qualità di Committente dei lavori.	
		A tal proposito l'U.T.C. ha elaborato un computo metrico estimativo dei lavori da	
		realizzare per un importo di € 33.000,00.	
		L'ammontare dei lavori eseguiti dal conduttore, opportunamente verificati	
		dall'U.T.C. sarà scomputato dai canoni di locazione dovuti, nel limite massimo	
		indicato nell'offerta, mentre i lavori funzionali all'esercizio dell'impresa saranno ad	
		esclusivo carico del conduttore.	
		Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e dell'attività saranno ad	

esclusivo carico del conduttore.

L'unità immobiliare sarà assegnata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento, né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi, nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del Locatore, senza che la parte conduttrice o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare eventuali deterioramenti della cosa locata.

ART. 9 – Esonero dalle Responsabilità

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissioni di terzi. Il conduttore è obbligato a stipulare apposita polizza assicurativa a copertura dei danni eventualmente causabili, oltre che all'immobile locato, anche a cose, persone, animali, che siano dovuti a incendi, scoppi, esalazioni di gas, atti di vandalismo per un massimale minimo di €_____

ART. 10 – Oneri Accessori

Le forniture dei servizi pubblici quali elettricità, telefono, gas, acqua, ritiro immondizia ecc. oltre alle spese per il riscaldamento, sono assunte a carico diretto del conduttore.

ART. 11 – Deposito Cauzionale

	Il conduttore versa alla firma della presente scrittura privata una cauzione di €	
	3.000,00 (pari a tre mensilità), che non potrà mai essere imputata in conto canoni e	
	che gli verrà restituita solamente dopo l'avvenuta riconsegna dell'immobile e dopo	
	che siano state pagate tutte le pendenze comunque connesse con la locazione. A	
	richiesta del locatore tale deposito potrà essere aumentato proporzionalmente al	
	variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di eventuale	
	utilizzo.	
	ART. 12 – Risoluzione del Contratto	
	Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del C.C., il locatore ha facoltà di risolvere la	
	locazione quando il conduttore:	
	- non paghi il canone puntualmente e con le modalità previste	
	- rifiuti o renda inattuabile l'ispezione ai locali e all'immobile	
	- violi il divieto di cui all'art. 5 circa il subaffitto e la concessione in godimento ad	
	altri a qualunque altro titolo, oppure adibisca l'immobile all'esercizio di attività	
	contrastante con la destinazione per a quale esso è stato locato;	
	- esegue opere di qualunque genere senza avere ottenuto il permesso del	
	locatore.	
	- presenti problematiche di ordine pubblico	
	- non sia consono al decoro, al prestigio e all'immagine dell'Ente	
	ART. 13 – Imposte	
	Ai fini fiscali le parti contraenti danno atto, perché consti, che il presente contratto	
	verrà registrato per l'intera durata dello stesso ai sensi dell'art. 5 della tariffa parte I	
	allegata al D.P.R. n. 131/86 così come modificato dall'art. 21, comma 18 lett. d) della	
	legge 27/12/1997 n. 449 e che tutte le spese del presente contratto, inerenti e	
	conseguenti, sono a totale carico del conduttore.	

[illegible]

	Le parti consentono il trattamento dei propri dati personali ai sensi e per gli effetti	
	previsti dal Regolamento europeo Generale sulla Protezione dei Dati (GDPR)	
	679/2016, in vigore dal 25 Maggio 2018, gli stessi potranno essere inseriti in banche	
	dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi a quest'atto,	
	dependenti formalità ed effetti fiscali conseguenti.	

Il Locatore _____		
-------------------	--	--

Il Conduuttore _____		
----------------------	--	--

	Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 – 1342 C.C: le parti dichiarano di accettare	
	specificatamente tutte le clausole ed in particolare gli artt. 2, 3, 5, 9, 11, 12.	

Il Locatore _____		
-------------------	--	--

Il Conduuttore _____	
----------------------	--

[illegible]