Rep. _____del 00/10/2021 prot. _____ del 00/10//2021

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE

LOCALI AD USO UFFICIO

L'anno duemilaventuno il giorno ------ del mese di ottobre in Porto Mantovano, nella Sede Comunale

TRA

Il Comune di Porto Mantovano con sede legale in Porto Mantovano in Strada Statale Cisa n.112 (C.F. 80002770206 e Part. IVA 00313570202) nella persona della Dr.ssa Emanuela Dal Bosco nata a – *omissis*- il – omissis-, la quale agisce in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale in qualità di Responsabile del Settore Attività Produttive e Culturali – Economato – Servizi Informatici giusto Decreto del Sindaco n. 20 in data 29/12/2020, di seguito **Locatore**;

E

Dott. Massimiliano Gandini, nato a – omissis- il – omissis-, C.F. – omissis-, in qualità di Presidente e Legale Rappresentante della società ASEP srl P. IVA 01723300206, domiciliato per la carica presso la sede sociale in Piazza della Pace n. 5 a Bancole di Porto Mantovano (MN) di seguito **Conduttore**;

Vista la Delibera di G.C. n. _____ del 00/10/2021 avente ad oggetto la locazione alla società ASEP srl dei locali ad uso ufficio posti in piazza della Pace n.5,

si conviene e si stipula quanto segue

Art.1) Oggetto del contratto

Il Comune di Porto Mantovano (locatore), nella sua qualità di proprietario, concede in locazione alla società ASEP srl (conduttore) i locali ad uso ufficio con annessi servizi igienici posti al piano primo della palazzina sita in Porto Mantovano Piazza

della Pace n.5, e un corridoio di ingresso con vano scala e ascensore per accedere all'unità immobiliare posto al piano terra e identificati nell'elaborato grafico allegato sotto la lettera "A" (planimetria catastale). Il corridoio al piano terra è in uso anche agli uffici della società Tea spa.

I locali sono identificati catastalmente al N.C.E.U. al foglio n.8 mapp.130 parte.

Ai fini di quanto previsto dagli articoli 34 e 35 della legge 398/78 il Conduttore dichiara che i locali verranno utilizzati anche per attività che comportano contatti diretti con il pubblico.

Il Locatore dichiara che i locali oggetto del presente contratto rispettano tutte le norme urbanistiche vigenti.

Art.2) Durata del contratto

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) a partire dalla data di stipulazione, decorsi i quali il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per ulteriori 6 (sei) anni, in mancanza di disdetta nei termini, per i motivi e con le modalità di cui agli articoli 28 e 29 della legge 392/78.

In ogni caso è consentito ad entrambe le parti di recedere anticipatamente in qualsiasi momento, anche prima della data di scadenza del presente contratto di locazione, con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi dalla data del recesso, da comunicarsi tramite lettera raccomandata a.r. (art.27 L. 27/07/1978 n.392).

Alla scadenza della locazione i locali dovranno essere restituiti al Comune di Porto Mantovano liberi da persone e cose in normale stato di manutenzione.

Art.3) Canone di locazione.

Il canone annuo di locazione è convenuto in complessivi € 22.550,00 (ventiduemilacinquecentocinquanta/00) oltre IVA, per un totale di € 27.511,00

(ventisettemilacinquecentoundici/00), che il conduttore si impegna a versare al Comune entro il 31 del mese di gennaio di ogni anno in unica soluzione anticipata. Sono presenti nell'edificio impianti centralizzati di riscaldamento, di distribuzione dell'energia elettrica e dell'acqua potabile; per tale ragione il conduttore, entro il 30 aprile di ogni anno, provvederà al pagamento al locatore delle spese per il riscaldamento, per la fornitura di acqua, di energia elettrica e di altri servizi comuni, sulla base dei millesimi di competenza. Il pagamento dovrà essere corrisposto tramite bonifico bancario presso la Tesoreria del Comune di Porto Mantovano – Banca Monte dei Paschi di Siena Agenzia 02245.Iban IT 65 T 01030 57820 000005306755.

Sono a carico del Conduttore tutte le spese relative alle utenze telefoniche e reti internet.

Art.4) Manutenzione ordinaria e straordinaria. Migliorie.

Il Conduttore dovrà provvedere, con la diligenza del buon padre di famiglia, ad eseguire a proprie spese tutte le opere necessarie per la manutenzione ordinaria dei locali dati in locazione.

Al Locatore competono gli oneri della manutenzione straordinaria.

Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna innovazione o trasformazione ai locali dati in locazione senza il preventivo consenso scritto del Locatore. In particolare, qualora il Conduttore intendesse eseguire opere per le quali disposizioni presenti o future, legislative o regolamentari in materia edilizia prescrivessero il rilascio, da parte delle Pubbliche Autorità, di autorizzazioni, concessioni, licenze o permessi dovrà provvedere, a propria cura e spesa, alle relative richieste, pena la risoluzione del contratto.

Tutte le opere, anche di miglioria e di installazione di impianti, che il Conduttore realizza nel corso della locazione dovranno rimanere, nessuna esclusa, al termine della locazione medesima, a beneficio del Locatore senza che, per le stesse, debba essere corrisposto alcun indennizzo.

Il Locatore potrà pretendere la restituzione dei locali, nelle originarie condizioni, a cura e spesa del Conduttore, allo scadere della locazione.

Art.5) Destinazione dei locali oggetto del contratto

Con la sottoscrizione del presente contratto il Conduttore si impegna 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.

Art.6) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali

Il Conduttore dà atto che i locali sono idonei all'uso e terrà sollevato e indenne il Locatore sia per i rischi connessi all'attività esercitata sia per i danni che, a qualunque titolo, derivassero a terzi in conseguenza dell'attività svolta nei locali dati in locazione.

Art.7) Certificazione Energetica

Il Locatore, con riguardo alla Certificazione Energetica, non provvede alla consegna di attestazione ACE in quanto, ai sensi del punto 9.2, lettera g) della DGR VIII/8745-2008, il contratto di locazione è riferito ad una porzione dell'unità immobiliare/subalterno catastale.

Art.8) Opzione IVA

Il Locatore intende optare per l'assoggettamento ad Iva del canone pattuito, come previsto dall'art.10 n.8 DPR 633/72, così come modificato dal D.L. n.223/2006 convertito dalla Legge n.248/2006.

Art.9) Sublocazione

Non è consentita la sublocazione, salvo consenso dell'Amministrazione Comunale.

Art.10) Divieto di cessione ed altre cause di risoluzione

Il presente contratto s'intenderà senz'altro risolto in caso di cessione, anche parziale e sotto qualsiasi forma, dei locali dati in locazione ad altri soggetti.

Il presente contratto si intenderà altresì risolto qualora, previa diffida da notificarsi a cura del Locatore, il Conduttore non abbia rimosso l'inadempienza relativa a:

a) reiterato mancato pagamento del canone nel termine stabilito;

b) uso dei locali diverso da quello stabilito dal presente atto;

c) gravi infrazioni alle norme di legge o del presente atto;

d) omessa manutenzione dei locali così come previsto dall'art. 4).

Art.11) Foro competente

Ai sensi dell'art. 447 bis del Codice di Procedura Civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa esclusivamente il Tribunale del Foro di Mantova.

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti ed ai fini della competenza giudiziaria, il Conduttore elegge domicilio in Porto Mantovano Piazza della Pace n.5 e il Locatore in Strada Statale Cisa n.112.

Art.12) Rinvio alle norme di legge

Per quant'altro non previsto nel presente atto, le parti fanno espresso rinvio alle norme di legge che regolano le locazioni, nonché alle norme del Codice Civile

relative ai contratti in generale.

Art.13) Spese di registrazione del contratto

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

Letto, confermato ed in segno di accettazione sottoscritto.

Porto Mantovano, _____/_____/2021

Allegati:

- Estratto di mappa
- Planimetria catastale

Per ASEP srl

_____

Per il Comune di Porto Mantovano

Il Responsabile _____

_____

Direzione Provinciale di Mantova Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT.SSA GIUSEPPINA MAZZUCCO tel. esente per fini istituzionali

Comune: PORTO MANTOVANO
Foglio: 8

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

22-Set-2021 11:3:51
Prot. n. T111626/2021

1 Particella: 130

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Mantova

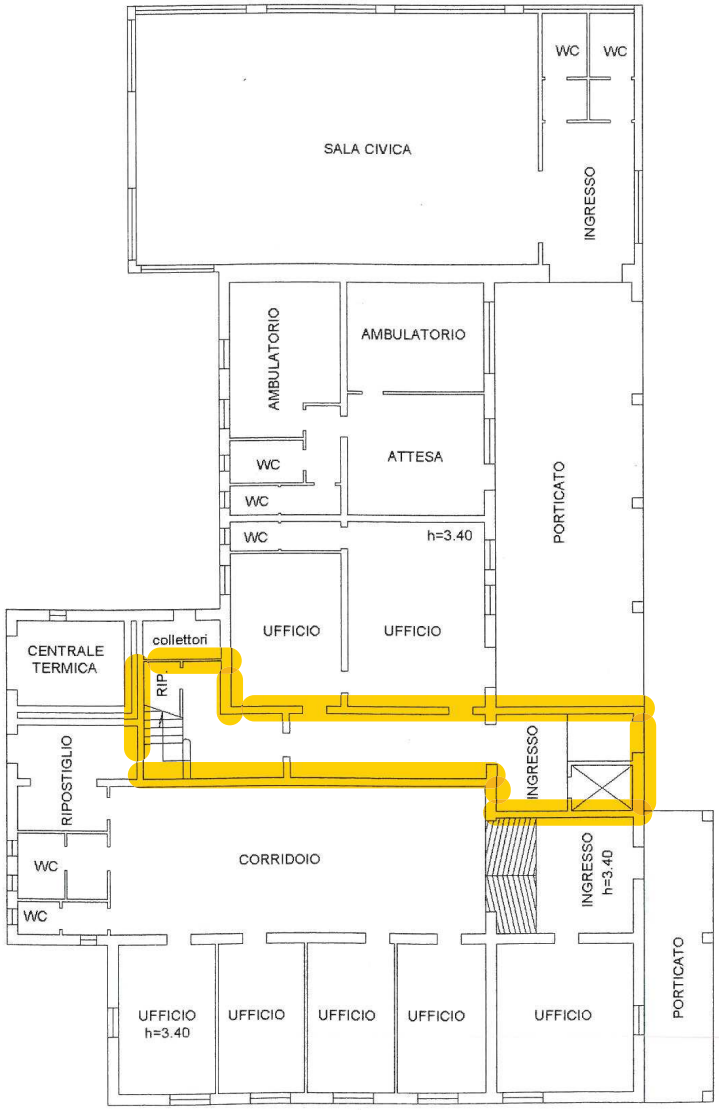
Scheda n. 1 Scala 1: 200	Dichiarazione protocollo n. del Planimetria di u.i.u. in Comune di Porto Mantovano Piazza Della Pace civ. CM	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 8 Particella: 130 Subalterno:

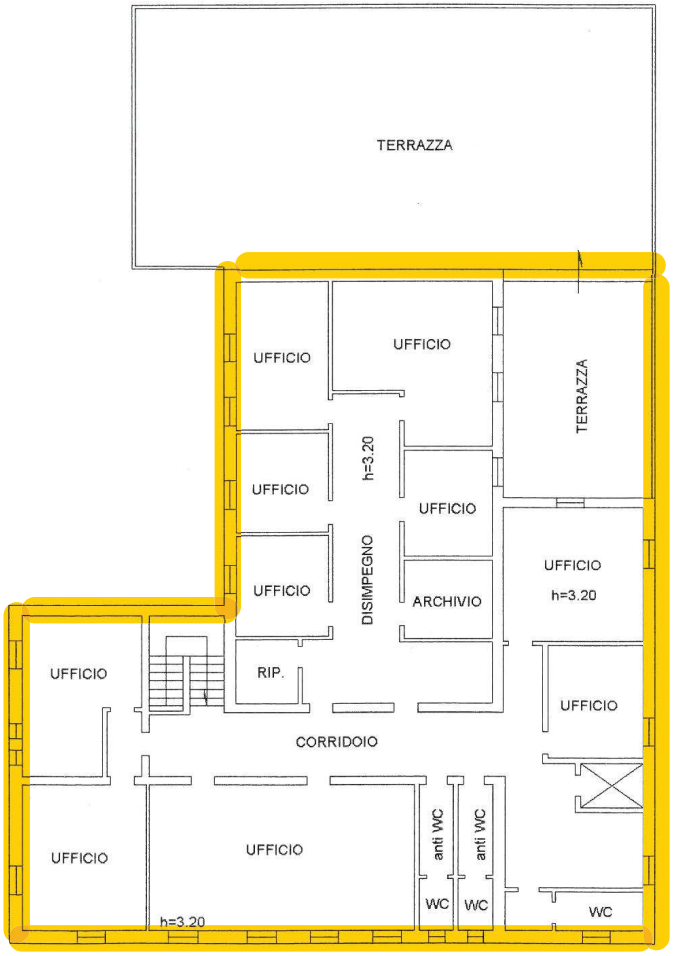
Compilata da:
Sacchi Bruno
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Mantova N. 891

PIANO TERRA

CONFINE MAPPALE 134

CORTILE COMUNE AL MAPPALE 130



CORTILE COMUNE AL MAPPALE 130

PIANO PRIMO