

C O M U N E D I C A G L I

Provincia di Pesaro e Urbino

REPERTORIO N.

Contratto di locazione dell'immobile sito in Cagli, \_\_\_\_\_ distinto al cata-  
sto fabbricati al foglio \_\_\_\_, mappale \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_ da desti-  
nare a deposito per le attrezzature dei materiali/mezzi del comune di Cagli

L'anno 2025 del giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ presso la Residenza  
Municipale sita in Cagli (PU) Piazza Matteotti n.1;

T R A

L'Arch. Edoardo Trocchi, nato a Roma (Rm) il 30-01-1964, C.F. TRCDRD64A30H501Q  
Responsabile dell' ufficio tecnico del Comune di Cagli e quindi nella rappre-  
sentanza del Comune stesso (C.F. 00146060413) (da ora in poi conduttore);

E

\_\_\_\_\_, nato a Cagli (PS) in data \_\_\_\_\_, la quale interviene al presente  
atto esclusivamente in nome e per conto \_\_\_\_\_, con sede in Cagli, via  
\_\_\_\_\_-in qualità di Presidente e legale rappresen-  
tante \_\_\_\_\_ (da ora in poi locatore);

PREMESSO CHE:

-Con delibera di G.G. il Comune di Cagli ha approvato l'indirizzo un Avviso  
pubblico di manifestazione di interesse volto a individuare un immobile rite-  
nuto idoneo come deposito per le attrezzature dei materiali del Comune di  
Cagli, in ragione della sua idoneità a soddisfare le esigenze urgenti  
dell'Ente;

-come da verbale depositato agli atti è emerso che la commissione ha indivi-

duato come potenziale locatore il Sig. \_\_\_\_\_ per l'importo annuo di €,

del seguente immobile urbano adibito ad uso non abitativo:

- indirizzo \_\_\_\_\_

- descrizione \_\_\_\_\_

-come da determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ del responsabile dell'ufficio

tecnico si è provveduto a verificare la regolarità del procedimento e ad

attestare l'assenza dei motivi di esclusione di cui agli artt. 94, 95, 96, 97

e 98 del d.lgs 36/2023 e pertanto si è stato definitivamente individuato il

sig. \_\_\_\_\_ come locatore;

-con verbale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata valutata positivamente la struttura

dell'immobile volto a garantire le funzioni previste dal presente contratto

nei confronti del conduttore;

-nel verbale di cui sopra sono state annotate le caratteristiche tecniche,

l'intero sato dei luoghi e qualsiasi bene e/o accessorio presente. L'intera

documentazione-comprese fotografie- è depositata agli atti.

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

**Art. 1)**

IL SIG. \_\_\_\_\_ concede in locazione al Comune di Cagli che accetta l'immobile

distinto al catasto ai fogli \_\_\_\_\_ ;

l'immobile dovrà essere utilizzato dal Comune di Cagli come deposito per le

attrezzature dei materiali del Comune di Cagli, in ragione della sua idoneità

a soddisfare le esigenze urgenti dell'Ente.

**Art. 2)**

La locazione avrà la durata di anni 6(sei) con decorrenza dal \_\_\_\_\_ e verrà sottoposta a successive, eventuali, rinnovazioni ai sensi dell'art. 28 l. 392/1978. Il Comune di Cagli si riserva la facoltà, di esercitare un diritto di opzione per l'acquisto dell'immobile oggetto del presente contratto. In caso di esercizio di tale facoltà, il prezzo di acquisto sarà definito di comune accordo tra le Parti, con possibilità di detrarre integralmente dal prezzo finale i canoni di locazione già corrisposti fino alla data dell'eventuale acquisizione.

**Art. 3)**

Il conduttore ha facoltà, ai sensi del comma 7, art. 27, l. 392/1978, di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone preavviso, mediante lettera raccomandata o PEC, almeno sei mesi prima. In questo caso il locatore non avrà diritto ad alcun rimborso o indennizzo.

**Art. 4)**

Il canone della locazione viene stabilito in € \_\_\_\_\_ annuali, da pagarsi in due rate semestrali anticipate entro il 30 giugno ed il 31 dicembre di ciascun anno.

Le parti convengono che il prezzo della locazione non verrà aggiornato annualmente, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operari ed impiegati (art. 32, l. 392/1978).

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento della rata scaduta

**Art. 5)**

È vietata qualunque ulteriore modifica, aggiunta, innovazione, miglioramento o trasformazione dei beni immobili locati e delle loro pertinenze senza il previo consenso scritto del locatore.

**Art. 6)**

Eventuali opere, previa autorizzazione scritta dal locatore, verranno effettuate a cura e spese del conduttore. Al termine della locazione, nel caso che le opere eseguite costituiscono delle migliorie dell'immobile, tali opere rimarranno a beneficio della proprietà che dovrà rimborsare al locatore le spese sostenute come indicato dall'art. 1592 del c.c.

**Art. 7)**

Tutte le riparazioni di piccola manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 del codice civile sono a carico del conduttore, mentre le spese di straordinaria manutenzione saranno a carico del locatore.

Le parti, al fine di determinare gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, concordano di far riferimento alla " tabella ripartizione oneri accessori proprietario e conduttore-concordata con Confedilizia SUNIA-SICET-UNIAT, registrata a Roma il 30-04-2014"

**Art. 8)**

I contraenti convengono che le spese relative all'allaccio delle utenze sono a carico del locatore, mentre quelle derivanti dai contratti di fornitura rimarranno in capo al conduttore.

**Art. 9)**

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e dà atto che il locatore resta esonerato da ogni responsabilità per danno da scassi, rotture, manomissione, tentato furo o danni causati da furto nei locali affittati.

Ai sensi dell'articolo 38 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, in caso di decisione del Locatore di vendere l'immobile oggetto del presente contratto, il Conduttore avrà diritto di prelazione all'acquisto, con l'obbligo per il Locatore di darne comunicazione scritta mediante notifica tramite ufficiale giudiziario, specificando prezzo e condizioni della vendita. Il Conduttore potrà esercitare il diritto di prelazione entro sessanta (60) giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione.

In caso di esercizio della prelazione, le Parti convengono che il prezzo di vendita sarà ridotto di un importo pari alla somma complessiva dei canoni di locazione effettivamente versati dal Conduttore nel corso del rapporto locatizio, risultante da idonea documentazione (ricevute, bonifici).

Tale riduzione viene riconosciuta quale valorizzazione del rapporto pregresso tra le parti e come incentivo alla conclusione della vendita in favore del Conduttore, in un'ottica di continuità e reciproca fiducia.

#### **Art. 10)**

Le spese di registrazione del presente contratto e quelle derivanti dall'imposta di registro degli anni successivi sono a carico del locatore, nella misura indicata all'art. 5, Tariffa Parte I del DPR 131/1986.

Sono altresì a carico del locatore le spese relative all'imposta di bollo.

Sarà cura del conduttore provvedere all'obbligo di registrazione del presente contratto mentre sarà il locatore a provvedere annualmente al pagamento dell'imposta di registro.

#### **Art. 11)**

Il mancato adempimento anche parziale degli obblighi contrattuali darà facoltà alla parte adempiente di risolvere il contratto, previa comunicazione scritta.

In caso di controversia, le parti si impegnano a tentare una risoluzione amichevole; in mancanza di accordo, sarà competente il Foro del luogo in cui è situato l'immobile.

**Art. 12)**

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti richiamano le disposizioni di legge vigenti in materia.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Comune di Cagli

Responsabile dell'ufficio tecnico Arch. Edoardo Trocchi