



COMUNE DI CAVE

Città Metropolitana di Roma Capitale

Determina II DIPARTIMENTO

Responsabile dott.ssa GALIZIA ALESSANDRA

Determina n. 35 del 19/03/2021

Pubblicata il 19/03/2021 al n. 172 del Registro Generale

Oggetto:

Locazione alloggio di San Bartolomeo: determina a contrarre.

IL RESPONSABILE DEL II DIPARTIMENTO

- **Visto** il Decreto Legislativo in data 18.8.2000, n. 267 con il quale è stato approvato il Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali;
- **Visti** in particolare, gli artt. nn. 107, comma 3 lett. D), 110 151, comma 4 e 183, commi 1 e 9;
- **Visto** l'art. 66 dello Statuto del Comune di Cave approvato con atto del Consiglio Comunale n. 11/01, il quale prevede l'adozione di atti di gestione anche con rilevanza esterna da parte dei Responsabili di Settore;
- **Visto** il Regolamento di Contabilità approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 22/12/2015;
- **Visto** il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e Servizi, approvato con deliberazione della G.C. n. 154 del 13.07.2008, e successive modifiche ed integrazioni;
- **Visto** il decreto del Sindaco n. 2 del 02/01/2020 con il quale è stato attribuito l'incarico dirigenziale del II Dipartimento – Area Economica Finanziaria – Tributi - Demanio e Patrimonio alla Dott. ssa Alessandra Galizia;
- **Vista** la deliberazione del Consiglio Comunale n.15 del 03/07/2020 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2020/2022;
- **Vista e richiamata** la deliberazione di Giunta Comunale n. 114 del 05/11/2020 con la quale è stato approvato il piano esecutivo di gestione per il triennio 2020/2022;
- **Vista e richiamata** la deliberazione di Giunta Comunale n. 127 dell'8/11/2018 avente per oggetto: “Acquisizione Immobile ai sensi del c. 3, art. 48 del D. Lgs 159/2011;
- **Considerato** che con la deliberazione di Giunta n. 127/2018, l'Amministrazione dichiarava di manifestare l'interesse alla acquisizione dell'immobile a titolo gratuito identificato con foglio 2 particella 1271 sub 31 (cat A/2) e sub 22 (C/6) da destinare alla locazione a prezzo di mercato;
- **Considerato altresì** che con la deliberazione di cui sopra veniva stabilito di attribuire all'entrata derivante dalla locazione la specifica destinazione al contrasto alla povertà;
- **Constatato** che risulta formalizzato il passaggio del possesso in capo all'Amministrazione comunale;
- **Acquisita** in data 09/10/2019 con protocollo numero 11629 la stima del valore della locazione da parte del III Dipartimento per le due unità immobiliari come indicate sopra;
- **Richiamata** la propria precedente determinazione n. 58 del 10/10/2019 con la quale veniva indetta procedura di gara per la locazione degli immobili di cui sopra;

- **Rilevato** che la procedura di gara è andata deserta per l'assenza di offerte;
- **Vista e richiamata** la deliberazione di Giunta Comunale n. 104 dell'8/10/2020 relativa agli immobili in parola;
- **VISTO** l'art. 192 del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, il quale prevede che la stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione indicante:
- il fine che con il contratto si intende perseguire;
- l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;
- le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base;

CONSIDERATO che

- con l'attivazione della procedura di gara ed il successivo contratto si intendono perseguire le migliori condizioni economiche per la concessione in locazione delle unità immobiliari aventi i seguenti identificativi catastali:

Foglio 2 particella 1271 subalterno 31;

Foglio 2 particella 1271 subalterno 22;

- in esecuzione della deliberazione n. 104 del 8/10/2020 è stato predisposto l'allegato avviso pubblico e i relativi allegati per la concessione in locazione delle unità immobiliari di cui sopra;

Ritenuta la propria competenza;

DETERMINA

1. Di stabilire che la premessa si intende qui integralmente trascritta ed approvata;
2. DI PROVVEDERE, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 104 dell'8/10/2020, alla concessione in locazione delle unità immobiliari:
Foglio 2 particella 1271 subalterno 31;
Foglio 2 particella 1271 subalterno 22;
3. DI APPROVARE l'Avviso pubblico per la concessione in locazione delle unità di cui sopra e i relativi allegati, allegati alla presente determinazione, contenenti le modalità relative allo svolgimento della gara e tutte le informazioni ritenute utili;
4. DI DARE ATTO che si provvederà alla nomina della commissione con separato atto ad avvenuta scadenza del termine previsto per la presentazione delle offerte;
5. DI RENDERE NOTO che il Responsabile del procedimento è il Dott. Mario Sicignano;
6. Di stabilire che la presente non comporta impegno di spesa.

**IL RESPONSABILE DEL II DIPARTIMENTO
(Dott.ssa Alessandra Galizia)**

Articolo di Bilancio

Capitolo

Anno Capitolo

Codice

Somma stanziata

Note

Rif. Proposta Settoriale

Visto del Servizio Finanziario e Contabile

Visto per il parere di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria espressa ai sensi dell'art. 151 - comma 4° - del Decreto Legislativo 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

Si esprime parere favorevole

Il Responsabile del Servizio

PUBBLICAZIONE

Copia della presente è stata pubblicata all'Albo Pretorio Online dell'Ente dal e così per 15 giorni consecutivi.
Num. Registro Pubblicazioni: .



CITTA' DI CAVE
Città Metropolitana di Roma Capitale
Piazza Garibaldi 6 00033 Cave (Rm)
Cf.02078610587 p.i.v.a. 01029041009
ragioneria.resp@comune.cave.rm.it tel 0695000831

AVVISO PUBBLICO
PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE E
RELATIVA PERTINENZA SITA LOCALITA' SAN BARTOLOMEO.

IL RESPONSABILE DEL II DIPARTIMENTO

In esecuzione della deliberazione n. 104 del 08.10.2020;

RENDE NOTO CHE

L'Amministrazione Comunale intende procedere all'esperimento di una gara pubblica, ai sensi dell'articolo 73, comma 1, lettera c) del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, al fine di concedere in locazione il bene di proprietà comunale così come meglio identificato: immobile da adibire ad uso residenziale sito in Frazione San Bartolomeo, Via Prenestina Vecchia, censito al catasto fabbricati al foglio 2 particella 1271, sub 31 categoria catastale A2 della superficie utile di mq 73 posto al primo piano e relativa pertinenza censita al catasto fabbricati al foglio 2 particella 1271 sub 22 categoria catastale C/6 della superficie di mq 15.

Il canone annuo di locazione posto a base d'asta è pari a **€ 5.460 (euro cinquemilaquattrocentosessanta);**

- Cauzione euro **546,00 (euro cinquecentoquarantasei/00)**, quale deposito cauzionale infruttifero a garanzia dell'offerta (che verrà restituita alla sottoscrizione del contratto o trattenuta in caso di mancata sottoscrizione per rinuncia del Locatario.

- L'immobile è concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta, al canone annuo risultante dall'aggiudicazione. Si precisa che sono di proprietà comunale, oltre i muri, i serramenti ed i sanitari.

- La locazione ha durata di anni 4 rinnovabile per altri 4 anni, decorrenti dalla data di stipula del contratto, fatto salvo quanto previsto in tema di recesso del locatore dagli articoli 27, 28 e 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, sarà soggetto a rivalutazione ISTAT a partire dal secondo anno di locazione e dovrà essere corrisposto anticipatamente in quattro rate trimestrali.

È vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune o non compatibile con quanto previsto dal presente Bando, nonché la sublocazione a terzi, non espressamente autorizzata dal Comune.

La partecipazione alla gara implica la piena accettazione di tutte le clausole previste dal presente bando e dall'allegato schema di contratto.

I partecipanti alla gara, prima della presentazione dell'offerta, dovranno prendere visione dell'immobile mediante apposito sopralluogo da concordarsi con gli uffici comunali competenti e sottoscrivendo, all'uopo, idonea dichiarazione controfirmata dal responsabile del procedimento

Si precisa che il mancato sopralluogo costituisce causa di esclusione dalla gara.

1) Soggetti ammessi a partecipare.

1.1. Sono ammessi a partecipare:

- le persone fisiche in possesso della piena capacità di agire e di contrattare con la Pubblica Amministrazione,
- le persone giuridiche operanti nel Terzo settore per la destinazione dell'unità a casa di semiautonomia per donne vittime di violenza, compatibilmente con il classamento catastale dell'unità medesima per la tipologia di attività ai sensi della normativa regionale.

1.2. Costituisce causa di esclusione l'esistenza di contenziosi, di qualsiasi tipo e natura, con il Comune e l'aver riportato condanne, con sentenza passata in giudicato, che comportano la perdita della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

2. Modalità di Presentazione offerte

2.1. Per partecipare alla gara gli interessati dovranno far pervenire un plico indirizzato al Comune di Cave, Piazza Garibaldi 6, 00033 Cave (RM), tramite servizio postale, consegna a mano ovvero mediante agenzia di recapito, **entro e non oltre le ore 12 del giorno 20 aprile a pena di esclusione.**

Il plico dovrà essere chiuso, sigillato con ceralacca o nastro adesivo e firmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura "**PROPOSTA PER LOCAZIONE DI IMMOBILE COMUNALE IN SAN BARTOLOMEO**".

2.2. Il plico che perverrà in ritardo rispetto al termine sopra indicato non sarà preso in alcuna considerazione, farà fede il timbro, la data e l'ora apposti sul plico, dall'Ufficio protocollo del Comune, all'atto del ricevimento, il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile.

2.3. Il plico dovrà contenere al suo interno, **a pena di esclusione**, due buste, ciascuna delle quali sigillata con ceralacca o nastro adesivo e firmata, sui lembi di chiusura; ciascuna delle buste deve recare l'indicazione della gara, il nominativo dell'impresa e o del privato mittente e la dicitura, rispettivamente

A - "Documenti Amministrativi" e "B - Offerta economica;

a) La busta A - "Documenti Amministrativi", dovrà contenere, a pena di esclusione:

al) la dichiarazione (**allegato A**), debitamente sottoscritta, contenente i dati anagrafici del soggetto partecipante alla gara o i dati anagrafici del rappresentante legale, in caso di impresa o società, che attesti, a norma dell'art. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, il possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara,

a2) la fotocopia di un documento d'identità di chi sottoscrive la dichiarazione;

a3) la ricevuta comprovante l'eseguito deposito cauzionale, presso la Tesoreria comunale, della somma stabilita a garanzia dell'offerta come sopra specificata (pari al 10% dell'importo a base d'asta). Il deposito cauzionale dovrà essere costituito mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Cave;

a4) l'attestato di presa visione dei locali opportunamente sottoscritto dalle parti;

La mancata presentazione della cauzione provvisoria comporta l'esclusione dell'offerta dalla procedura di gara;

b) La busta B - Offerta economica", dovrà contenere, a pena di esclusione: - l'offerta economica (**allegato B**) in bollo da € 16,00 debitamente sottoscritta;

3. Modalità di cara e criteri di aggiudicazione.

3.1. I plichi saranno aperti alle ore 10:00 del giorno 22 aprile 2021, presso il palazzo comunale di Cave, piazza Garibaldi 6. Possono assistere all'apertura dei plichi gli offerenti o persone dai medesimi delegate.

3.2. Si procederà all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti, previo controllo della loro integrità, e si verificherà che contengano la documentazione richiesta.

3.3. La gara sarà effettuata, ai sensi dell'articolo 73, comma 1, lettera c), del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, con il metodo delle offerte segrete in aumento, rispetto al canone annuo di locazione posto a base d'asta ed indicato nel presente bando, con esclusione automatica delle offerte pari o in ribasso.

3.4. In caso di parità tra le offerte, si procederà a sorteggio.

3.5. Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

3.6. Non è consentito ritirare l'offerta che rimane vincolante per chi l'abbia presentata per 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione.

3.7. In caso di asta deserta verrà immediatamente indetto un'altra asta pubblica.

Nel caso di ulteriore mancanza di offerte valide sarà possibile, in analogia a quanto stabilito dall'articolo 2, comma 3, lettera a), del D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296 ricorrere alla trattativa provata diretta.

4. Aggiudicazione.

4.1. L'aggiudicazione sarà effettuata ad unico incanto ed avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida (l'aggiudicazione diventerà definitiva con la presentazione della documentazione comprovante il possesso dei requisiti di ammissione alla gara).

4.2. I depositi cauzionali saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari dopo l'aggiudicazione definitiva.

4.3 L'aggiudicatario sarà contattato dagli Uffici comunali per la stipula del contratto di locazione entro trenta giorni dalla data della aggiudicazione definitiva.

Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non sottoscriva il contratto, il Comune si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, di incamerare il deposito cauzionale provvisorio e di richiedere il risarcimento dei danni. Si procederà quindi allo

scorrimento della graduatoria, con aggiudicazione al secondo miglior offerente e così via fino ad esaurimento della graduatoria medesima.

L'Amministrazione si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non aggiudicare in locazione l'immobile ai partecipanti che versino in situazioni di morosità verso l'Amministrazione comunale.

5. Avvertenze ed esclusioni

5.1. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute prive di taluna delle sottoscrizioni richieste (cfr. punto 2.3. del bando) o prive della ricevuta comprovante l'eseguito deposito cauzionale.

5.2. Non saranno prese in considerazione le offerte che siano inferiori al canone proposto a base della gara o che intendano adibire l'immobile locato a usi conformi alla destinazione urbanistica dello stesso.

5.3. Le offerte condizionate o indeterminate sono nulle. Non è ammessa offerta per persona da nominare.

5.4. Non sarà preso in considerazione il plico che risulti pervenuto sprovvisto di sigillatura e controfirma, entrambe sui lembi di chiusura.

5.5. Trascorso il termine fissato non viene riconosciuta valida alcuna offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

5.6. Si farà luogo all'esclusione dalla gara nel caso in cui manchi o risulti incompleto o irregolare alcuno dei documenti o delle dichiarazioni richiesti.

5.7. Non sono ammesse offerte che rechino abrasioni o correzioni nell'indicazione del canone offerto.

6. Responsabile del procedimento

Responsabile del procedimento è il Dott. Mario Sicignano tel. 0695000851.

7. Trattamento dati personali

I dati raccolti in occasione del presente procedimento verranno trattati dall'ente appaltante conformemente alle disposizioni del Codice in materia di protezione dei dati personali (decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196) e saranno comunicati a terzi solo per motivi inerenti alla stipula e la gestione del contratto.

8. Altre informazioni.

8.1. Il presente bando e tutta la documentazione inerente l'immobile oggetto di locazione sono pubblicati sul sito web del Comune <http://www.comune.cave.rm.it> nella sezione bandi di gara nell'Amministrazione trasparente e possono essere, altresì, richiesti e ritirati, dietro versamento delle spese di fotocopiatura, presso l'ufficio Segreteria del Comune, sito in Cave, piazza Garibaldi 6, nei giorni ed orari di apertura al pubblico degli uffici comunali.

Cave lì _____

***Il Responsabile del II Dipartimento
Dott.ssa Alessandra Galizia***

OGGETTO: AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILE COMUNALE POSTO IN FRAZIONE SAN BARTOLOMEO.

Al Comune di cave
Piazza Garibaldi 6
00033 Cave

Il Sottoscritto _____

Nato a _____ il _____ residente in via _____

Località _____ provincia _____ C.F.

_____ telefono _____ email _____

_____ fax _____

CHIEDE

- di partecipare alla gara pubblica per la concessione in locazione dell'immobile comunale sito in località San Bartolomeo a destinazione Residenziale e censito al catasto fabbricati al foglio 2 particella 1271, sub 31 categoria catastale A2 della superficie utile di mq 73 posto al primo piano e relativa pertinenza censita al catasto fabbricati al foglio 2 particella 1271 sub 22 categoria catastale C/6 della superficie di mq 15;
- a tal fine, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, e consapevole delle sanzioni previste in materia di falsità in atti, facendo espresso riferimento alla gara di cui trattasi.

DICHIARA

- Di essere in possesso della piena capacità di agire;
- Di non avere in corso contenziosi, di qualsiasi tipo e natura, con il Comune di Cave;
- Di non aver riportato condanne, con sentenza passata in giudicato, che comportano la perdita della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.
- Di essere in regola con gli obblighi concernenti le dichiarazioni in materia di imposte, tasse con il Comune di Cave;
- di essersi recato sul luogo e di aver preso visione delle condizioni di fatto in cui si trova l'immobile nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possono aver influito sulla determinazione del valore del canone offerto;
- di impegnarsi ad adibire l'immobile oggetto della locazione ad uso esclusivamente Residenziale (**BARRARE SE PERSONA FISICA**)
- di impegnarsi ad adibire l'immobile oggetto della locazione per la destinazione dell'unità a casa di semiautonomia per donne vittime di violenza, compatibilmente con il classamento

catastale dell'unità medesima per la tipologia di attività ai sensi della normativa regionale.
(BARRARE SE PERSONA GIURIDICA OPERANTE NEL TERZO SETTORE)

- o di aver preso visione ed accettare tutte le condizioni contenute nello schema di contratto e nel presente bando di gara.

Titolare del trattamento - Il titolare del trattamento è il Comune di Cave, con sede in Palazzo ex Convento degli Agostiniani Piazza G. Garibaldi, 6 - 00033 Cave (Roma); PEC: protocollocave@pec.actalis.it

Finalità e modalità del trattamento - Il Comune di Cave tratterà i dati conferiti o acquisiti presso banche dati istituzionali, interne ed esterne nazionali, con modalità prevalentemente informatiche e telematiche, per lo svolgimento di funzioni istituzionali e, pertanto, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. e) del GDPR non necessita del suo consenso.

Gli interessati possono esercitare i propri diritti con richiesta scritta inviata a all'indirizzo mail: privacy@comune.cave.rm.it

Gli interessati hanno il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento (artt. 15 e ss. del GDPR). L'apposita istanza è presentata contattando il Responsabile della protezione dei dati (DPO):

Sig. Gianluca Lucarelli, presso la Toorange S.r.l.s. - Via Santa Sabina, 2 – 00030 Genazzano (RM) – e-mail: privacy@comune.cave.rm.it cell. 3358744928.

Gli interessati, ricorrendone i presupposti, hanno, altresì, il diritto di proporre reclamo al Garante quale autorità di controllo secondo le procedure previste.

Agli interessati è riconosciuto il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione, se incompleti, erronei o raccolti in violazione della legge, nonché di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi.

Luogo e data _____

Firma

Allegare documento di riconoscimento.

OGGETTO: AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILE COMUNALE AD USO RESIDENZIALE POSTO IN FRAZIONE SAN BARTOLOMEO.

Al Comune di Cave
Piazza Garibaldi 6
00033 Cave

Il Sottoscritto _____

nato a _____ il _____ residente in via _____ Località

_____ provincia _____ C.F. _____

telefono _____ email _____ fax _____

email _____

DICHIARA

Che per la locazione dell'immobile di cui in oggetto censito al catasto fabbricati al foglio 2 particella 1271, sub 31 categoria catastale A2 della superficie utile di mq 73 posto al primo piano e relativa pertinenza censita al catasto fabbricati al foglio 2 particella 1271 sub 22 categoria catastale C/6 della superficie di mq 15.

OFFRE

Quale canone di locazione annuo la somma di :

€ (cifre) _____ ;

diconsi € (lettere) _____ ,

Luogo e data

Firma per esteso

BOZZA di contratto di locazione ad uso abitativo

Con la presente scrittura privata, redatta

tra

Il Comune dicon sede a.....in
Via.....n....., nella persona del legale rappresentante pro tempore
Signor....., nato a.....il.....e domiciliato presso la
residenza municipale munito dei poteri necessari alla stipula del presente atto,
giusto..... (di seguito il locatore);

e

Il Signor....., nato a.....il.....e residente
a.....in Via.....n.....,
C.F....., (di seguito, il conduttore);

le parti convengono quanto segue:

1) Oggetto del contratto.

Il locatore concede a titolo di locazione al conduttore, che accetta, l'unità immobiliare sita in Cave, località San Bartolomeo, appartamento di un palazzo sito al Piano Primo, composto da:

- n. 1 appartamento di vani quattro, il tutto distinto al foglio catastale 2 particella 1271 categoria catastale A/2.di superficie complessiva di mq 73;
- n. box distinto al foglio catastale 2 particella 1271 categoria catastale C/6.di superficie complessiva di mq 15;

Il conduttore può godere dell'immobile oggetto di locazione, per fini esclusivamente abitativi anche se resta salva la possibilità di destinare, con il consenso del locatore, parte dell'immobile a tutte le altre attività che, per legge possono essere svolte nell'abitazione di residenza, se ed in quanto ne sussistano i presupposti. Contestualmente alla stipula in conduttore dichiara di aver preso visione dell'immobile concesso in locazione, di averlo trovato pienamente corrispondente alle proprie esigenze, in ottimo stato di manutenzione ed esente da difetti di alcun genere, e di prenderlo in consegna in qualità di custode provvedendo al ritiro delle chiavi.

Il conduttore si obbliga ad usare il bene locato con la diligenza del buon padre di famiglia nonché ad astenersi da realizzare modifiche, addizioni o migliorie di ogni sorta senza il preventivo

consenso scritto del locatore, il quale sarà comunque sempre esonerato dal corrispondere qualsivoglia indennità a qualsiasi titolo anche sotto forma di arricchimento senza causa.

Al termine del contratto, il conduttore si obbliga altresì a riconsegnare l'immobile locato nello stesso stato in cui si trovava all'atto di presa in consegna.

Il conduttore è obbligato a porre in essere tutte le spese di riparazione e di conservazione ordinaria relative agli impianti interni d'acqua, gas e luce, delle serrature delle chiavi, delle pavimentazioni e dei rivestimenti, di riparazione e conservazione degli infissi.

In caso di riparazioni urgenti, che sono a carico del locatore, il conduttore deve darne avviso al locatore e può eseguirle contemporaneamente, salvo rimborso (art. 1577 c.c.).

Il conduttore dichiara espressamente di esonerare il locatore da ogni forma di responsabilità relativa a eventuali danni che possono derivare a lui, agli altri conviventi o ai suoi beni dall'uso del bene locato.

2) Vincolo di destinazione d'uso e divieto di innovazioni.

Salvo espressa autorizzazione del locatore, il conduttore non potrà apportare alcun tipo di modifica all'immobile locato assumendo le caratteristiche dell'innovazione. Si impegna inoltre a non modificare l'originario vincolo di destinazione d'uso.

Le eventuali modifiche apportate dal conduttore in violazione del presente disposto dovranno essere da lui rimosse a sue spese.

3) Durata e tacito rinnovo.

Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (dalal.....) e, salvo disdetta esplicita da comunicarsi ai sensi di legge, verrà automaticamente rinnovato alla scadenza per ulteriori anni 4. Alla seconda scadenza le parti potranno attivarsi al fine di negoziare differenti ipotesi di rinnovo; in caso contrario, il contratto si intenderà rinnovato alle medesime condizioni.

4) Canone di locazione e inadempimento del conduttore.

Il canone annuo di locazione è stabilito in euro.....da versarsi rispettivamente in rate trimestrali anticipate a mezzo bonifico bancario.

Il mancato pagamento dei canoni periodici è causa di mora del conduttore e di conseguente maturazione di interessi legali a debito del conduttore.

Il mancato pagamento di tre canoni periodici consecutivi entro le scadenze stabilite è causa di risoluzione del contratto.

5) Aggiornamento periodico del canone di locazione.

Annualmente l'importo corrispondente al canone annuale e ai canoni periodici mensili sono sottoposti a revisione sulla base della rivalutazione ISTAT nella misura del 75%. Il locatore si impegna a comunicare tempestivamente al conduttore i singoli adeguamenti.

6) Oneri accessori.

Il conduttore si impegna a prendere interamente in carico le spese relative alla gestione, all'ordinaria manutenzione ed alle spese condominiali ordinarie dell'immobile.

7) Cauzione

A garanzia del presente contratto il conduttore, contestualmente alla stipula, versa al locatore l'importo di Euro.....pari a due mensilità del canone di locazione pattuito. Tale somma non è imputabile in conto pigioni né fonte di interessi legali. La somma versata a titolo di cauzione sarà restituita al conduttore alla scadenza della locazione, previa verifica dello stato di conservazione dell'immobile.

8) Garanzie e responsabilità

Il conduttore ha provveduto alla costituzione di una fideiussione bancaria con.....n.....del.....dell'importo di €.....(pari a un canone annuo a regime) a garanzia di tutti gli obblighi contrattuali assunti e si impegna ad ogni scadenza ad inviare tramite raccomandata A.R. o PEC.....il rinnovo di detta polizza. Il mancato rinnovo sarà causa automatica di risoluzione del contratto.

Detta polizza sarà svincolata dopo la regolare riconsegna dell'immobile e dei beni in essi contenuti. La fideiussione prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del locatore. Essa contiene la clausola "a semplice richiesta" o "senza eccezioni" ovvero la deroga all'art. 1945 c.c. e quindi non ha la natura di accessorietà propria della fideiussione. La polizza ha validità sino alla scadenza del contratto.

La custodia e la responsabilità dell'immobile sono affidati al conduttore che ha stipulato un'assicurazione per rischi incendio (rischi normali del fabbricato) furto e responsabilità civile verso terzi (intendendosi terzo anche il Comune) con l'Assicurazione.....Agenzia

di.....polizza n.....in data.....per i seguenti massimali: Sezione incendio (valore di €.....) Sezione responsabilità civile (mass. sinistro €.....mass. persona.....mass cose €.....).

Dette polizze hanno durata sino alla scadenza del contratto. Il conduttore è tenuto a far rispettare il patrimonio comunale ed ha l'obbligo di risarcire il locatore di ogni eventuale danno prodotto anche da terzi, salvo naturalmente il diritto di rivalersi nei confronti degli stessi. Le parti stabiliscono di comune accordo che il locatore è esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni, diretti o indiretti, alle cose o persone che possono derivare, in qualsiasi momento, dall'uso dell'immobile, degli impianti e delle attrezzature o, comunque, da fatto o omissione del conduttore o di terzi. Il locatore, a mezzo del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, può in qualsiasi momento, provvedere ad ispezioni dell'immobile per verificare che sia disposto ed organizzato un corretto e regolare uso dello stesso, nonché provvedere a sopralluoghi di carattere tecnico-manutentivo o al complesso in genere. E' fatto obbligo al conduttore ed al suo personale di attenersi alle disposizioni del predetto incaricato al fine di prevenire eventuali danni.

8) Recesso anticipato delle parti.

Per quanto attiene al recesso delle parti prima della scadenza naturale del contratto, conduttore e locatore fanno espresso riferimento a quanto contenuto a norma dell'art. 4 L. 392/1978 e dell'art. 2 L. 431/1998 (recesso per gravi motivi).

9) Divieto espresso di sublocazione.

Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore si impegna a non cedere né totalmente né parzialmente l'immobile locato a terzi in sublocazione. L'eventuale richiesta di sublocazione a terzi dovrà essere comunicata al locatore almeno con sei mesi di anticipo; il locatore si impegna a rispondere al conduttore, entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta, autorizzando o negando la sublocazione. Decorsi trenta giorni dalla notifica, in caso di mancata risposta da parte del locatore, l'autorizzazione si intende tacitamente negata. **Il locatore ha sempre facoltà di ispezionare i locali locati previa comunicazione anche verbale che deve avvenire almeno con un giorno di anticipo.**

10) Diritto di prelazione.

In caso di alienazione dell'immobile o di sua locazione a terzi alla scadenza naturale del contratto, il locatore si impegna a darne espressa comunicazione ai sensi della L. 392/1978. Nei termini di legge, il conduttore è legittimato a perfezionare il proprio diritto di prelazione.

11) Modifica delle clausole contrattuali.

Eventuali modificazioni ed aggiornamenti delle clausole contrattuali devono avvenire su espresso accordo delle parti e solamente in forma scritta.

12) Elezione di domicilio.

Ai fini delle comunicazioni di legge le parti eleggono ciascuna proprio domicilio, rispettivamente:

- Il locatore presso la propria sede legale sita in.....
- Il conduttore presso l'immobile locato.

13) Spese di registrazione.

Il presente contratto è sottoposto a registrazione ai sensi del D.P.R. 26/4/86 n. 131. Le spese di registrazione e tutti gli oneri derivanti dal perfezionamento ai sensi di legge del presente contratto si intendono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuno. Le spese di bollo sono invece ad esclusivo carico del conduttore. All'atto di sottoscrizione il conduttore si impegna a versare al locatore, a titolo di acconto, la somma di euro.....necessaria a quanto sopra. Sono sempre ad esclusivo carico del conduttore le imposte o tasse comunali connesse alla detenzione dell'immobile. Le modifiche al presente contratto possono essere apportate solo mediante atto scritto.

14) Rinvio a disposizioni di legge.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente pattuizione, le parti fanno espresso riferimento alle norme di legge regolanti la materia locatizia.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 2) Vincolo di destinazione d'uso e divieto di innovazioni; 3) Durata e tacito rinnovo; 5) Aggiornamento periodico del canone di locazione; 6) Oneri accessori; 7) Cauzione; 9) Divieto di sublocazione; 11) Modifica alle clausole contrattuali; 13) Spese di registrazione.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data

Il conduttore

La locatrice