# CONTRATTO DI LOCAZIONE DI TERRENO

TRA

…………

e

Comune di …….

Il Signor **xxxxxxxxxxx** , in rappresentanza del Comune di …….nato a xxxxxxxxx, il xx/xx/xx, domiciliato in xxxxxxxxx - xxxxx xxxxxxxx), Codice Fiscale n. xxxxxxxxxx, giusta procura di ……….di seguito indicato come "Locatore”;

e

**……………………………………………………………………..**, di seguito indicato “Conduttore”;

di seguito definite anche singolarmente “la Parte” e congiuntamente “le Parti” convengono e stipulano quanto segue:

Premesso che:

* Il Locatore è proprietario esclusivo di un terreno sito in via del Bocciodromo, individuato al NCT Gallese al Foglio n. 27 (Gallese) particella n. 325, facente parte del patrimonio disponibile comunale e pervenuto a seguito del trasferimento immobiliare, in esecuzione di accordo transattivo stipulato dal notaio De Angelis Mario in data 15.06.2020 rep 46062 racc. 21024;

- Il Conduttore è interessato a prendere il locazione una porzione di tale terreno per ……………(finalità) .

# Le Parti convengono e stipulano quanto segue:

# ART. 1 - Premesse ed Allegati

1. Le Premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione.

**ART. 2 – Oggetto**

1. Il Locatore, in qualità di proprietario, concede in locazione al Conduttore, che accetta, una porzione di terreno di proprietà comunale, facente parte del patrimonio disponibile, sita in Via del Bocciodromo, individuato al NCT Gallese al Foglio n. 27 (Gallese) particella n. 325. L’area locata misura mq 192,98e risulta evidenziata in giallo nella planimetria allegata (Allegato C)
2. ….
3. Il Locatore dichiara che sul terreno concesso in locazione non esistono diritti di terzi che possano in alcun modo limitarne la piena disponibilità da parte del Conduttore il quale è man levato da ogni pretesa ed evizione a qualsivoglia titolo da parte di terzi.

**ART. 3 - Durata**

1. La locazione con decorrenza **xx/xx/20xx** e avrà la durata di anni 6 (sei), con scadenza al\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_rinnovabili tacitamente di sei anni in sei anni se una delle Parti non avrà inviato disdetta mediante lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza contrattuale. Il Locatore rinuncia fin d'ora, per sé e per i suoi aventi causa, alla facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza ai sensi dell’art. 29 legge 392 del 1978..
2. ….
3. Fermo quanto sopra, le Parti convengono che il Conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al Locatore mediante raccomandata A.R. o PEC (…inserire PEC del Locatore) almeno dodici mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione ai sensi dell’art. 27 comma VII legge 392 del 1978 e smi.

**ART. 4 - Canoni**

1. Il canone annuo di locazione è convenuto in € xxxxxxxxxxxxx oltre IVA se dovuta, e sarà corrisposto in due rate anticipate di € xxxxxxxxxxxxxx oltre IVA, se dovuta, da corrispondersi entro il 5 del primo mese di ciascun semestre; la prima rata dell’annualità 20xx sarà versata entro 20 giorni lavorativi dalla data di Verbale di consegna dell’area locata di cui al successivo art. 9; I pagamenti saranno compiuti a mezzo bonifico bancario sull’IBAN ……..….
2. L’aggiornamento del canone decorrerà automaticamente dall’inizio del secondo anno, senza che il Locatore ne debba fare richiesta, in misura percentuale pari al 75% delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in G.U.
3. Il mancato pagamento nel termine di 30 giorni lavorativi, anche di una sola rata di canone di locazione, attribuirà al Locatore la facoltà di risolvere il presente contratto, ai sensi dell’art. 1454 c.c. qualora il Conduttore non provveda al pagamento entro 15 giorni dal ricevimento della diffida ad adempiere che dovrà essere inviata dal Locatore tramite raccomandata a/r o PEC al Conduttore.
4. In ogni caso, per il ritardato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente contratto, il Conduttore dovrà corrispondere al Locatore gli interessi di mora al tasso legale, con espressa esclusione dell’applicazione del Dlgs. 231/02, dalla data di scadenza della diffida ad adempiere, in un termine non inferiore a 7 giorni lavorativi, inviata dal Locatore al Conduttore via PEC (….) e fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento.
5. E’ vietata la cessione dei crediti derivanti dal presente contratto salvo diverso accordo tra le Parti

**ART. 5 - Scopo della locazione**

1. Il terreno locato sarà utilizzato dal Conduttore per …. (finalità di locazione).
2. ….
3. Il Conduttore si farà carico, a propria cura e spese, di tutti gli interventi e i lavori di adattamento, civili e tecnologici, necessari per rendere quanto locato idoneo allo scopo per il quale viene locato e definito al precedente 5.1 così come meglio dettagliati nel progetto di massima, Allegato A.
4. Sarà a carico del Conduttore l’ottenimento delle eventuali concessioni e autorizzazioni necessarie a …..
5. Il Locatore riconosce al Conduttore la facoltà di richiedere alle competenti Autorità le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori summenzionati. Qualora previsto dalla normativa vigente, il Locatore si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in questione. In entrambi i casi, le relative spese saranno a carico del Conduttore.
6. Al termine della locazione il Conduttore provvederà, a propria cura e spese, a riconsegnare l’immobile locato libero da persone e/o cose ed a rimuovere quanto eventualmente installato, nei necessari tempi tecnici che verranno concordati tra le Parti.

**ART. 6 - Cessione e sublocazione dell’immobile**

1. In deroga all’art. 36 L. 392/1978, il Conduttore rinuncia alla facoltà di sublocare o cedere il contratto senza il consenso del Comune di Gallese, ad eccezione di società controllanti e/o controllate dal Conduttore.
2. Nel caso in cui il Locatore intendesse trasferire a titolo oneroso il terreno locato, ovvero locare a terzi il terreno alla scadenza del contratto, spetterà al Conduttore il diritto di prelazione.

#

# ART. 7 - Obblighi del Conduttore

1. Il Conduttore costituisce deposito cauzionale nella misura di 3 (tre) mensilità pari ad € xxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx/00).
2. Il Conduttore si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno alla restante porzione di terreno non oggetto di locazione.
3. Il Conduttore solleva il Locatore da ogni responsabilità per gli eventuali danni che possano derivare a terzi a causa dell’utilizzo da parte dello stesso del terreno locato.
4. A tal fine il Conduttore dichiara di aver stipulato idonea polizza assicurativa contro i danni derivanti da rischio locativo e responsabilità civile verso terzi, trasmettendone, ove richiesto dal Locatore, apposita certificazione.

#

# ART. 8 - Obblighi del Locatore

Il Locatore:

1. si impegna a consegnare il terreno in regola rispetto a quanto qui previsto e in regola con le normative vigenti;
2. si impegna a garantire il libero accesso al terreno locato, senza nessuna limitazione al Conduttore e a tutti i soggetti allo stesso collegati/incaricati per le necessarie installazioni, aggiornamenti e/o manutenzioni degli Impianti;

# ART. 9 - Consegna ed accesso

1. Il Locatore consegna il terreno al Conduttore, il quale lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova come da Verbale di consegna che verrà controfirmato tra le Parti.
2. Il Conduttore ha il pieno e libero godimento del terreno nei limiti dell’uso convenuto.
3. Il Conduttore avrà facoltà di accedere al terreno, direttamente o a mezzo di personale da esso incaricato, in ogni momento e senza restrizioni al fine di effettuare tutti gli interventi relativi alla installazione, manutenzione e controllo delle proprie infrastrutture.

**art. 10 Risoluzione del contratto**

Il presente contratto è stipulato con patto di risoluzione espressa ai sensi e per gli effetti dell’art. 1456 C.C. qualora il Conduttore:

a) a valle della diffida di cui all’art. 4.3, risulti in mora con i pagamenti per un importo superiore ad una rata di canone dovuto;

b) abbia apportato modificazioni non autorizzate al terreno oggetto di locazione ed ai relativi accessori;

c) cessazione dell'uso specifico di cui al punto 5);

d) violazione degli obblighi in capo al conduttore di cui all’art. 5;

# ART. 11 - Registrazione del contratto

1. Il presente contratto è soggetto a registrazione ai sensi del D.L. 223/2006 convertito dalla L. 248/2006; l’imposta è dovuta secondo quanto prescritto dalla legge vigente.
2. Le spese di registrazione del presente Contratto e lo svolgimento delle relative incombenze saranno a carico del Conduttore.

**ART.12 – Modifiche e negoziazione delle clausole contrattuali**

1. Qualsiasi modifica al presente Contratto sarà valida solo se risultante da atto scritto debitamente sottoscritto da entrambe le Parti.
2. Le Parti dichiarano di avere liberamente negoziato ogni singola clausola del presente Contratto.

**ART. 12 – Foro competente**

* + 1. Le Parti eleggono il Foro di Viterbo (VT) quale competente in via esclusiva per ogni controversia che dovesse insorgere tra di esse in relazione, dipendenza o connessione con il presente contratto. La legge applicabile è quella italiana.

# ART. 13 - Cessione del contratto

* + 1. Il Locatore non può cedere il presente Contratto senza il preventivo consenso scritto del Conduttore.

# ART. 14 – Dati personali

1. Le Parti reciprocamente autorizzano, ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i , la comunicazione a terzi dei propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi al presente Contratto di locazione.

Le Parti si danno atto di aver espressamente negoziato il presente Contratto per cui non sono applicabili gli articoli 1341 e 1342 codice civile

………., lì ............

 Il Locatore Il Conduttore

………………………………… ……………………………………

 ALLEGATI:

Allegato A : Planimetria Catastale

Allegato B : Visura Catastale

Allegato C : Progetto di massima