

**REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA**

**COMUNE DI Q U A R T**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE**

L'anno 2025, il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ 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 "Soeur Martine" sito in Quart località Villair, identificato nel Catasto edilizio urbano al Fg. 32, mappale 172. \*\*\*\*\*

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Con deliberazione della Giunta Comunale n. 96/2024</li> </ul>	
	l'Amministrazione Comunale determinava in merito alla locazione	
	dell'immobile ed approvava apposita perizia di stima redatta	
	dall'Ufficio Tecnico Comunale ;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Con determinazione del Responsabile Ufficio Associato</li> </ul>	
	Finanziario n. __ del _____ veniva indetta istruttoria pubblica	
	finalizzata all'assegnazione dei locali dell'immobile denominato	
	"Soeur Martine";	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• _____;</li> </ul>	
	<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. Villair, nel fabbricato denominato "Soeur Martine"	
	Lotto n._____. *****	
	2 - Le porzioni immobiliari site in loc. 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 01.04.2025 e termine al 01.04.2031.	
	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. *****	
	5 – Il Conduttore si obbliga a mantenere inalterata la destinazione	
	2	

	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 <i>ipso jure</i> l'immediata risoluzione della	
	concessione in affitto.	
	*****	
	7 - Il canone annuo di locazione viene pattuito in Euro _____	
	(_____/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	
	riconsegna 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	
	riconsegnate 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	
	5	

cause indipendenti dalla sua volontà. \*\*\*\*\*

Il Locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità per quanto 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, *ipso jure*, 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 sopra stabilita, fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore. \*\*\*\*\*

16 - Le spese di redazione, di bollo e dell’imposta di registro nella misura di legge, sono divise in parti eguali fra il conduttore e il locatario. \*\*\*\*\*

17 - Il Conduttore si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio delle attività per le quali è stata locata la porzione immobiliare.

\*\*\*\*\*

18 – Si allega al presente atto l’attestato di certificazione energetica (A.C.E.) relativo all’immobile in oggetto. Il conduttore dà pertanto atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici. \*\*\*\*\*

19 – Il Locatore e il Conduttore, si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (decreto legislativo 10 agosto 2018, n. 101 – codice in materia di protezione dei dati personali).\*\*\*\*

20 - Per quanto non previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme vigenti in materia di locazione di immobili ad uso diverso dall' abitativo. \*\*\*\*\*

21 - Resta convenuto tra le Parti che le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite in via

esclusiva alla competenza del Foro di Aosta.\*\*\*\*\*

La presente scrittura privata, composta da n. 8 pagine, redatta in  
duplice originale, ed dalle parti letta e accettata, per cui le stesse  
sottoscrivono quanto in appresso.\*\*\*\*\*

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

**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:** \_\_\_\_\_