

ALLEGATO "A" al Disciplinare di gara

Schema di contratto di locazione

L'anno duemilaventidue il giorno _____ del mese di _____ nella sede municipale del Comune di Cervicati in Piazza Guzolini N°21, sono presenti:

1) CIPOLLA Antonio, nato a Cosenza il 16/10/1996. Responsabile del Servizio, il quale Interviene al presente atto non in proprio, ma in nome e per conto del Comune di Cervicati, ai sensi dell'ari. 107, del D.Lgs. 18/8/2000, N°267 e tenuto conto della individuazione come da Decreto Sindacale prot. N°3022 del 10/06/2019. codice fiscale del Comune 80007080783, di seguito denominato "Locatore"

- il Sig. _____, nato a _____ il _____ e residente a Cervicati in _____ N° _____ codice fiscale _____, di seguito denominato Conduttore.

Tra le parti si conviene e stipula quanto segue.

Art. 1 OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in Cervicati, alla Piazza Cavaliere Antonio Tenuta, catastalmente individuato al foglio ____ particella _____ sub _____ della superficie lorda di _____ mq identificato ed evidenziato in giallo nella planimetria che, controfirmata dalle Parti viene allegata al presente atto per formarne parte integrante e contestuale.

Art. 2 DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del presente contratto e alla prima scadenza il Locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della Legge 27 luglio 1978 n.392 ss.mm.ii..

È consentito al Conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Ai sensi dell'ari, 28 della Legge 27 luglio 1978 n, 392 e ss.mm.ii., è consentita la rinnovazione per altri sei anni se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta almeno dodici mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata.

Alla scadenza del contratto di locazione, in caso di rinnovo, il canone verrà rideterminato secondo gli indici ISTAT in aumento.

Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente al Locatore o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, il Conduttore dovrà pagare al Locatore una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto. oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto del Locatore a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Art. 3- IMMISSIONE IN POSSESSO DEL LOCALE:

La immissione nel possesso del citato locale è fatta in data odierna.

Art. 4 - CANONE

Il canone di locazione è convenuto in € (euro/.....) mensili, per un importo complessivo annuo di € (euro/.....) da corrispondere in rate mensili anticipata di € (euro/.....), da pagarsi entro i primi cinque giorni di ogni mese, mediante accredito in c.c. bancario pressocodice IBAN: IT 40 Z 07062 80820

000000130386 presso Tesoreria Comune di Cervicati Credito Cooperativo Mediocrati Soc. Coop. specificando la causale.

Al termine di ogni annualità contrattuale e senza obbligo di richiesta scritta, il canone di locazione, ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, sarà soggetto ad adeguamento nella misura del 75% (settantacinque per cento) in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati, maturato dall'ultimo canone annuale precedentemente aggiornato ed applicato dal mese di gennaio successivo.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni dal Conduttore, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni. In caso di ritardato pagamento del canone superiore ai trenta giorni dalla scadenza del pagamento, il locatario avrà diritto agli interessi in misura legale calcolati da tale scadenza fino alla data di effettivo pagamento. Il mancato pagamento, in tutto o in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente il Conduttore in mora: tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso il Locatore a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 5

L'immobile si concede in uso esclusivamente artigianale e precisamente per _____

I locali dati in locazione con il presente contratto dovranno essere destinati esclusivamente all'uso per cui viene concesso.

Qualsiasi mutamento di destinazione d'uso dell'unità immobiliare è vietato ed ai sensi dell'art. 80 della legge 27 luglio 1978 n. 392, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto: a tal fine il Locatore potrà dichiarare di avvalersi della presente clausola, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, entro tre mesi dal momento in cui ha avuto conoscenza del suddetto mutamento di destinazione,

Il Conduttore dichiara che l'immobile è idoneo all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarla nello stato di fatto in cui attualmente si trova.

Resta convenuto che il Conduttore dovrà provvedere alla realizzazione dei lavori occorrenti per l'allestimento dei locali e diversi e/o migliorativi, quali ad esempio pitturazione, vetrine, impianto di climatizzazione, allaccio alla rete elettrica, eventuali adeguamenti di impianti elettrici, ecc..) finalizzati a renderlo idoneo alla attività cui sarà destinato, saranno ad esclusivo carico dell'utilizzatore senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte del Comune.

Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del Conduttore.

Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, le riparazioni, le addizioni, gli allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dal Conduttore o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del Locatore, senza che il Conduttore 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 gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

L'inadempienza del Conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto, nonché l'interruzione dell'esercizio per un periodo superiore ai 90 (sessanta) giorni per cause ad essa imputabili, comporterà la risoluzione del contratto.

Art. 6- SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

È fatto espresso divieto al Conduttore di sublocare in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C.,

Art. 7 MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Il Conduttore provvederà, a sua cura e spese, alla manutenzione ordinaria degli impianti installati e della parte locata. oggetto del presente contratto, nonché alla fornitura di tutti i servizi necessari per svolgere la propria attività.

Sono a carico del Conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 CC. ed espressamente. fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi e cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

Sono altresì a carico del Conduttore gli allacciamenti e le volturazioni delle utenze. le spese delle utenze, le spese di registrazione dell'atto e l'assicurazione contro la responsabilità civile per danni a terzi.

Art. 8 DIVIETO DI MODIFICHE

È vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto del Locatore fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico del Conduttore che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dal Locatore, verranno rimosse al termine della locazione. sempre a cura e spese del Conduttore.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico del Conduttore tutti gli adeguamenti. aggiunte e/o innovazioni che norme emanate dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

Art. 9 ISPEZIONI DA PARTE DEL LOCATORE

Il Conduttore dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata al Locatore, all'amministratore o a loro incaricati,

Il Locatore si riserva il diritto di visitare, o far visitare da personale di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. Tale facoltà potrà essere esercitata sia per verificare la corretta realizzazione delle opere di completamento dei locali che per vigilare sullo stato degli stessi.

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile durante l'utilizzo del locale da fatti od omissioni di altri comproprietari dello stabile od altri terzi.

Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene. alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

Il Conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore. per esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione, per danni da inquinamento. per le cose in consegna e

custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti negli edifici,

Art. 10 - PENALE ED INTERESSI DIMORA

Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa del Conduttore, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà, a titolo di penale parziale pattuita, ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti del Locatore in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta, in ogni caso, salvo il diritto del Locatore al risarcimento di tutti maggiori danni subiti subenti e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale del Conduttore.

Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n. 108 del 0703.1996.

Art. 11 CAUZIONE

A garanzia degli obblighi derivanti dal presente contratto il Conduttore ha corrisposto al Locatore la somma di €(Euro). pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali che verrà trattenuta in caso di danni all'immobile, mediante versamento sul cc bancario IBAN: IT 40 Z 07062 80820 000000130386 presso Tesoreria Comune di Cervicati Credito Cooperativo Mediocrati Soc. Coop. specificando la causale

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

Gli interessi maturati sul deposito cauzionale, calcolati al tasso legale in vigore, saranno corrisposti al termine dell'anno solare.

Art. 12 REVOCA DELLA CONCESSIONE IN LOCAZIONE

Il Locatore si riserva la facoltà di revocare la concessione in locazione qualora riscontri:

- gravi inadempienze sulla tenuta dei locali;
- esercizio del Conduttore di attività diversa da quella per la quale ha partecipato al bando e che è stata indicata nel presente contratto di locazione;
- mancato versamento del canone di locazione, entro i termini previsti;
- inattività lavorativa senza giustificati motivi.

In relazione agli inadempimenti di cui al comma precedente, il Conduttore dovrà fornire al Locatore i necessari chiarimenti entro 30 giorni dalla notifica della richiesta sulla base di tali chiarimenti e solo per gravi motivi comunque documentati, il Locatore si riserva di concedere eventuali proroghe.

Nel caso in cui il Locatore non ritenesse validi i motivi giustificativi di cui al comma precedente, sarà sua cura notificare tale decisione al Conduttore, il quale ha 30 giorni di tempo dalla notifica per ristabilire le condizioni previste dal bando e sottoscritte con la stipula del presente contratto. In caso di inottemperanza a quanto previsto dal comma precedente si procederà alla risoluzione del contratto e all'obbligo di restituzione del locale nello stato di consistenza dello stesso al momento della consegna, salvo accettazione da parte del Locatore dei lavori di adeguamento nel frattempo eseguiti per i quali non verrà riconosciuto alcun indennizzo.

Art. 13- RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Le clausole di cui agli articoli 2. 4. 5. 6. 8 e 12 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 CC e senza necessità di costituzione in mora.

Art. 14- SPESE DI REGISTRAZIONE E IMPOSTE

Tutti gli oneri fiscali gravanti sul presente contratto, nonché le spese di bollo e di registrazione sono a carico del Conduttore.

Qualsiasi ulteriore spesa derivante da modifiche contrattuali o in caso di recesso anticipato del Conduttore, sarà a suo carico,

La registrazione del contratto verrà eseguita a cura del Locatore.

Art. 15 MODIFICHE

Per quanto non previsto si farà riferimento al codice civile e alla legge 27/711978, n° 392.

Nessuna modifica al presente Contratto potrà essere appoiata o provata se non per iscritto.

Art. 16 AUTORIZZAZIONE AL TRATTAMENTO DEI DATI

Il Conduttore autorizza il Locatore a trattare e a comunicare a terzi i suoi dati personali, anche mediante supporti e procedure telematiche. in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione, ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e del Regolamento Europeo GDPR 2016/679 e successive modificazioni ed integrazioni.

Letto, approvato e sottoscritto.

Cervicati lì _____

Il Locatore _____

Il Conduttore _____

Ai sensi e per gli alletti degli arti. 1341 e 1342 cc. si approvano espressamente gli articoli n. 4 (canone), 5 (uso). 6 (sublocazione e cessione del contratto). 8 (divieto di modifiche), 10 (penale ed interessi di mora). 12 (revoca della concessione in locazione). 13 (risoluzione del contratto) 14 (spese di registrazione e imposte) che sono state rilette.

Il Locatore _____

Il Conduttore _____

ALLEGATO "A" al Disciplinare di gara

Schema di contratto di locazione

L'anno duemilaventidue il giorno ____ del mese di _____ nella sede municipale del Comune di Cervicati in Piazza Guzolini N°21, sono presenti:

1) CIPOLLA Antonio, nato a Cosenza il 16/10/1996. Responsabile del Servizio, il quale Interviene al presente atto non in proprio, ma in nome e per conto del Comune di Cervicati, ai sensi dell'art. 107, del D.Lgs. 18/8/2000, N°267 e tenuto conto della individuazione come da Decreto Sindacale prot. N°3022 del 10/06/2019. codice fiscale del Comune 80007080783, di seguito denominato "Locatore"

- il Sig. _____, nato a _____ il _____ e residente a Cervicati in _____ N° _____ codice fiscale _____, di seguito denominato Conduttore.

Tra le parti si conviene e stipula quanto segue.

Art. 1 OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in Cervicati, alla Piazza Cavaliere Antonio Tenuta, catastalmente individuato al foglio ____ particella _____ sub _____ della superficie lorda di _____ mq identificato ed evidenziato in giallo nella planimetria che, controfirmata dalle Parti viene allegata al presente atto per formarne parte

integrante e contestuale.

Art. 2 DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del presente contratto e alla prima scadenza il Locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della Legge 27 luglio 1978 n.392 ss.mm.ii..

È consentito ai Conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Ai sensi dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978 n, 392 e ss.mm.ii., è consentita la rinnovazione per altri sei anni se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta almeno dodici mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata.

Alla scadenza del contratto di locazione, in caso di rinnovo, il canone verrà rideterminato secondo gli indici ISTAT in aumento.

Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente al Locatore o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, il Conduttore dovrà pagare al Locatore una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto. oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto del Locatore a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Art. 3- IMMISSIONE IN POSSESSO DEL LOCALE:

La immissione nel possesso del citato locale è fatta in data odierna.

Art. 4 - CANONE

Il canone di locazione è convenuto in € (euro/.....) mensili, per un importo complessivo annuo di €,..... (euro/.....) da corrispondere in rate mensili anticipata di € (euro/.....), da pagarsi entro i primi cinque giorni di ogni mese, mediante accredito in c.c. bancario pressocodice IBAN: IT 40 Z 07062 80820 00000130386 presso Tesoreria Comune di Cervicati Credito Cooperativo Mediocrati Soc. Coop. specificando la causale.

Al termine di ogni annualità contrattuale e senza obbligo di richiesta scritta, il canone di locazione, ai sensi dell'art, 32 della legge 392/1978, sarà soggetto ad adeguamento nella misura del 75% (settantacinque per cento) in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati, maturato dall'ultimo canone annuale precedentemente aggiornato ed applicato dal mese di gennaio successivo.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni dal Conduttore, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni. In caso di ritardato pagamento del canone superiore ai trenta giorni dalla scadenza del pagamento, il locatario avrà diritto agli interessi in misura legale calcolati da tale scadenza fino alla data di effettivo pagamento. Il mancato pagamento, in tutto o in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente il Conduttore in mora: tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempimento grave, legittimando in ogni caso il Locatore a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 5

L'immobile si concede in uso esclusivamente artigianale e precisamente per _____

I locali dati in locazione con il presente contratto dovranno essere destinati esclusivamente all'uso per cui viene concesso.

Qualsiasi mutamento di destinazione d'uso dell'unità immobiliare è vietato ed ai sensi dell'art. 80 della legge 27 luglio 1978 n. 392, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto: a tal fine il Locatore potrà dichiarare di avvalersi della presente clausola, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, entro tre mesi dal momento in cui ha avuto conoscenza del suddetto mutamento di destinazione,

Il Conduttore dichiara che l'immobile è idoneo all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarla nello stato di fatto in cui attualmente si trova.

Resta convenuto che il Conduttore dovrà provvedere alla realizzazione dei lavori occorrenti per l'allestimento dei locali e diversi e/o migliorativi, quali ad esempio pitturazione, vetrine, impianto di climatizzazione, allaccio alla rete elettrica, eventuali adeguamenti di impianti elettrici, ecc..) finalizzati a renderlo idoneo alla attività cui sarà destinato, saranno ad esclusivo carico dell'utilizzatore senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte del Comune.

Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del Conduttore.

Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, le riparazioni, le addizioni, gli allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dal Conduttore o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del Locatore, senza che il Conduttore 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 gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

L'inadempienza del Conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto, nonché l'interruzione dell'esercizio per un periodo superiore ai 90 (sessanta) giorni per cause ad essa imputabili, comporterà la risoluzione del contratto.

Art. 6- SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

È fatto espresso divieto al Conduttore di sublocare in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C.,

Art. 7 MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Il Conduttore provvederà, a sua cura e spese, alla manutenzione ordinaria degli impianti installati e della parte locata. oggetto del presente contratto, nonché alla fornitura di tutti i servizi necessari per svolgere la propria attività.

Sono a carico del Conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 CC. ed espressamente. fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi e cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

Sono altresì a carico del Conduttore gli allacciamenti e le volturazioni delle utenze. le spese delle utenze, le spese di registrazione dell'atto e l'assicurazione contro la responsabilità civile per danni a terzi.

Art. 8 DIVIETO DI MODIFICHE

È vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto del Locatore fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico del Conduttore che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dal Locatore,

verranno rimosse al termine della locazione. sempre a cura e spese del Conduttore.
Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico del Conduttore tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanate dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

Art. 9 ISPEZIONI DA PARTE DEL LOCATORE

Il Conduttore dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata al Locatore, all'amministratore o a loro incaricati,

Il Locatore si riserva il diritto di visitare, o far visitare da personale di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. Tale facoltà potrà essere esercitata sia per verificare la corretta realizzazione delle opere di completamento dei locali che per vigilare sullo stato degli stessi.

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile durante l'utilizzo del locale da fatti od Omissioni di altri comproprietari dello stabile od terzi.

Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

Il Conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore. per esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione, per danni da inquinamento. per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti negli edifici,

Art. 10 - PENALE ED INTERESSI DIMORA

Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa del Conduttore, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà, a titolo di penale parziale pattuita. ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti del Locatore in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta, in ogni caso, salvo il diritto del Locatore al risarcimento di tutti maggiori danni subiti subenti e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale del Conduttore.

Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n. 108 del 0703.1996.

Art. 11 CAUZIONE

A garanzia degli obblighi derivanti dal presente contratto il Conduttore ha corrisposto al Locatore la somma di €(Euro). pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali che verrà trattenuta in caso di danni all'immobile, mediante versamento sul cc bancario IBAN: IT 40 Z 07062 80820 000000130386 presso Tesoreria Comune di Cervicati Credito Cooperativo Mediocrati Soc. Coop. specificando la causale

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

Gli interessi maturati sul deposito cauzionale, calcolati al tasso legale in vigore, saranno

corrisposti al termine dell'anno solare.

Art. 12 REVOCA DELLA CONCESSIONE IN LOCAZIONE

Il Locatore si riserva la facoltà di revocare la concessione in locazione qualora riscontri:

- gravi inadempienze sulla tenuta dei locali;
- esercizio del Conduttore di attività diversa da quella per la quale ha partecipato al bando e che è stata indicata nel presente contratto di locazione;
- mancato versamento del canone di locazione, entro i termini previsti;
- inattività lavorativa senza giustificati motivi.

In relazione agli inadempimenti di cui al comma precedente, il Conduttore dovrà fornire al Locatore i necessari chiarimenti entro 30 giorni dalla notifica della richiesta sulla base di tali chiarimenti e solo per gravi motivi comunque documentati, il Locatore si riserva di concedere eventuali proroghe.

Nel caso in cui il Locatore non ritenesse validi i motivi giustificativi di cui al comma precedente, sarà sua cura notificare tale decisione al Conduttore, il quale ha 30 giorni di tempo dalla notifica per ristabilire le condizioni previste dal bando e sottoscritte con la stipula del presente contratto. In caso di inottemperanza a quanto previsto dal comma precedente si procederà alla risoluzione del contratto e all'obbligo di restituzione del locale nello stato di consistenza dello stesso al momento della consegna, salvo accettazione da parte del Locatore dei lavori di adeguamento nel frattempo eseguiti per i quali non verrà riconosciuto alcun indennizzo.

Art. 13- RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Le clausole di cui agli articoli 2. 4. 5. 6. 8 e 12 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 CC e senza necessità di costituzione in mora.

Art. 14- SPESE DI REGISTRAZIONE E IMPOSTE

Tutti gli oneri fiscali gravanti sul presente contratto, nonché le spese di bollo e di registrazione sono a carico del Conduttore.

Qualsiasi ulteriore spesa derivante da modifiche contrattuali o in caso di recesso anticipato del Conduttore, sarà a suo carico,

La registrazione del contratto verrà eseguita a cura del Locatore.

Art. 15 MODIFICHE

Per quanto non previsto si farà riferimento al codice civile e alla legge 27/711978, n° 392.

Nessuna modifica al presente Contratto potrà essere appoiata o provata se non per iscritto.

Art. 16 AUTORIZZAZIONE AL TRATTAMENTO DEI DATI

Il Conduttore autorizza il Locatore a trattare e a comunicare a terzi i suoi dati personali, anche mediante supporti e procedure telematiche. in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione, ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e del Regolamento Europeo GDPR 2016/679 e successive modificazioni ed integrazioni.

Letto, approvato e sottoscritto.

Cervicati lì _____

Il Locatore _____

Il Conduttore _____

Ai sensi e per gli alletti degli art. 1341 e 1342 cc. si approvano espressamente gli articoli n. 4 (canone), 5 (uso). 6 (sublocazione e cessione del contratto). 8 (divieto di modifiche), 10 (penale ed interessi di mora). 12 (revoca della concessione in locazione). 13 (risoluzione del contratto)

14 (spese di registrazione e imposte) che sono state rilette.

Il Locatore _____

Il Conduttore _____