

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;	
	• _____;	
	SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE	
	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,	

	concerne il possesso, da parte del Conduttore, di tutti i requisiti di	
	legge eventualmente previsti per l'esercizio della propria attività,	
	anche sotto l'aspetto sanitario, di igiene sul lavoro, fiscale e	
	previdenziale. Il Conduttore è tenuto ad adottare, nel corso della	
	gestione, tutti gli accorgimenti e le cautele necessarie per garantire	
	l'incolumità delle persone che prestano la propria opera per conto del	
	conduttore o che a qualsiasi titolo accedano ai locali concessi in	
	affitto, nonché evitare che si verifichino danni ai locali, ed agli	
	impianti. Il Conduttore si impegna a tenere l'Amministrazione	
	comunale manlevata e indenne da tutte le conseguenze derivanti	
	dall'eventuale inosservanza delle norme e prescrizioni tecniche, di	
	sicurezza, di igiene e sanitarie vigenti. L'Amministrazione comunale è	
	sollevata da ogni forma di responsabilità nei confronti di terzi. Il	
	Locatore garantisce adeguata copertura assicurativa per il rischio	
	incendio degli immobili oggetto della presente scrittura privata che	
	non prevede l'esclusione della rinuncia all'azione di rivalsa della	
	Compagnia Assicurativa nei confronti del Conduttore. *****	
	13 – Alla cessazione del presente contratto, il conduttore dovrà	
	restituire al locatore i locali di cui sopra, liberi da persone e cose e in	
	perfetto stato di manutenzione, salvo il normale deterioramento in	
	seguito all'uso. *****	
	14 – l'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti	
	in questa scrittura privata produrrà, <i>ipso jure</i> , la sua risoluzione. *****	
	15 – Il conduttore dovrà pagare una penale di € 30,00 (trenta/00) al	
	giorno in caso di mancata riconsegna dell'immobile alla scadenza	

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: _____