

**Contratto di locazione ad uso diverso da quello di abitazione (ai sensi art. 27 legge 392/78)**

TRA

Il COMUNE DI FABBRICHE DI VERGEMOLI avente sede in Loc. Campaccio 2, Fabbriche di Vallico (LU), C.F e P.IVA 02335530461, rappresentato dalla Geom. Valentina Vannetti, nata a Barga il 09.07.1984, C.F. VNNVNT84L49A657K, nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica Amministrativa che dichiara di intervenire alla stipula della presente scrittura privata non in proprio ma in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta e ciò in forza Decreto Sindacale n. 2 del 08.01.2025, di seguito nel presente atto denominato per brevità "locatore".

E

Il Sig/Sig.ra \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, frazione \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, che dichiara ai sensi del DPR 445/2000 di non avere cause di incompatibilità e/o cause di conflitto di interessi con il Comune di Fabbriche di Vergemoli, né di versare in ipotesi di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione; di seguito nel presente atto denominata "parte locataria" o "conduttore".

**Premesso che:**

a) il Comune di Fabbriche di Vergemoli è proprietario di un fabbricato ad uso non abitativo, sito nel Comune di Fabbriche di Vergemoli (LU), Via Molino Vecchio, loc. Fabbriche di Vallico e distinto al Catasto Terreni nella Sezione amministrativa A, Sez. urb. B, Foglio 10 particella 3226;

b) con Delibera di Giunta Comunale n. 28 del 21.03.2025 è stato approvato lo

schema di Bando Pubblico per la concessione in locazione di una porzione (seminterrato) dell'immobile sopra descritto;

b) in data \_\_\_\_\_ è stato pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di Fabbriche di Vergemoli il Bando pubblico in cui si portava a conoscenza l'intenzione dell'Amministrazione Comunale di concedere in locazione porzione di immobile ad uso non abitativo (piano seminterrato) sito nel Comune di Fabbriche di Vergemoli (LU), Via Molino Vecchio, loc. Fabbriche di Vallico per la durata di anni sei, con canone annuo posto a base d'asta di € 1.500,00;

c) entro il termine per la presentazione delle domande sono pervenute, in busta chiusa, al Protocollo del Comune di Fabbriche di Vergemoli n. \_\_\_\_\_ richieste;

d) che il Sig./ la Sig. \_\_\_\_\_ risultato/a aggiudicatario/a ha offerto a titolo di canone annuo l'importo di € \_\_\_\_\_ e si è dichiarato interessata/o ad instaurare con il Comune di Fabbriche di Vergemoli, allo stesso modo interessato, un rapporto di locazione avente ad oggetto l'immobile sopradescritto, alle condizioni di seguito riportate;

Tutte le dichiarazioni e obbligazioni assunte nel presente atto dal Comune di Fabbriche di Vergemoli si intende effettuata a mezzo del sottoscritto rappresentante.

### **Art. 1 Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante ed inscindibile del presente contratto.

### **Art. 2 Oggetto**

Con il presente contratto il Comune di Fabbriche di Vergemoli, come sopra rappresentato, concede in locazione al Sig./ alla Sig.ra \_\_\_\_\_ sopra

generalizzato/a, che accetta, porzione di immobile ad uso non abitativo (piano seminterrato) sito nel Comune di Fabbriche di Vergemoli (LU), Via Molino Vecchio, loc. Fabbriche di Vallico e distinto al Catasto Terreni distinto al Catasto Terreni nella Sezione amministrativa A, Sez. urb. B, Foglio 10 particella 3226;

### **Art. 3 Canone**

**3.1** Il canone di locazione annuo viene stabilito in complessivi € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00), che la parte locataria si impegna a corrispondere mediante versamento di n. 2 (due) rate semestrali posticipate dell'importo di € \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) cadauna, da versarsi alle scadenze del 30 Giugno e 31 Dicembre di ciascun anno.

La parte conduttrice si impegna a versare detti importi al locatore mediante bonifico bancario con accredito sul Conto corrente bancario presso Banco Popolare Soc. Coop. intestato a "comune di Fabbriche di Vergemoli":

IBAN: *IT37J050347011000000000287*.

In caso di ritardato pagamento dei canoni sono dovuti gli interessi legali.

**3.2** Il canone di locazione sarà aggiornato, a partire dal secondo anno, automaticamente nella misura del 75% dell'indice ISTAT riferito al costo della vita. L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale.

### **Art. 4 Durata**

**4.1** La durata del presente contratto è fissata in anni 6 (sei) a decorrere dalla data del \_\_\_\_\_e pertanto terminerà il giorno \_\_\_\_\_. E' escluso in ogni caso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza.

**4.2** Al termine della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato in buono stato e dotato di tutti i beni mobili in esso contenuti all'atto della consegna, salvo il deterioramento derivante dall'uso fattone per la normale attività espletata con la diligenza del buon padre di famiglia.

**4.3** Nel caso di mancata o ritardata consegna dei locali, salvo il diritto dell'Amministrazione comunale a procedere giudizialmente per il rilascio coattivo dell'immobile, il conduttore dovrà pagare una indennità mensile per l'indebita occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in base al contratto, oltre alla penale di 1/20 del canone in quel momento dovuto.

**4.4** All'atto della riconsegna dovrà essere redatto specifico verbale corredato, sottoscritto dall'Amministrazione Comunale e dal conduttore, nel quale dovrà essere dato atto dello stato dei locali e dei beni mobili ivi presenti.

## **Art. 5 Destinazione Immobile**

**5.1** L'immobile è concesso in locazione alla parte locataria per uso diverso da quello abitativo.

**5.2** È fatto espresso divieto al conduttore di destinare l'immobile ad un uso diverso, nonché di sublocare, o di cedere in tutto o in parte il presente contratto, fatte salve le ipotesi previste dalla legge.

## **Art. 6 Obblighi Del Conduttore**

**6.1** La parte locataria dovrà provvedere:

- a pagare semestralmente il canone di concessione quale risulterà all'esito della procedura di gara, aggiornato annualmente nella misura del 75% dell'indice ISTAT a partire dal secondo anno, pena la risoluzione del contratto di concessione;
- a provvedere alle manutenzioni ordinarie dei locali, al fine di assicurare il

perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura;

- a intestare a proprio carico tutte le utenze e pagare qualsiasi tipo di utenza e consumo inerente al godimento dei locali; è a carico del conduttore la tariffa raccolta rifiuti;
- assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Fabbriche di Vergemoli da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81;

**6.2** Il conduttore dichiara di aver preso visione direttamente dell'immobile posto in locazione e della viabilità d'accesso, nella situazione esistente di fatto e di diritto, con conseguente esclusione di responsabilità in capo al Comune in ordine a tali specifici aspetti.

#### **Art. 7 Responsabilità locatore**

**7.1** Il locatore è esonerato da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di autorizzazioni o licenze amministrative o similari anche se ciò dipenda dal bene locato ed è altresì esonerato da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli dal fatto o da omissione di terzi nonché in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà

#### **Articolo 8 – Manutenzione dell'immobile**

**8.1** Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore.

**8.2** Le attività di manutenzione straordinaria saranno a carico del Locatore, potranno però essere eseguite dal Conduttore e dedotta la spesa sul canone purché siano preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale e nel caso che siano lavori accessori alla prestazione principale del bene e il relativo importo non superi la somma del canone complessivamente dovuto, e previa presentazione o rilascio dei relativi titoli abilitativi richiesti dalla normativa urbanistica vigente.

### **Art. 9 Recesso anticipato**

**9.1** La parte locataria, ai sensi dell'art. 27, penultimo comma, della Legge n. 392/78, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto purché ne dia avviso scritto al locatore, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, con sei mesi di anticipo rispetto alla data in cui il recesso deve avere esecuzione. In tale ipotesi, l'imposta di registro per la risoluzione anticipata del contratto sarà a totale carico della parte locataria.

### **Art. 10 Disposizioni finali**

**10.1** Per quanto non previsto nel presente contratto, si fa riferimento alla vigente legislazione in materia.

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere stipulata e provata con atto scritto.

### **Art. 11 Spese**

**11.1** Le spese di registrazione e relative al versamento dell'imposta di bollo dovuta per il presente atto sono a carico della parte locataria e del locatore in parti uguali.

### **Art. 12 Registrazione**

**12.1** Si dà atto che la presente scrittura, in relazione al disposto del D.P.R. 26.4.86, n. 131, è sottoposta a registrazione.

### **13 Risoluzione della locazione**

**13.1** La presente locazione dovrà intendersi risolta di diritto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., anche prima della scadenza, qualora la parte locataria:

a) ceda il godimento del bene, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo e senza il preventivo assenso del

locatore;

b) ceda il presente contratto a terzi;

c) muti la destinazione del bene senza il preventivo assenso da parte del locatore o comunque, ne faccia un uso irregolare e/o diverso da quello pattuito.

#### **Art. 15 Polizza assicurativa**

**15.1** La parte conduttrice si obbliga a stipulare polizza di assicurazione incendio e rischi accessori e responsabilità civile verso terzi, come indicato all'art. 8 del bando, e a consegnarne copia a parte locatrice entro trenta giorni dalla sottoscrizione, pena la risoluzione automatica del presente contratto, garantendo l'intero locale oggetto della locazione e per l'intero periodo della validità del presente contratto, adeguandosi inoltre alla vigente normativa per la sicurezza dell'immobile e degli impianti.

#### **Art. 16 Trattamento Dei Dati Personali**

**16.1** Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione, ai sensi del Regolamento Europeo GDPR n. 679/2016.

#### **Art. 17 Risoluzione controversie**

**17.1** Le parti sin d'ora stabiliscono che competente a decidere delle relative controversie sarà esclusivamente il Foro di Lucca.

Letto, confermato e sottoscritto in Fabbriche di Vallico (LU), lì

Il locatore

Parte locataria

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c. co. 2° specificamente approvo le clausole

contenute nel presente contratto di cui ai punti 7 e 9.

Il locatore

---

Parte locataria

---