

REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE COMUNE DI PAULARO

N. di Rep. _____

L'anno duemilauno ----- addì ----- del mese di ---
----- (-----), presso il Comune di Paularo, sito in
Piazza Nascimbeni 16 33027 Paularo (UD)

TRA

- Il Comune di Paularo, nella persona del l'arch. Gino Veritti nato a Tolmezzo il 3 ottobre 1966, che interviene nel presente atto in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Paularo, nominata con giusto decreto sindacale del Comune di Paularo n. 26 del 26 ottobre 2020, per conto, in nome e nell'interesse del Comune di Paularo per il quale dichiara di agire, domiciliato per la carica presso il Comune di Paularo, C.F. 84001450307 sito in Piazza Nascimbeni, 16 - 33027 Paularo (UD) che nel proseguo del presente atto verrà chiamato per brevità anche "Locatore"

E

- il Sig./la Soc. _____, con sede in _____ - Via
_____ - Codice Fiscale -----
--- e Partita IVA -----, in persona
del legale rappresentante p.t. _____, nato a _____ il _____ e
residente in _____ Via _____, C.F. _____, in appresso denominato
"Conduttore"

PREMESSO

a) che il Comune di Paularo è proprietario dell'Area parzialmente urbanizzata in località Aones distinta al catasto terreni al foglio 56 mappali 38 - 694 - 37 e che su di essa sono state promosse progettualità comportanti sinergie tra pubblico e privato;

b) che il suddetto bene, all'esito di apposite verifiche dei fabbisogni espressi dalla Amministrazione Comunale, risulta non idoneo né suscettibile di uso comunale, concreto ed attuale;

c) che con Bando d'asta pubblica prot. N.----- del -----, è stata indetta per il giorno 5 maggio 2021 una gara ad offerte segrete per l'individuazione del locatario del suddetto compendio immobiliare, con canone annuo a base d'asta pari ad Euro 600,00 per il lotto 1, Euro 1.620,00 per il lotto 2 ed Euro 2.160,00 per il lotto 3, stimato con relazione tecnico-descrittiva-estimativa del _____

d) che il giorno 5 maggio 2021, a seguito dell'espletamento dell'asta pubblica prot. n. _____ del _____, è stato dichiarato aggiudicatario del suddetto compendio il Sig./la Società _____ avendo il medesimo presentato la migliore offerta valida pari ad Euro ----- - (-----/00) giusto verbale del _____

TUTTO CIÒ PREMESSO

Fra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 - Premessa

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2 - Oggetto della locazione

Il Comune di Paularo, nella persona dell'arch. Gino Veritti concede in locazione al Sig./alla Società -----, che accetta, l'immobile sito in località Aones, meglio descritto al punto a) delle premesse del presente atto e nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "A".

Il bene concesso in locazione dovrà essere destinato esclusivamente ad uso stoccaggio, lavorazione e prima trasformazione delle materie prime per l'edilizia e stoccaggio lavorazione e la prima trasformazione del legname d'opera e da brucio.

Ogni diversa utilizzazione comporterà la risoluzione immediata del contratto ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 296/2005.

ARTICOLO 3 - Durata del contratto

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal ----- al ----- e potrà essere rinnovata per un periodo di pari durata, previa rideterminazione del canone, qualora sussistano le condizioni previste dalla Legge 392/1978 e

s.m.i..

La domanda di rinnovo dovrà essere presentata al protocollo di questa Amministrazione Comunale, entro e non oltre il termine di otto mesi prima della cessazione del rapporto locativo, e potrà essere accolta, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, sempre che non siano sopraggiunte esigenze di carattere comunale e in base alle disposizioni di legge al momento vigenti.

L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di recedere dal contratto, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, per sopravvenute esigenze comunali. Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo di lettera raccomandata a.r. o posta certificata almeno sei mesi prima.

ARTICOLO 4 - Canone della locazione

Il canone annuo di locazione è convenuto in € ----- (euro -----/00) che il conduttore deve versare in due rate semestrali anticipate.

Il pagamento dovrà essere effettuato entro e non oltre 10 (dieci) giorni precedenti la scadenza di pagamento.

La prima periodicità dal ----- al ----- pari a € ----- è stata già corrisposta, giusta quietanza del ----- rilasciata dalla Banca -----.

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente in modo automatico e senza bisogno di richiesta del locatore, in

misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La variazione Istat verrà determinata con riferimento all'indice mensile del terzo mese precedente rispetto alla data di decorrenza del contratto.

Il pagamento del canone dovrà effettuarsi secondo le modalità stabilite e non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Per il ritardato, ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente contratto, il conduttore dovrà corrispondere gli interessi di mora dal giorno in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento, anche in mancanza di espressa messa in mora.

Qualora il pagamento non sia effettuato nei termini assegnati, l'Amministrazione Comunale provvederà ad avviare la riscossione coattiva ai sensi dell'art. 1, comma 274, della L. 311/2004.

La misura percentuale degli interessi di mora è pari al saggio degli interessi legali per il debito maturato.

Resta comunque salvo il diritto del locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 Codice Civile e dell'art. 6, comma 1, del D.P.R. n. 296/2005, con il conseguente risarcimento del maggior danno dal medesimo

subito.

La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione della ricevuta.

ARTICOLO 5 - Accesso al bene

Il Conduttore consente l'accesso al bene da parte dei dipendenti comunali in qualsiasi momento e per gli accertamenti che si ritenessero opportuni, ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998, n. 367. A tal fine, il medesimo si obbliga a concordare con il Locatore il giorno e l'ora in cui consentire la visita.

In caso di nuova locazione, o di vendita, il conduttore è tenuto a lasciar visitare l'immobile alle persone autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 6 - Esonero di responsabilità

Il Conduttore esonera l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzazione del bene dato in locazione.

È vietato al Conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia ai soggetti confinanti.

Il Conduttore si intende soggetto, per ciò che lo riguarda, a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e quindi si obbliga espressamente di rilevare e tenere indenne

l'Amministrazione Comunale da ogni conseguenza per la inosservanza di essi.

ARTICOLO 7 - Obblighi e Decadenze

Il Conduttore si obbliga:

- a) a mantenere in buono stato di conservazione l'immobile condotto;
- b) a non mutare la destinazione del bene in tutto o in parte o, comunque, a farne un uso conforme alla sua destinazione;
- c) a non sub-locare o comunque concedere a qualsiasi titolo, anche gratuito e temporaneo, in tutto o in parte, l'uso del bene o delle sue pertinenze, oggetto del presente contratto.

Il mancato rispetto degli obblighi derivanti dal presente atto costituisce causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile e il Conduttore è tenuto al pagamento di una penale pari all'ammontare del deposito cauzionale, salvo il diritto per l'Amministrazione Comunale al risarcimento del maggior danno.

ARTICOLO 8 - Manutenzione, migliorie ed addizioni

Il bene viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile e di averlo trovato idoneo all'uso convenuto nonché di ben conoscere e accettarne lo stato di fatto dei luoghi oggetto

della presente locazione.

Il Conduttore si impegna a conservarlo con la diligenza del buon padre di famiglia e a riconsegnarlo al termine della locazione nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, pena il risarcimento del danno.

A tal riguardo nel caso che il Conduttore non si prestasse a tale riconsegna, l'Amministrazione Comunale è autorizzata a far rilevare la condizione della cosa locata a mezzo di un perito di sua scelta, a rischio e spese di esso Conduttore cessante, che dovrà sottostare alle conseguenze di detta operazione, rimossa ogni eccezione.

Rimangono a carico del Conduttore le riparazioni cagionate da cattivo uso o negligenza, nonché quelle inerenti alla manutenzione ordinaria.

Il Conduttore non potrà apportare all'immobile innovazioni, addizioni o migliorie, senza il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione Comunale.

In ogni caso, al termine del contratto le migliorie e le addizioni eseguite dal Conduttore senza il consenso del Locatore resteranno acquisite al medesimo senza obbligo di compenso, salvo sempre per quest'ultimo il diritto di pretendere il ripristino dei terreni nello stato in cui li ha consegnati.

L'Amministrazione Comunale dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal

Conduttore nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene, secondo le procedure previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 13.07.1998, n. 367.

ARTICOLO 9 - Consegna

Con apposito verbale verrà fatta constare l'avvenuta consegna al Conduttore dell'immobile oggetto del presente contratto.

ARTICOLO 10 - Deposito cauzionale

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto, il Conduttore ha costituito deposito cauzionale fruttifero per la somma di Euro _____ (euro _____/00), corrispondente ad una annualità, giusta quietanza n. ----- del ----- della Tesoreria Comunale di Paularo, oppure giusta fideiussione bancaria a prima richiesta n. ----- del ----- rilasciata da -----

l'Amministrazione Comunale darà adesione allo svincolo ed alla restituzione della cauzione all'avente diritto soltanto quando siano stati pienamente regolarizzati e liquidati tra l'Amministrazione Comunale stessa ed il conduttore i rapporti di qualsiasi specie dipendenti dal presente contratto e non esistano danni o cause di danni possibili, imputabili al Conduttore, oppure a terzi per il fatto dei quali il locatario debba risponderne.

l'Amministrazione Comunale ha diritto di valersi della cauzione versata per il recupero dei crediti dalla stessa garantiti senza bisogno di diffida o di procedimento giudiziario.

ARTICOLO 11 - Altri oneri

Sono a carico del conduttore gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile.

ARTICOLO 12 - Spese del presente atto

Tutte le spese del presente atto, comprese le imposte di bollo e di registro, sono a carico del Conduttore.

ARTICOLO 13 - Normativa

Per quanto non previsto nel presente atto valgono, in quanto applicabili, le norme della Legge 392/1978 e s.m.i., le norme di legge in materia, il Codice Civile, nonché gli usi locali.

ARTICOLO 14 - Efficacia

Il presente atto di locazione è fin d'ora vincolante per il Conduttore, mentre per l'Amministrazione Comunale lo sarà soltanto dopo la sottoscrizione dello stesso.

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

ARTICOLO 15 - Trattamento dati personali

Le Parti danno atto di essersi reciprocamente fornite tutte le informazioni di cui all'art. 13 del Regolamento 2016/679/UE. In quest'ottica, i dati personali acquisiti

nell'ambito del perfezionamento del Contratto e nella fase precontrattuale saranno fatti oggetto di trattamento nel rispetto delle disposizioni di cui al citato Regolamento per le sole finalità di gestione di queste fasi e, fatto salvo il caso di eventuale contenzioso nonché il ricorrere di obblighi di legge, per il tempo della durata del citato Contratto. Il trattamento dei dati personali in parola sarà effettuato, applicando adeguate misure di sicurezza, con l'ausilio di strumenti automatizzati nonché in formato cartaceo ad opera di personale espressamente autorizzato ovvero di fornitori terzi funzionalmente connessi all'esecuzione del Contratto che opereranno quali Responsabili ovvero Titolari autonomi dei relativi trattamenti.

ARTICOLO 16 - Foro Competente

Per qualunque controversia relativa al presente contratto, il foro competente è quello di Udine.

ARTICOLO 17 - Elezione domicilio

A tutti gli effetti del presente atto, anche processuali, di cognizione e di esecuzione, le parti eleggono domicilio come segue:

- il Conduttore società _____, in _____, piazza (eventuale, PEC);
- l'Amministrazione Comunale presso: Comune di Paularo con sede in Piazza Nascimbeni 16 33027 Paularo (UD) (PEC:

comune.paularo@certgov.fvg.it)

Letto, approvato, sottoscritto.

Per l'Amministrazione Comunale _____

Il Conduttore _____

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile,
le parti specificatamente approvano i patti di cui agli
articoli **2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 14** del presente atto.

Per l'Amministrazione Comunale _____

Il Conduttore _____