

Schema di Contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice copia e per ogni effetto di legge.

TRA

- L'A.R.A.P. – Azienda Regionale Attività Produttive, sita in via Nazionale SS 602 km 51+355 – Centro Direzionale 2° piano – Villanova di Cepagatti (65012 - PE), P.IVA 02083310686, rappresentata dal Dott. _____, in qualità di _____, nato a _____ il _____ il quale agisce in questo atto non in proprio ma in nome, nell'interesse e per conto dell'Azienda Regionale per le Attività Produttive (da ora in poi ARAP), ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio Regionale n.27 del 26/09/2019 con il quale si è provveduto alla nomina del C.d.A. di A.R.A.P., e domiciliato per il presente atto presso la sede di ARAP a questo atto autorizzato con deliberazione del C.d.A. n. _____ del _____ che in copia conforme si allega, nel prosieguo dell'atto *Locatore*;

E

- La _____ con sede legale in _____ (_____), iscritta presso la camera di C.C.I.A.A. di _____, Ufficio del registro delle imprese con codice fiscale e partita IVA _____, in forma giuridica di _____, iscritta al R.E.A. al n. _____, rappresentata dal Dott. _____, nato a _____ il _____ e residente in _____, Codice Fiscale _____, Rappresentante Legale (amministratore delegato) della Società e a questo atto autorizzato con deliberazione del _____ che in copia conforme si allega, nel prosieguo dell'atto *Conduttore*;

PREMESSO CHE

1. il Locatore è proprietario dell'immobile sito nel Comune di Sulmona (AQ), in Viale dell'Industria n.6 distinto in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 17, particella n. 1450;
2. il Conduttore intende prendere in locazione alcuni locali interni, con annessi locali igienici, situati al piano terra e della superficie di circa mq. _____ (sub. n. _____), il tutto come meglio individuato nell'allegata planimetria, che forma parte integrante del presente contratto;
3. il Conduttore, per quanto di competenza, relativamente alle attività insediabili nell'Agglomerato industriale di Sulmona, dichiara di aver già visionato i locali concessi in locazione e che vi è compatibilità tra l'attività che verrà svolta al loro interno e le norme del PRT vigente.

Riconosciute le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 (Oggetto)

Il Locatore cede in locazione al Conduttore una porzione dell'immobile di sua proprietà per lo svolgimento delle finalità istituzionali di quest'ultimo per un periodo di _____ anni, ovvero fino al _____; il Locatore attesta, altresì, che all'atto della consegna, l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 codice civile.

Il Conduttore a tale titolo accetta la porzione interna dell'immobile sito nel comune di Sulmona (AQ), in Viale dell'Industria n.6 (come meglio evidenziata in celeste nella allegata planimetria).

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il Locatore si impegna a fissare la data di consegna dei locali in oggetto al Conduttore e dichiara che l'immobile rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti.

Articolo 2 (Destinazione dei locali)

Il Conduttore dichiara di voler destinare i locali esclusivamente per lo svolgimento di attività _____ impegnandosi a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti, se non dietro esplicito consenso del Locatore.

La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta e potranno essere esclusivamente quelle assentite dal vigente Piano Regolatore Territoriale dell'ARAP.

Articolo 3 (Durata)

Le parti fissano la consegna dei locali per il giorno _____. Il contratto avrà durata fino al _____ (ovvero per una durata di anni _____) a partire da questa data, con esclusione del rinnovo tacito. Alla scadenza naturale il contratto potrà essere eventualmente rinnovato per ulteriore periodo da definirsi tra le parti.

Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione e/o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute. Il mancato pagamento di una sola rata del canone, o anche delle sole quote accessorie, costituisce legittimo motivo di risoluzione del contratto a danno e spese del Conduttore.

All'atto della consegna dell'immobile gli incaricati delle Parti provvederanno a redigere congiuntamente un verbale di consistenza e di presa in consegna dei locali.

Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigeranno un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti.

Articolo 4 (Canone – Domiciliazione bancaria)

Il canone mensile di locazione è stabilito in euro _____ (_____ euro) oltre IVA di legge, da pagarsi entro la fine del relativo mese sul conto corrente intestato ad ARAP presso l'Istituto Bancario _____ filiale di _____ iban _____.

In mancanza di pagamento, decorso tale periodo il Locatore si riserva di agire a tutela dei propri diritti.

Articolo 5 (Aggiornamento periodico del canone di locazione)

Ai sensi dell'articolo 32 della Legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dal Conduttore potrà essere adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dell'anno precedente, se ed in quanto dovuti dalla vigente normativa.

Articolo 6 (Spese di gestione dei locali)

Le spese relative alla gestione dei locali (in via esemplificativa e non esaustiva: consumi di acqua, gas, servizi telefonici e quant'altro conseguente all'uso e gestione dei locali utilizzati, quali ad esempio custodia, vigilanza, pulizia e manutenzione del verde ecc.) saranno quantificate, per le utenze intestate al Locatore, in base al consumo effettivo con ripartizione a carico del Conduttore sulla base dei mq dei locali dallo stesso utilizzati e rimborsate al Locatore medesimo a seguito di specifica fatturazione.

Per le spese relative all'energia elettrica, le stesse saranno quantificate mediante rilevazione periodica effettuata sull'apposito contatore già in sito. I tributi comunali (es. TARI) dovranno essere corrisposti direttamente dal Conduttore per quanto spettante.

Articolo 7 (Riparazione e manutenzione)

Il Conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione.

È onere del Conduttore provvedere ad effettuare le attività di manutenzione ordinaria, necessarie per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo.

Tutte le attività di manutenzione straordinaria sono a carico del Locatore. Sono altresì a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

Articolo 8 (Sublocazione)

È fatto divieto di sublocare la predetta porzione di immobile concesso in locazione, se non dietro la preventiva autorizzazione scritta del Locatore, anche in considerazione della ubicazione dell'immobile ricompreso nell'ambito del perimetro del vigente Piano Regolatore Territoriale gestito da ARAP.

Sono vietati altresì il comodato e qualsiasi cessione in godimento dell'immobile, anche parziale ed a titolo gratuito.

Articolo 9 (Miglioramenti, modifiche, addizioni, insegne)

I locali sono ceduti nello stato di fatto in cui si trovano. Il Conduttore si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio diretto a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato.

Eventuali modifiche e interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al Locatore con congruo preavviso e a mezzo pec; gli stessi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del Locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta una lettera a mezzo pec in risposta al Conduttore entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

Le eventuali modifiche, migliorie, addizioni e innovazioni dovranno essere eseguiti a regola d'arte, in conformità delle prescrizioni legislative e/o amministrative vigenti.

Il Conduttore provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure, senza alcun onere per ARAP e senza poter pretendere indennità per i miglioramenti o le addizioni apportati.

Al termine della locazione il Locatore avrà in ogni caso il diritto di ritenere le nuove opere di miglioramento senza corrispondere al Conduttore alcun compenso e/o indennità per qualunque titolo o ragione, e questo in deroga agli articoli 1592 e 1593 del codice civile, laddove le stesse opere non risultino agevolmente rimovibili.

Il Locatore consente al Conduttore, nel rispetto delle vigenti norme di legge, di applicare all'esterno dell'edificio insegne, cartelli o altri segnali inerenti alla propria attività e di presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni necessarie, assumendo a proprio carico le relative spese, senza alcun onere a carico di ARAP.

Articolo 10 (Recesso del Conduttore e clausola risolutiva espressa)

Il Conduttore ha facoltà di recesso così come previsto dall'articolo 27, comma 7, della Legge n. 392/1978, purché ne dia avviso a mezzo pec inviata con un preavviso di almeno un mese.

In caso di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, debba essere esplicitamente addotta dal Conduttore.

Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra poste non sarà dovuta dal Locatore alcuna indennità di avviamento.

Sono considerati motivi di risoluzione espressa del presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, oltre alle ipotesi contemplate espressamente nel presente contratto:

- la sublocazione, il comodato e la cessione dell'immobile, anche parziali;

- la diversa destinazione dell'immobile locato senza aver acquisito la preventiva autorizzazione del Locatore;
- la contestazione formale, per più di una volta, da parte del Locatore del mancato rispetto delle condizioni negoziali contenute nel presente contratto.

Nell'ipotesi in cui il Locatore intenda avvalersi della presente clausola, ne darà comunicazione al Conduttore, mediante lettera inviata a mezzo *pec*, e quest'ultimo sarà tenuto alla immediata riconsegna dell'immobile.

Articolo 11 (Deposito cauzionale)

All'atto di sottoscrizione del presente contratto il Conduttore verserà la somma di euro _____ (euro) oltre IVA pari al canone dovuto per due mensilità, a titolo di deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita al Conduttore all'avvenuta riconsegna dei locali, previo sopralluogo e verifica degli stessi, e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

Articolo 12 (Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali)

Il Conduttore dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto, esonerando il Locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

Il Conduttore dalla data della sottoscrizione del presente contratto assume l'esclusiva responsabilità per eventuali danni arrecati a persone e/o cose derivanti dall'utilizzo dei locali stessi.

Il Conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al Locatore, e/o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica dovrà essere fatta in orari convenuti e non potrà intralciare la regolare attività del Conduttore.

Articolo 13 (Modifiche alle clausole contrattuali)

Ogni eventuale modifica al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta, concordata ed accettata dalle Parti.

L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto, non contestati formalmente dall'altra parte, saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

Articolo 14 (Spese contrattuali)

Sono a carico esclusivo del Conduttore le spese di stipulazione e di perfezionamento del presente contratto, tra cui l'imposta di bollo, oneri di registro, ivi comprese quelle per eventuali rinnovazioni di esso.

Articolo 15 (Trattamento dei dati personali)

Con riferimento alle disposizioni previste dal D.Lgs. 30 giugno 2003 n.196 e s.m.i. le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipulazione del presente contratto, sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, i rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per gli adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

Articolo 16 (Foro competente)

Ogni controversia inerente la validità, l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto sarà di competenza del Foro di _____ (____).

Articolo 17 (Elezioni di domicilio per comunicazioni)

Le parti, ai fini della notificazione delle comunicazioni e degli atti relativi al presente rapporto negoziale, eleggono domicilio rispettivamente:

- il Locatore, presso la sede legale in Villanova di Cepagatti (65012 – PE) alla via Nazionale SS 602 km 51+355 – Centro Direzionale 2° piano (arapabruzzo@pec.it);
- il Conduttore, presso la sede legale in _____ (_____) alla via _____ – _____ (_____ @ _____);

Articolo 18 (Clausola residuale)

Sono fatte salve tutte le condizioni riportate nella deliberazione di autorizzazione della stipula del presente contratto, delibera esecutiva del C.d.A. dell'ARAP n.____ del _____, che in copia si allega al presente atto (sotto la lettera " ") e che viene integralmente confermata in ogni sua parte e che si ha qui per riportata e trascritta, nonché sue eventuali successive modifiche ed integrazioni.

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto, si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia.

Fanno parte integrante del presente contratto:

- 1) Pianimetria dei locali interni oggetto di locazione;
- 2) Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici, relativamente all'immobile oggetto della locazione, avente il codice identificativo n. _____ e valido fino al _____ redatto da _____.

Il Locatore

Il Conduttore

Le parti dichiarano di aver ben compreso, di accettare e di approvare espressamente, ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le clausole e condizioni contenute agli articoli 3) Durata; 4) Canone – Domiciliazione bancaria; 5) Aggiornamento del canone di locazione; 6) Spese di gestione dei locali, 7) Riparazione e manutenzione; 8) Sublocazione; 9) Miglioramenti, modifiche, addizioni, insegne; 10) (Recesso del Conduttore e clausola risolutiva espressa); 11) Deposito cauzionale; 12) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 13) Modifiche alle clausole contrattuali; 14) Spese di registrazione; 15) Trattamento dei dati personali; 16) Foro competente.

Il Locatore

Il Conduttore

Si allega al presente Contratto polizza fideiussoria assicurativa, a beneficio di ARAP ed a garanzia dell'importo pari ad € 10.000,00, con durata pari ad almeno sette anni, espressa rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale, rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2° Codice Civile, nonché operatività della garanzia medesima entro 30 giorni dalla richiesta e pari all'importo da corrispondere, o equivalente, rilasciata da impresa di assicurazione italiana abilitata dall'IVASS (al ramo assicurativo 15, ossia al ramo cauzione) ed iscritta all'albo delle imprese italiane (consultabile nel sito internet - sistema informativo anagrafico dell'IVASS).