

2007/00059

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA		E
PROTOCOLLO GENERALE		
N. 0050722	data 12/09/2007	
		



CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE

Con la presente scrittura privata in triplice originale i sottoscritti:-----

- "SIS S.p.A." con sede legale in Bassano del Grappa (VI), via Bastion n. 15, cap. soc. Euro 346.850,04 interamente versato, P.Iva, c.f. e iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza n. 00557400249, iscritta al R.E.A. di Vicenza al n. 136720, in persona del proprio legale rappresentante Sig. Camerini Guglielmo, nato a Mezzana Rabattone (PV) il 26.05.1942, residente a Cassola (VI) in via Gorizia n. 13, c.f. CMRGLL42E26F171R, amministratore unico a ciò autorizzato dal vigente statuto sociale;-----

- "COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA" (VI) con sede legale in Bassano del Grappa (VI), in Via Matteotti n. 39, C.F. e P.IV.A.: 00168480242, rappresentato dall'ing. Ugo Bonato, nato a Cornedo Vicentino (VI) il 02.02.1945, Dirigente Area IV Lavori Pubblici del Comune di Bassano del Grappa (VI), il quale dichiara di agire in questo atto esclusivamente in nome e per conto del predetto Comune di Bassano del Grappa (VI) a ciò legittimato ai sensi dell'art. 107 del D.LGS 267/2000 - T.U. degli Enti Locali e dal provvedimento sindacale prot. n. 26.988 del 16.11.2004;-----

PREMESSO CHE-----

- S.I.S. S.p.a. è proprietaria dell'immobile sito in Bassano del Grappa, via B. Cellini n. 30, catastalmente identificato al fg 5, p.lla 761, cat. D1, rendita catastale euro 13.118,01 costituito da palazzina ad uso uffici (piano seminterrato, piano terra e piano primo) e adiacente fabbricato ad uso artigianale (con ingresso anche da via Fusaro);-----

- Il Comune di Bassano del Grappa necessita di adeguati spazi allo scopo di deposito di materiali, attrezzature e mezzi facenti parte del "magazzino comunale";-

- S.I.S. S.p.a. ha la disponibilità di detti spazi e il Comune suddetto si è dichiarato disponibile a prenderli in locazione in base alle normali condizioni di mercato;-----

- il Comune di Bassano del Grappa con propria determinazione Area IV numero

Città di Bassano del Grappa

Servizio Affari Istituzionali - Ufficio Contratti
Ufficio presso sede municipale in Via Matteotti n. 39
Te. 0424.519.230-365



registro area 365 dell' 11.09.2007 numero registro generale 1514 del 12.09.2007
ha assunto i relativi impegni di spesa ed approvato la bozza di contratto di
locazione;-----

tutto ciò premesso, si conviene quanto segue:-----

Art. 1) La società "SIS S.p.a.", suddetta, di seguito nominata per comodità
espositiva "locatore"-----

CONCEDE IN LOCAZIONE

al Comune di Bassano del Grappa (VI) come sopra rappresentato, di seguito
nominato per comodità espositiva "conduttore", le seguenti porzioni dell'immobile
sito in Bassano del Grappa, via B. Cellini n. 30, catastalmente identificato al fg 5,
p.lla 761, cat. D1, rendita catastale euro 13.118,01, e precisamente:-----

a) porzione sita al piano seminterrato e terra dell'unità e nel dettaglio costituita da n.
4 locali ad uso ufficio, n. 1 locale ad uso magazzino, n. 1 locale seminterrato ad uso
spogliatoi, n. 1 locale ad uso servizi igienici e n. 1 corridoio, per la complessiva
superficie di mq. 100 circa;-----

b) porzione costituita dal fabbricato artigianale (superficie coperta di mq 658),
tettoie esterne allo stesso di mq 83 circa e l'area scoperta di pertinenza, adibita a
piazzale di manovra e deposito mezzi, di mq. 2.480 circa.-----

Le porzioni immobiliari di cui sopra risultano meglio identificate nelle planimetrie
sottoscritte dalle parti agli atti.-----

Art. 2) La locazione avrà la durata di anni 6 con inizio dall' 01.01.2007 rinnovabili
per altri sei secondo la normativa di cui alla legge n. 392/1978. Il conduttore ha la
facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 8° comma, della Legge
392/1978 e l'eventuale disdetta del contratto prima della scadenza dovrà avvenire a
mezzo lettera raccomandata A.R., spedita almeno sei mesi prima.-----

Art. 3) Il canone di locazione è consensualmente determinato in Euro 40.000,00
(quarantamila/00) oltre ad IVA annui (quindi pari a complessivi € 48.000,00),





suddiviso in rate trimestrali di € 10.000,00 (diecimila/00) oltre ad IVA da pagarsi entro il giorno 10 (dieci) dei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre.-----

Il conduttore dichiara espressamente che riguardo alla presente locazione non agisce nell'ambito di attività d'impresa, pertanto il canone di locazione è soggetto ad Iva ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8, del DPR 633/1972, in quanto si concretizza l'ipotesi di cui al n. 8 ter, lett. c, del citato art. 10.-----



Art. 4) Le parti convengono che il canone sia aggiornato in relazione alla variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno precedente nella misura pari al 100% dell'indice stesso.-----

Art. 5) Il pagamento del canone non potrà essere sospeso nè ritardato da pretese o eccezioni del conduttore di qualunque specie e natura. -----



Il mancato puntuale pagamento in tutto o in parte per qualunque causa di almeno due rate successive del canone costituisce il conduttore in mora, con la conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento ex art. 1455 C.C. a danno e spese del conduttore stesso. In caso di pagamento effettuato dopo la data suindicata, il locatore avrà facoltà di applicare al conduttore un interesse di mora pari all'interesse legale maggiorato di 5 (cinque) punti percentuali.-----

Art. 6) Sono a carico del conduttore gli oneri accessori di cui all'art. 9 della Legge n. 392/1978.-----

Per le utenze per cui non è possibile provvedere ad una diretta intestazione a carico del conduttore essendo le stesse comuni a tutto l'immobile di proprietà del locatore, il conduttore stesso dovrà rimborsare al locatore la propria quota parte, in base a tabella millesimale, previa richiesta di rimborso da parte del locatore, cui dovrà essere allegato il dettaglio delle spese stesse.-----

Art. 7) Il conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi

esistenti, le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 C.C. e le manutenzioni e riparazioni previste, a carico del conduttore, negli Usi e Consuetudini vigenti in Provincia; in ogni caso ai sensi dell'art. 1609 comma 2 del C.C. ed in deroga all'art. 1575, n. 2), del C.C. si ricomprendono nelle manutenzioni a carico del conduttore quelle relative agli impianti elettrici, idrici e termici, ai serramenti, ai vetri, alle tinte interne ed esterne, agli intonaci ed ai pavimenti.-----

Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 C.C. il conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni o spese qualora, per riparazioni necessarie, anche se differibili, modifiche o miglioramenti all'intero stabile, o a parti di esso, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata, fermo restando il suo diritto ad ottenere, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto ove l'esecuzione delle riparazioni renda inabitabile e/o inagibile l'immobile locato.-----

Art. 8) Le spese straordinarie, tutte le riparazioni, manutenzioni e sostituzioni (totali, parziali o straordinarie) riguardanti l'immobile locato che non siano a carico del conduttore ai sensi del precedente art. 7, saranno sostenute dal locatore, con l'obbligo per il conduttore di corrispondere al locatore ad integrazione del canone un aumento tale da assicurare a quest'ultimo l'interesse legale sul capitale impiegato, con decorrenza dal mese successivo a quello di ultimazione dei lavori o, comunque, di ricevimento della richiesta avanzata dal locatore.-----

Art. 9) I locali si concedono in locazione per il solo uso di deposito per il materiale, attrezzature e mezzi facenti parte del "magazzino comunale" del Comune di Bassano del Grappa.-----

E' espressamente vietata qualsiasi variazione anche parziale di destinazione o uso dell'unità immobiliare locata. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento del conduttore. Qualsiasi deroga al divieto di cui sopra dovrà risultare da atto scritto.-----

Art. 10) Il conduttore, a seguito della visita dell'immobile e delle indagini e degli





accertamenti espletati, dichiara che la cosa locatagli trovasi in buono stato d'uso, compresi gli impianti esistenti e adatta all'uso contrattuale previsto. Il conduttore, pertanto, dichiara di esonerare il locatore da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o di licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata, fermo restando il suo diritto, in tali ipotesi, allo scioglimento del contratto, senza alcun risarcimento dei danni.-----

Art. 11) Il conduttore è costituito custode della cosa locata e dovrà mantenerla con diligenza del buon padre di famiglia. Esso esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo dei dipendenti del conduttore, del conduttore medesimo o di terzi in genere ammessi all'uso dei locali.-----



Art. 12) Il conduttore non potrà sublocare, né cedere in comodato, totale o parziale l'unità locata, né cedere a terzi il contratto senza il consenso scritto del locatore. L'eventuale sublocazione, comodato o cessione a terzi del contratto, senza il consenso scritto del locatore, è invalida ed inefficace (nei confronti di quest'ultimo e dei terzi), costituisce grave inadempimento ex art. 1455 cod. civ. (importanza dell'adempimento) e comporta, comunque, la risoluzione del contratto ex art. 1456 cod civ. (clausola risolutiva espressa) e la facoltà di recesso da parte del locatore. Gli occupanti dell'immobile sono il conduttore ed il suo personale. -----

Art. 13) Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria alla cosa locata, compresi gli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. In particolare, l'esecuzione da parte del conduttore di opere per le quali disposizioni, anche future, legislative e regolamentari in materia edilizia prescrivano il rilascio di autorizzazioni, concessioni, licenze e permessi, comporterà la risoluzione di diritto del contratto.-----

Art. 14) Al termine della locazione l'immobile sarà riconsegnato in buono stato locativo, salvo il deterioramento da normale uso. Tutti i lavori, opere, accessioni ed

aggiunte eseguiti durante la locazione andranno a beneficio del locatore senza che il conduttore possa accampare diritti o pretese di alcun genere, a meno che il locatore non preferisca la restituzione dei locali nello stato originario, a cura e spese della parte conduttrice. -----

Art. 15) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e di convalida di sfratto o di licenza, e ai fini della competenza a giudicare, Il conduttore elegge domicilio presso la propria sede in Bassano del Grappa, Via Matteotti n. 39.-----

Art. 16) Le spese di registrazione e di bollatura del presente contratto saranno a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.-----

La registrazione sarà materialmente eseguita dal locatore che si rivarrà delle spese, nella misura del 50%, nei confronti del conduttore.-----

Art. 17) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del C.C., alle norme di legge e gli usi e consuetudini vigenti in Provincia non incompatibili con le norme della legge. -----

Art. 18) Qualunque modificazione o deroga, al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto eventuali autorizzazioni in deroga, concesse dal locatore, saranno sempre revocabili in caso di inconvenienti e/o abusi. La violazione comporta la risoluzione di diritto del contratto.-----

Art. 19) Il conduttore stipula polizza assicurativa incendio e R.C.T. a favore del locatore a copertura danni ad esso imputabili.-----

Fatto, letto, approvato e sottoscritto in Bassano del Grappa, 12.09.2007

Il locatore p.S.I.S. S.p.a. Guglielmo Camerini Guglielmo Camerini-----

Il conduttore p. Comune di Bassano del Grappa Ing. Ugo

Bonato Bonato-----

