

**REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA**

**COMUNE DI Q U A R T**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE**

L'anno 2023, il giorno \_\_\_\_ del mese di marzo in Quart nella sede Municipale. Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di Legge. \*\*\*\*\*

**TRA**

Il Comune di Quart, nella persona del Segretario Comunale **dott.ssa Sara SALVADORI**, domiciliata per la carica presso il Comune di Quart (Ao) in Via Roma, n. 1 codice fiscale: 00102200078, la quale interviene e stipula per conto e nell'interesse dell'Amministrazione comunale da lei legalmente rappresentata, qui di seguito indicata come "locatore" da una parte; \*\*\*\*\*

**E**

Il/La \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_, il quale agisce e stipula in qualità di Legale rappresentante per conto e nell'interesse della Società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ qui di seguito indicata come "conduttore", \*\*\*\*\*

**PREMESSO CHE**

- Il Comune di Quart è proprietario del fabbricato denominato "Villa Pesando" sito in Quart località Bas Villair, n. 2, identificato nel Catasto edilizio urbano al Fg. 32, mappale 239, subalterni 5, 6 e 7. \*\*\*
- Con deliberazione della Giunta Comunale n. 13 del 15 febbraio

	2023 venivano individuate le linee guida per procedere alla	
	pubblicazione di apposito avviso per concedere in locazione il locale	
	“Visita medica B” al canone mensile di affitto pari all’importo	
	forfettario di € 100,00 mensili (€ 1.200,00 annuali) omnicomprensivo;	
	• Con determinazione del Responsabile Ufficio Associato	
	Organizzazione Generale n. __ del _____ veniva indetta	
	istruttoria pubblica finalizzata all’assegnazione del locale “Visita	
	Medica B” in Località Bas Villair n. 2 ed approvati i relativi atti di gara;	
	• _____;	
	<b>SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE</b>	
	1 - Il Comune di Quart, (locatore), come sopra rappresentato,	
	concede in locazione a _____ (conduttore) che accetta, il	
	locale sito in loc. Bas Villair, n. 2 nel fabbricato denominato “Villa	
	Pesando” ubicato al piano terreno e della superficie di mq 12,80 (FG	
	32, mappale 239, sub 7) complessiva di mq 12,80. *****	
	2 - Le porzioni immobiliari site in loc. Bas Villair nel fabbricato sopra	
	descritto, vengono concesse in locazione nello stato di fatto e di	
	diritto in cui si trovano. *****	
	3 - La locazione avrà durata dal 01.04.2023 e termine al 31.03.2029.	
	4 – È facoltà del conduttore recedere dal contratto prima della data di	
	scadenza dello stesso purché ne sia fatta comunicazione scritta, a	
	mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno 12	
	mesi prima della scadenza. In caso di recesso anticipato, le spese	
	fiscali di risoluzione del contratto verranno ripartite in misura uguale	
	tra le parti. *****	
	2	

5 – Il Conduttore si obbliga a mantenere inalterata la destinazione d'uso dei locali che dovranno essere esclusivamente riservati alle attività di fisioterapia e viene, inoltre, incaricato della custodia e del mantenimento degli stessi con la diligenza del buon padre di famiglia. Il conduttore dovrà consentire l'accesso ai locali al locatore ed ai suoi incaricati per verificare il corretto utilizzo degli stessi. \*\*\*\*\*

6 – È fatto divieto al conduttore di sub-concedere in tutto o in parte i locali oggetto del presente contratto. L'inosservanza della presente clausola determinerà *ipso jure* l'immediata risoluzione della concessione in affitto. \*\*\*\*\*

7 - Il canone annuo di locazione viene pattuito in Euro 1.200,00 (milleduecento/00) da pagarsi anticipatamente mensilmente entro il giorno cinque del primo mese di locazione. \*\*\*\*\*

8 – Il canone di locazione è comprensivo delle spese gestionali per il riscaldamento dei locali, dell'energia elettrica e delle altre utenze. \*\*\*\*

9 - Ai sensi dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, così come sostituito dell'art. 1, co. 9 sexies, della legge 5 aprile 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 avvenire al Conduttore entro e non oltre il termine di scadenza di ciascun anno di locazione. In caso contrario, l'aggiornamento verrà applicato a quello cui la richiesta sia pervenuta, senza che il Locatore possa pretendere, 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. \*\*\*\*\*

10 - Il Conduttore dichiara di aver visitato i locali oggetto del presente

contratto e di averli trovati idonei all' uso a cui sono destinati, e

dichiara altresì che si farà carico degli interventi di manutenzione

ordinaria e di tutte le riparazioni di piccola manutenzione. Il Locatore,

dal canto suo, dichiara e prende atto della particolare natura delle

attività esercitate dal Conduttore nelle porzioni immobiliari oggetto del

presente atto, ed in particolare, dell'apertura delle stesse porzioni

immobiliari agli utenti; ciò anche per ogni valutazione all' atto della

ricesegna del bene in merito al particolare deterioramento e

consumo del bene, risultante dall' uso. Pertanto, anche in espressa

deroga al disposto ex art. 1590 c.c. le porzioni immobiliari verranno

ricesegnate nello stato in cui si troveranno, fatta ovviamente salva la

constatazione di specifici danni deliberatamente provocati ed

oggettivamente accertati. Per quanto concerne gli impianti tecnologici

e le attrezzature che il Conduttore installerà nelle porzioni immobiliari

– parimenti attesa la specificità dell'uso – le parti, all'atto della

consegna ovvero anche successivamente qualora vengano eseguiti

interventi autorizzati dal Locatore, provvederanno a redigere apposito

verbale nel quale si darà atto di quanto verrà asportato al termine

della locazione e di quanto verrà ritenuto dal Locatore. 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, innovazione prescritti dalla legge. Qualora il Locatore, in	
	difficoltà 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 propria cura e spese,	
	fermo restando lo scomputo dei costi sostenuti. *****	
	11 - Nel corso della locazione, il Conduttore potrà apportare alle	
	porzioni immobiliari locate e agli impianti ivi esistenti modifiche,	
	addizioni, migliorie o innovazioni connaturali all' esercizio dell'attività,	
	previo il consenso scritto del Locatore. In caso di mancata	
	autorizzazione del locatore, allo scadere della presente scrittura	
	privata lo stesso avrà diritto di pretendere la riduzione in pristino a	
	spese del conduttore, oppure ritenere le nuove opere senza	
	compenso alcuno. Il Locatore potrà intervenire sui locali in caso di	
	lavori di manutenzione straordinaria accordando con il Conduttore le	
	modalità di svolgimento dell'attività per tutta la durata dei lavori. *****	
	12 - Il Conduttore è costituito custode delle porzioni immobiliari locate	
	ed è responsabile, ai sensi dell'art. 2051 c.c. e dovrà dare immediata	
	notizia al Locatore della necessità di riparazioni non a suo carico. ***	
	Il Conduttore si obbliga ad osservare e fare osservare le disposizioni	
	ed i regolamenti interni per l'uso dello stabile in cui si trova il bene	
	locato, che siano stati portati a sua conoscenza. Il Locatore è	
	esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per	
	cause indipendenti dalla sua volontà. *****	
	Il Locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità per quanto	





**Il Locatore:** Il Segretario Comunale dott.ssa Anna LONGIS\*\*\*\*\*

**Il Conduttore:** \_\_\_\_\_

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti, di comune accordo,  
previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto  
dichiarano di approvarlo, reietta ogni reciproca eccezione. \*\*\*\*\*

**Il Locatore:** Il Segretario Comunale dott.ssa Sara Salvadori\*\*\*\*\*

**Il Conduttore:** \_\_\_\_\_