

Comune di Dignano

Provincia di Udine

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO**  
..... - EX ART. 27 DELLA L. 392/78

Con la presente scrittura privata, in esecuzione della deliberazione giunta n.....del..... il **COMUNE DI DIGNANO**, in persona della dott. ssa Eva Morandini, Responsabile del Servizio tecnico del Comune, C.F. **00480500305**, con sede in Dignano, via San Gallo 35, di seguito denominato **locatore**,-----

**CONCEDE IN LOCAZIONE**

Al \_\_\_\_\_:-----

\_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_,  
di seguito denominato **conduttore**, l'unità immobiliare, censita nel NCEU di Dignano al F. 14, mappale 312, sub 6, sita in Dignano, Piazza Cimolino n. 11: porzione di fabbricato destinato ad uso  
....., oltre all' uso delle parti comuni:  
-----

**La locazione è regolata dalle seguenti clausole:**-----

1) Il contratto, stipulato ai sensi dell' art. 27, co. 2 della L. 392/78, avrà decorrenza dal 01.01.2023 per la durata iniziale di anni 7.-----  
Il contratto s'intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di anni 7 e così di seguito qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo lettera raccomandata spedita almeno 12 mesi prima della scadenza della locazione.-----

2) Il canone di locazione viene fissato in € .....**annui**, pari ad € ..... **mensili**, che verrà pagato in rate mensili anticipate entro il giorno 5 di ogni mese, tramite Bonifico Bancario a favore del Comune di Dignano - Servizio Tesoreria - sul conto avente attualmente le seguenti coordinate bancarie: IBAN ..... (Banca  
-----

Le parti convengono che il canone di locazione sia aggiornato annualmente.-----

Le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori a quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

3) Il conduttore si impegna a dare inizio all'attività nell'unità immobiliare non oltre il.....

4) E' facoltà del conduttore recedere dal contratto in qualsiasi momento dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.-----

5) La locazione è ad uso esclusivo per l'esercizio dell'attività di:..... E' vietato al conduttore di mutare tale uso, di sublocare o cedere tutto o parte dei locali, anche gratuitamente, senza permesso scritto del locatore. -----

Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o subaffitto, che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.-----

6) Il conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

7) Il mancato pagamento, anche parziale, del canone o delle quote per oneri accessori entro due mesi dalla richiesta, come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni.-----

Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento della pigione darà luogo alla corresponsione di un interesse che viene fissato in misura corrispondente all'interesse legale.-----

8) I locali si consegnano in normale stato di manutenzione, a norma dell'art. 1575 C.C., salvo prova contraria da fornirsi entro otto giorni dall'inizio della locazione. -----

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le vigenti norme urbanistiche ed edilizie.-----

9) E' proibito al conduttore, senza preventivo consenso scritto del locatore, di far eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti, che non consentano in ogni momento il ripristino dei locali nello stato attuale; di gettare negli apparecchi igienico-sanitari materie che ne ostruiscano i tubi; di ingombrare scale e cortili; di collocare casseforti od altri oggetti di peso eccessivo, di esporre cartelli, insegne o scritte senza il permesso del locatore.-----

10) Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento d'acqua, fughe di gas ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.----

11) Le riparazioni tutte di cui agli artt. 1576 e 1609 C.C. sono solidalmente a carico del conduttore, così come ogni altra inerente gli impianti ed i servizi; il locatore si sostituirà al conduttore, qualora questi non vi provveda tempestivamente, e il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione.-----

12) Il locatore potrà eseguire riparazioni che abbiano carattere d'urgenza senza corrispondere alcun indennizzo al conduttore: a meno che questi, per effetto di esse, non subisca incomodi per oltre 20 giorni.-----

13) Nessuna azione potrà essere intentata dal conduttore moroso; tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipulazione del presente contratto.-----

14) A garanzia di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto, il conduttore versa al locatore un deposito cauzionale pari a euro 1.200.

15) Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, con oneri e spese a carico del conduttore così come per le spese di bollo.-----

16) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali, in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (Dec. Leg.vo n. 196/2003).-----

17) Per quanto non previsto dal presente contratto, si fa riferimento al Codice civile e alle altre leggi, nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione.-----

18) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione

del presente contratto, Foro competente sarà quello del domicilio del locatore, che viene eletto, a tutti gli effetti in Dignano, Via San Gallo n. 35.-----

Dignano,

.....  
(firma del locatore)

.....  
.....  
(firma del conduttore)

A norma degli artt. 1341 e 1342 C.C. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai punti 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 dichiarano di approvarle reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

.....  
(firma del locatore)

.....  
.....  
(firma del conduttore)