

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE
DI VANI PARTE DI IMMOBILE DI PROPRIETA'
COMUNALE SITO IN MOLINO DEI TORTI, PIAZZA
CADUTI PER LA PATRIA, IDENTIFICATO
CATASTALMENTE AL FG. 3, MAPP. 1516, SUB. 5**

L'anno _____ addì _____ del mese di _____ presso, la sede municipale del Comune di Molino dei Torti, viene redatta la presente scrittura privata

tra

Comune di Molino dei Torti, con sede in Molino dei Torti, via Roma n.81, C.F. 00443150065 e P.IVA 00443150065, rappresentato da _____, nato a _____ () il _____ (C.F. _____), nella sua qualità di _____ e con mandato a seguito di Deliberazione della Giunta comunale n° _____ del _____, di seguito denominato **“Locatore”**;

e

Dott. Natale Lupetti, residente in Voghera (PV), strada S. Maria Bianca n.6 C.F. _____ e P.IVA _____, nato a Pietra Ligure (SV) il 01/11/1957, di seguito denominato **“Conduttore”**.

e congiuntamente denominate “Parti”

PREMESSO

- il Comune di Molino dei Torti è proprietario di immobile sito in Piazza Caduti per la Patria, censito al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 1516, sub. 5, già locato ad attività commerciale e sfitto dal 2020 e classificato, secondo le norme del Codice civile, quale bene patrimoniale disponibile;
- l'immobile nel corso dell'anno 2023 è stato oggetto di interventi di messa in sicurezza funzionale e abbattimento barriere architettoniche in parte dei suoi locali al fine di destinare i locali interessati a studio medico di medicina generale il cui progetto esecutivo, poi realizzato, è già stato oggetto di parere preliminare favorevole, giusto parere ASL AL n° 15-2023, registro ufficiale ASL.AL U.0081736 del 18/08/2023 acquisito al protocollo comunale il 18/08/2023 col n° 2048;

Richiamata la Delibera di Giunta Comunale DGC n. _____ del _____, avente a oggetto “concessione in locazione di vani parte di immobile di proprietà comunale da adibirsi ad ambulatorio MMG”;

TUTTO CIO' PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti come sopra intervenute e costituite, dichiarano di voler stipulare quanto segue.

Art. 1 Oggetto

Il Locatore concede a favore del Conduttore, che accetta, la locazione dei vani costituenti l'ambulatorio di medicina generale così come sopra citati e meglio individuati nell'allegato A, quali parti della più ampia unità immobiliare ubicata in Molino dei Torti, Piazza Caduti per la Patria, censita all'N.C.E.U. al foglio 3 mappale 1516, sub. 5 che dovranno essere utilizzati per esercitare la professione di medico di assistenza primaria (prima condotta) da parte del professionista.

Art. 2 Consegna

L'immobile è consegnato al Conduttore, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti. Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato e tiene sollevato il Locatore da qualsiasi responsabilità per danni a cose e/o persone derivanti dal suo utilizzo, da incuria o cattiva sorveglianza. Il Locatore non è tenuto ad alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicare, in tutto o in parte, l'utilizzo, restando, quindi, esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del c.c.

Art. 3 Durata - recessione

La locazione ha la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data __/__/2025 e sarà rinnovabile per ulteriori n. 6 (sei) anni, fatta salva la disdetta da parte del Conduttore o del Locatore da comunicarsi entro 3 (tre) mesi dalla scadenza dello stesso.

Tanto l'affittuario quanto il locatore potranno recedere dal contratto con preavviso di almeno 90 giorni da comunicarsi mediante lettera raccomandata per gravi motivi imprevedibili e sopravvenuti consistenti nella necessità di far cessare il contratto d'affitto.

art. 4 Canone e Spese

il canone di locazione è stabilito come segue:

- Primi dodici mesi a decorrere dal __/__/2025 in € 100,00 mensili, per le motivazioni espresse nella Deliberazione di Giunta comunale citata in premessa;

- Dal secondo anno di vigenza del contratto di locazione, e cioè dal __/__/2026, in € 188,00 mensili suscettibili, a partire dall'anno successivo, di revisione annuale sulla base delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT dei prezzi al consumo così come stabilito dal comma 2 dell'art. 24 del vigente Regolamento per la gestione dei beni immobili di proprietà comunale, approvato con Deliberazione C.C. n° 10/2021;

Da versare in numero 12 (dodici) rate mensili, senza interessi, da corrispondersi entro il 15 di ogni mese.

Il mancato pagamento degli importi dovuti determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge, salvo le ulteriori conseguenze di legge e di contratto.

Gli oneri accessori tutti (utenze per acqua, energia, riscaldamento, spurgo, fornitura di servizi comunque denominati) sono a carico del Conduttore, che dovrà provvedere a proprie spese al subentro e all'attivazione delle utenze.

Art. 5 Riconsegna dell'immobile

Alla scadenza, ovvero in caso di risoluzione, l'immobile dovrà essere riconsegnato dal Conduttore al Locatore, quest'ultimo anche per il tramite di un incaricato, pulito e sgombero da persone e cose, nello stesso stato in cui l'ha ricevuto, salvo il naturale degrado conseguente all'uso fattone.

Dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti.

Il Locatore si riserva la facoltà di mantenere le opere eventualmente realizzate dal Conduttore, ancorché autorizzate, senza che il Locatore stesso sia tenuto a versare alcun compenso, e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 del c.c.

Al termine del contratto, il Conduttore dovrà garantire l'immediato sgombero e pristino dello stato originario dei locali e rimuovere a propria cura e spese attrezzature ed arredi (salvo quanto di proprietà del Locatore e lasciato in uso). Tale obbligo, nel caso di riconsegna dell'immobile a seguito di risoluzione, dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla cessazione anticipata del contratto.

Il Conduttore non può cambiare la destinazione dell'immobile e non può effettuare alcuna modifica ai locali locati, se non dietro autorizzazione scritta del Locatore.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza ovvero in caso di risoluzione alla cessazione del contratto, il Conduttore – oltre a quanto previsto nel presente contratto – dovrà pagare al Locatore una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari all'1% del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà del Locatore di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Art. 6 Manutenzione ed Obblighi del Conduttore

La manutenzione completa dell'immobile è a carico del Conduttore, che è obbligato a mantenerlo in ordine e in buono stato di manutenzione.

Il Conduttore dovrà svolgere l'attività nel pieno e completo rispetto della vigente normativa urbanistica, edilizia, igienico sanitaria, ambientale, di prevenzione incendi e di quant'altro per norma o legge applicabile all'attività insediata ed esercitata. Il Locatore si riserva la facoltà di controllo, anche per il tramite di un proprio incaricato, sullo stato di manutenzione e conservazione del bene locato, con diritto di accesso ed ispezione dello stesso.

Il Conduttore ha l'obbligo di acquisire a propria cura e spese presso gli enti competenti le certificazioni, i titoli amministrativi, le autorizzazioni, comprese quelle sanitarie, le licenze commerciali, che siano necessarie per attivare e mantenere la gestione dei locali.

Il Conduttore dovrà volturare e/o stipulare a proprio nome tutti contratti per le utenze.

Il Conduttore dovrà sopportare tutte le spese inerenti la conduzione, compresi eventuali lavori di manutenzione ordinaria, nonché rispettare le disposizioni legislative e regolamentari per la sicurezza e l'igiene del lavoro, laddove applicabili.

Eventuali lavori di manutenzione straordinaria potranno essere eseguiti previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni, e previo ottenimento di nulla-osta da parte del Locatore.

art. 7 Trasferimento di contratto a terzi

Non è ammessa la sublocazione o il trasferimento del contratto a terzi.

art 8. Cause di risoluzione del contratto

Ai sensi e per gli effetti del art. 1456 c.c., il presente contratto s'intenderà senz'altro risolto per fatto o colpa del Conduttore nel caso di:

violazione della destinazione d'uso del presente contratto;
violazione del divieto di sublocazione anche parziale prescritto del presente contratto;

Art. 9 Cauzioni e Assicurazioni

Il Conduttore ha prestato, a garanzia degli obblighi assunti, una cauzione definitiva pari a tre mensilità effettive e quindi pari a euro 564,00 (Euro cinquecentosessantaquattro/00) mediante costituzione di deposito cauzionale mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale filiale di IBAN: con la seguente causale (cauzione definitiva locazione vani parte di immobile sito in Piazza Caduti per la Patria – ambulatorio MMG).

Il deposito cauzionale potrà essere incamerato dal Locatore nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Conduttore, con l'obbligo di reintegro dello stesso, senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante al Locatore.

Art. 10 Spese di contratto

Le spese per la stipula del contratto sono a carico di Locatore e Conduttore, in parti uguali. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore.

Art. 11 Modificazioni al contratto

Ogni modifica al presente contratto, all'infuori di quelle imposte per legge ad una o a entrambe le Parti, dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta.

Art. 12 Elezione di domicilio

Per gli effetti del presente contratto di locazione il Conduttore elegge il proprio domicilio presso _____.

Art. 13 Foro competente

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente contratto è competente il Foro di Alessandria.

Art. 14 Rinvio

Per quanto non disciplinato dal presente contratto, si rimanda a quanto previsto dal Codice civile, dalla Legge 392/78 ed alle norme vigenti in materia di locazione commerciale e di immobili pubblici.

art. 15 Disposizioni Finali

Le clausole di cui alla presente scrittura sono considerate tutte essenziali, valide ed efficaci tra le

Parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Il Locatore, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, informa il Conduttore che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.

Il Conduttore dichiara espressamente che non sussistono divieti e/o incompatibilità a contrarre con la P.A.

Fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto i seguenti atti, seppur non materialmente allegati:

Delibera Giunta Comunale n. _____ con allegata planimetria dell'immobile.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Locatore

Il Conduttore

Il Conduttore dichiara, ai sensi dell'art. 1341 del c.c., di avere letto e di accettare tutte le singole condizioni riportate nel presente contratto di locazione ed in particolare quanto stabilito dagli artt. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13.

Il Locatore

Il Conduttore
