

Contratto di locazione con opzione di riscatto

PREMESSO CHE

- Con Delibera di Giunta di Comunità Montana di Valle Trompia n° 50 del 07.04.2021, è stato approvato il bando di gara e i relativi allegati per alienare o locare con opzione di riscatto i tre Lotti denominati “Lotto 1 - Lotto 2 – Lotto 3 ” e relativi prezzi a base d’asta;
- Il giorno alle ore, presso la Sala Giunta della Comunità Montana di Valle Trompia, in seduta pubblica si è tenuta la gara, che ha visto la ditta/Sig.”, aggiudicataria, come da determina del Dirigente Arch. Veronesi fabrizio, dell’immobile denominato “Lotto X ” tramite locazione con opzione di riscatto con la proposta economica di € annuali per la durata di 15 anni.

L’anno, il giorno del mese di alle ore ..
presso la sede di Comunità Montana di Valle Trompia

TRA

L’arch. **Fabrizio Veronesi**, il quale interviene nel presente atto in qualità di funzionario Dirigente dell’Area Tecnica Ambiente e Territorio della **Comunità Montana di Valle Trompia**, C.F. 83001710173 domiciliato per la carica presso la sede dell’Ente, via Matteotti 327, 25063 Gardone Val Trompia, autorizzato e munito degli occorrenti poteri tramite il Decreto del Presidente della Comunità Montana di Valle Trompia del 10/07/2019 Prot. n. 6018 di assegnazione all’Arch. Fabrizio Veronesi della qualifica di Dirigente, di seguito più brevemente denominato “LOCATORE”.

E

la Persona fisica/ditta “.....” con sede legale in Codice fiscale - Partita. I.V.A. in persona del legale rappresentante Sig. nato a CF: domiciliato per la carica in, più brevemente denominato “CONDUTTORE”, congiuntamente denominate anche le “PARTI”

Relativamente al **LOTTO X**:

di cui agli identificativi catastali sez NCT foglio 24 mappale 46 sub ... denominato:.....
.....

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Articolo 1 – Oggetto della locazione.

Le superfici cedute in locazione sono relative esclusivamente al piano

Il tutto meglio evidenziato nell'allegata planimetria.

Articolo 2 –Decorrenza e durata

Il locatore concede a decorrere dal, per una durata di 15 anni in locazione con l'opzione di riscatto, i locali sopra citati.

Qualora il conduttore intenda esercitare l'opzione del riscatto potrà farlo inviando lettera raccomandata alla Comunità Montana di Valle Trompia, entro il periodo tra il 1° gennaio e il 30 giugno dell'ultimo anno di locazione versando la quota aggiuntiva di **500,00 €**.

Articolo 3 – Canone annuale

Il prezzo per il canone di locazione annuale con opzione di riscatto come da esito di gara è fissato in € in lettere –/00

Articolo 4 – Quote anticipate

Per la stipula del presente contratto di locazione con opzione di riscatto, il conduttore versa:

- Dodici rate del canone mensile di aggiudicazione pari a €. La dicitura risulta: *"Anticipo dodici mensilità alla firma del contratto - immobile in Pezzazze loc. Lavone Lotto x"*.

Articolo 5 – deposito cauzionale

Il deposito cauzionale tramite fidejussioni per il presente contratto corrispondente a tre mensilità è pari a..... €. Tale importo viene incassato alla firma del presente contratto. La dicitura risulta: *"Deposito cauzionale alla firma del contratto - immobile in Pezzazze loc. Lavone Lotto x"*.

Articolo 6 – Pagamenti

Il pagamento delle successive rate dovrà essere effettuato ogni 3 mesi anticipati, dalla parte conduttrice alla parte locatrice, mediante bonifico bancario entro il 5 del mese e con decorrenza dal, sul conto corrente C/C 000022222X66, Banca popolare di Sondrio – Gardone Val Trompia - Via Matteotti, N° 300 25063 Gardone V.T Iban IT69I0569654540000022222X66 - ABI 05696 CAB 54540, con causale: *"Canone locazione immobile in Pezzazze – loc. Lavone Lotto x"*. Nel caso si eserciti l'opzione di riscatto, la rata finale da 500,00 € sarà corrisposta in unica soluzione, che dovrà riportare come causale *"Corrispettivo riscatto immobile in Pezzazze – loc. Lavone-Lotto x"*.

Articolo 7 – Morosità e risoluzione contratto

Nel caso di morosità oltre il terzo mese, seguirà immediata rescissione del contratto e il conduttore dovrà senza indugio restituire l'immobile libero da persone e da cose, entro il termine intimato dal proprietario.

La Comunità Montana di Valle Trompia tratterrà, le mensilità non pagate dalla fideiussione depositata. In caso di ritardo nell'adempimento del predetto obbligo di rilascio dell'immobile, il conduttore dovrà corrispondere, a titolo di penale per ogni giorno di ritardo, per la mancata restituzione dell'unità immobiliare, la somma di euro 150,00 giornaliera.

Articolo 8 – Spese Tasse

Le spese, le imposte e le tasse relative e conseguenti alla presente locazione sono a carico della parte conduttrice, così come, a decorrere dalla data di inizio locazione, saranno tutti i tributi Comunali relative ad Imu, Tasi e Tari (qualora pagate da Comunità Montana di Valle Trompia verranno richiesti i rimborsi degli importi nei periodi relativi alle scadenze dei tributi stessi, (indicativamente Giugno e Dicembre) e le relative spese di manutenzione condominiali ordinarie e straordinarie relative all'unità ed eventuali altre imposte dirette e/o indirette riguardanti gli immobili in contratto, anche se formalmente imputabili alla parte locarice.

Articolo 9 – Sub affitto

Il conduttore potrà sublocare l'immobile oggetto del presente contratto di locazione, avvisando la Comunità Montana di Valle Trompia tramite lettera raccomandata.

Articolo 10 - Migliorie

Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile e di accettare la condizione dello stato di fatto e averlo trovato rispondente alle proprie esigenze. Le migliorie, le riparazioni o modifiche eseguite dal conduttore, rimangono acquisite dal locatore senza obbligo di compenso, anche se eseguite col consenso del locatore, e ciò ad espressa deroga degli artt. 1592, 1593 c.c., salvo sempre per il locatore il diritto di pretendere dal conduttore il ripristino dell'immobile nello stato in cui questi lo ha ricevuto. La mutata destinazione d'uso dell'immobile, o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico/edilizie produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e per colpa del conduttore.

Articolo 11 - Ispezione

Il locatore può, previo appuntamento con il conduttore, procedere all'ispezione dell'immobile.

Articolo 12 – Consumi

Tutte le spese relative agli allacci acqua, energia elettrica e qualsiasi altra utenza, sono a carico del conduttore.

Articolo 13 –Obblighi/responsabilità del conduttore ed esoneri del Locatore

Il conduttore è costituito custode e responsabile dei locali locati. Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti il regolamento del condominio che dichiara di conoscere e di accettare congiuntamente alle regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. Il locatore è esonerato espressamente da qualsiasi responsabilità per danni causati dal conduttore o da terzi. Il locatore non assume inoltre alcuna responsabilità a riguardo del possesso, da parte del conduttore, di tutti i requisiti di legge eventualmente previsti, per l'esercizio della propria attività, anche riguardo all'aspetto di igiene sul lavoro, sanitario, fiscale e previdenziale.

Articolo 14 – Aggiornamento Istat

Non verrà conteggiato l'aumento annuale relativo all' Adeguaento canone Istat.

Articolo 15 – Spese di registrazione

Comunità Montana si occupa degli adempimenti per la predisposizione e la presentazione, mentre le spese di registrazione del presente contratto presso l'Agenzia delle Entrate sono a carico del conduttore. Si evidenzia che verrà predisposta la registrazione entro 30 giorni dalla data di stipula del presente contratto, per l'intero periodo di 15 anni con la spesa a carico del conduttore pari a €. La

dicitura risulta: "Registrazione contratto all'Agenzia delle Entrate per 15 anni alla firma del contratto - immobile in Pezzaze – loc. Lavone Lotto x"

Articolo 16 - Elezione di domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, il Locatore elegge il proprio domicilio alla sede di Comunità Montana di Valle Trompia, in via Matteotti 327, 25063 - Gardone V.T.

Il Conduttore presso:

Articolo 17- Foro competente

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 Brescia.

Articolo 18 - Pubblicità

Il Locatore autorizza sin d'ora il Conduttore a fare e a farsi pubblicità, mediante apposizione all'esterno della porzione immobiliare per fini di promozione di cartelli, scritte, insegne luminose nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti.

Articolo 19 – Accettazione contratto

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341- 1342 c.c. il conduttore dichiara di aver ben ponderato, discusso ed accettato specificamente le premesse, tutte le clausole ed in particolare gli articoli: 1,2,3,4,5,6,8,10,15.

Articolo 20 – Privacy

Ai sensi del Regolamento UE 679/2016, di seguito GDPR (General Data Protection Regulation), le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto, sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

Articolo 21 - Rinvio norme codice civile

Per tutto quanto non è espressamente previsto si rinvia alle disposizioni del codice civile e altre leggi in vigore.

Articolo 22 – Riconsegna dell'immobile

Alla scadenza del contratto, ove non venga utilizzata l'opzione di riscatto, l'immobile dovrà essere restituito al locatore in buono stato di conservazione e manutenzione generale, salvo la normale usura e libero da persone o cose, tinteggiato e completamente sistemato come da indicazioni del locatore.

Articolo 23 – Allegati al contratto

Formano parte integrante del presente contratto gli elaborati di seguito:

- 1) Planimetria con individuate le superfici della locazione.
- 2) Attestazione della prestazione energetica.

Il Conduttore _____

Il Locatore Arch. Veronesi Fabrizio _____

Gardone Val Trompia li,