



## **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE DI IMMOBILE**

Verona, ...

Tra

l'**Automobile Club Verona** (C.F. 00225010230) con sede in Verona, via della Valverde n. 34, nella persona del Direttore, Dott. Riccardo Cuomo, successivamente indicata anche come "*Locatore*" o "*parte locatrice*"

e

... successivamente indicato anche come "*Conduttore*" o "*parte conduttrice*" entrambi nel proseguo indicati anche congiuntamente come "*parti*"

\*\*\*

Premesso che

- l'Ente in data ... ha pubblicato un avviso pubblico finalizzato alla locazione commerciale di immobile;
- il conduttore, nell'ambito della suddetta procedura, ha presentato la migliore offerta (**doc. a**);
- il conduttore è risultato aggiudicatario come da determinazione n. ... del ...;
- la destinazione d'uso dell'immobile è ufficio direzionale A10, come da titolo edilizio codice pratica n. 05029050233-08082024-2055 del 09/08/2024 e successiva variante 08641590727-11102025-1443 del 11/10/2025.

Tutto quanto sopra premesso si conviene quanto segue

### **Art. 1) Premesse e allegati**

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione.

## **Art. 2) Oggetto**

Il presente contratto ha ad oggetto la locazione commerciale dell'ufficio posto in Via Valverde n. 34 di mq. 57 e identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 166 Particella 642 sub. 263 rendita € 1.332,46; destinazione d'uso: direzionale A/10, come da titolo edilizio codice pratica n. 05029050233-08082024-2055 del 09/08/2024 e successiva variante 08641590727-11102025-1443 del 11/10/2025.

## **Art. 3) Durata**

Il presente contratto avrà durata di anni sei con decorrenza dal ... e scadenza il ..., e si rinnoverà tacitamente di sei anni alle stesse condizioni, tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata oppure tramite PEC, almeno 6 mesi prima della scadenza, ai sensi dell'art. 27 della Legge 392 del 1978.

Il conduttore, in ogni caso, può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In tal caso non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità per la perdita dell'avviamento.

## **Art. 4) Divieto di cessione e sublocazione**

Il conduttore non può cedere né sublocare il contratto.

## **Art. 5) Canone**

Il canone annuo di locazione è pari ad € ... oltre IVA, come da offerta economica presentata in sede di gara (**doc. a**).

Dietro formale richiesta del Locatore il canone di locazione verrà annualmente maggiorato ex articolo 32 della Legge 392/1978, a partire dal mese di stipula del presente contratto in misura pari al 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

## **Art. 6) Modalità di pagamento del canone**

I pagamenti delle somme dovute dalla parte conduttrice alla parte locatrice, così come determinati dal presente contratto dovranno essere effettuati mensilmente,

con pagamento con rate anticipate entro il giorno 5 del mese di riferimento mediante bonifico bancario alle coordinate IBAN che saranno fornite dal Locatore. Al momento dell'avvenuto pagamento, la parte locatrice rilascerà regolare fattura.

#### **Art. 7) Deposito cauzionale**

Contestualmente alla data di sottoscrizione del presente contratto il conduttore effettuerà sul conto corrente indicato dal locatore un bonifico dell'importo di € \_\_\_\_\_ a titolo di deposito cauzionale fruttifero a garanzia del puntuale adempimento degli obblighi contrattuali.

Il deposito di cui al presente articolo non è imputabile in conto canoni e verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei luoghi e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali. Il deposito cauzionale è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.

In alternativa al deposito cauzionale il conduttore potrà prestare una idonea fideiussione, a prima richiesta, con primario istituto di credito o con primaria compagnia assicurativa dell'importo di € \_\_\_\_\_ a garanzia di tutte le obbligazioni contrattuali.

#### **Art. 8) Ritardati pagamenti**

La parte conduttrice non potrà in modo alcuno ritardare il pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori e non potrà inoltre far valere alcuna eccezione e/o azione, se non dopo aver provveduto al pagamento delle rate e degli oneri accessori scaduti.

#### **Art. 9) Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso è ufficio direzionale A/10, con facoltà di cambio di destinazione d'uso a carico del locatario, previa autorizzazione del locatore.

Il conduttore si assume, quindi, tutti gli oneri conseguenti al cambio di destinazione d'uso (ad esempio: gli oneri di urbanizzazione), nonché la realizzazione a propria cura e spese dei lavori necessari a tal fine, previo assenso del locatore.

### **Art. 10) Consegna dell'immobile e dichiarazioni del locatore**

Il Locatore, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, dichiara e garantisce di avere la piena e libera disponibilità dell'immobile e lo consegna al Conduttore.

Il Locatore dichiara che i relativi impianti sono stati di recente adeguati a norma di legge, in quanto gli stessi risultano dotati delle relative certificazioni di conformità.

### **Art. 11) Responsabilità per danni derivanti dall'uso dei locali**

La parte conduttrice, dal momento della consegna dei locali, è responsabile della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso o riconducibili a responsabilità di terzi.

La parte conduttrice consegna polizza assicurativa rilasciata da ... il ... con idonei massimali a garanzia delle responsabilità di condizione dell'immobile e si impegna a pagare il premio di rinnovo alle successive scadenze.

Quest'ultima, inoltre, esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti, che potranno derivare da fatti e/o atti dolosi o colposi propri.

In caso di mancato godimento temporaneo dei locali dovuto all'esecuzione di lavori urgenti, alla parte conduttrice non compete alcun risarcimento del danno purché i lavori vengano eseguiti il più sollecitamente possibile nonché, per quanto possibile, compatibilmente con le esigenze della parte conduttrice stessa, restando salva l'applicazione di quanto disposto dall'art. 1584 c.c.

Il conduttore, in nessun caso, potrà all'interno dell'immobile svolgere:

- attività non conformi alla destinazione urbanistica dell'immobile;
- attività in contrasto con l'ordine pubblico ed il buon costume.

### **Art. 12) Rendimento energetico**

La parte locatrice dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui viene allegata una copia al presente contratto (**allegato a**).

Il Conduttore pertanto dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica relativa all'Immobile locato.

#### **Art. 13) Idoneità dei locali e loro restituzione**

La parte conduttrice dichiara di aver visionato ed ispezionato i locali trovandoli di proprio gradimento ed adatti all'uso stabilito e pertanto si obbliga a riconsegnarli, al termine della locazione nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso.

La parte conduttrice, accettato l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, rinuncia a formulare riserve o eccezioni relative allo stato dell'immobile.

L'Immobile è locato con la clausola "visto e piaciuto", di conseguenza restano esclusi dalle garanzie e da ogni obbligo di indennizzo gli eventuali vizi, difetti, carenze, inidoneità all'uso o quant'altro dovesse essere accertato in ordine all'unità immobiliare, tenuto conto che il conduttore ha preso completa visione dello stato dell'immobile stesso.

#### **Art. 14) Clausola risolutiva espressa**

Sono cause di risoluzione *ipso iure* del contratto per fatto e colpa del Conduttore ai sensi dell'art. 1456 c.c.:

- la mutata destinazione dell'uso dei locali, senza l'autorizzazione e il consenso del Locatore;
- lo svolgimento di una o più delle attività vietate dal presente contratto;
- il mancato pagamento di almeno 2 canoni di locazione decorsi 30 giorni dalla scadenza prevista ovvero il mancato pagamento, entro il termine previsto, degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi 2 mensilità del canone di locazione.

### **Art. 15) Controlli**

La parte conduttrice riconosce al Locatore il diritto di effettuare in qualsiasi momento ogni opportuna verifica dell'immobile per accertare che il conduttore osservi gli obblighi che gli incombono.

### **Art. 16) Manutenzioni e riparazioni**

Il Conduttore si assume a proprio carico, con effetto dalla data di presa in consegna dei locali oggetto del contratto, tutte le spese per le riparazioni ordinarie e di piccola manutenzione come per legge, mentre la straordinaria manutenzione spetterà al Locatore, fatte salve le manutenzioni straordinarie derivanti da mancata o insufficiente riparazione o piccola manutenzione del Conduttore.

### **Art. 17) Miglioramenti e addizioni**

Tutti i miglioramenti e le addizioni che verranno eseguite dal Conduttore, nessuno escluso, dovranno sempre essere preventivamente sottoposti ed accettati dalla proprietà e resteranno comunque acquisiti all'immobile di proprietà del Locatore, senza obbligo di corrispondere alcuna indennità, rimborso o corrispettivo; ciò anche in caso di eventuale recesso anticipato per disdetta del Conduttore.

Resta salvo il diritto del Locatore di pretendere, a cura e spese del Conduttore, il ripristino dello stato originario dell'immobile, da comunicarsi per iscritto alla parte conduttrice al momento del rilascio del consenso all'intervento modificativo richiesto.

### **Art. 18) Registrazione del contratto e relative spese**

Le spese di registrazione del presente contratto, delle eventuali rinnovazioni sono a carico di entrambe le parti nella misura del cinquanta per cento per ciascuna parte e saranno effettuate a cura del Locatore che si impegna ad inviare al Conduttore le relative ricevute di pagamento.

Restano a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze.

In caso di recesso anticipato della parte conduttrice dal presente contratto, le imposte e spese relative alla risoluzione anticipata saranno a suo carico esclusivo.

### **Art. 19) Modifiche contrattuali**

Qualsiasi modifica o integrazione al presente contratto sarà valida ed efficace solo se approvata per iscritto.

### **Art. 20) Comunicazioni**

Tutti gli avvisi e le comunicazioni fra le Parti relative al presente Contratto dovranno essere fatti per iscritto e inviate via posta elettronica certificata (PEC), ovvero lettera raccomandata A.R.

### **Art. 21) Disposizioni generali e finali**

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, alle leggi speciali e, in particolar modo, alla L. 27 luglio 1978 n. 392.

### **Art. 22) Foro competente**

In relazione a qualsiasi controversia dovesse insorgere circa l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto e per ogni questione direttamente o indirettamente influente sul contenuto del contratto stesso, sarà competente il Tribunale di Verona.

### **Art. 23) Trattamento dei dati personali**

Le Parti si danno reciprocamente atto che il trattamento dei dati personali dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia, ivi incluso il Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali (GDPR), e sarà effettuato esclusivamente per le finalità previste nel presente Contratto. Con la sottoscrizione del Contratto ciascuna Parte presta il consenso al trattamento dei dati personali e a trasmetterli esclusivamente ai soggetti ai quali la comunicazione è consentita per legge ovvero ai soggetti per i quali la comunicazione è necessaria ai fini dell'esecuzione degli obblighi di cui al Contratto. I Dati Personali oggetto di trattamento, per le finalità di cui sopra, saranno conservati nel rispetto dei principi di proporzionalità, necessità e nei limiti del tempo strettamente necessario al fine del conseguimento

delle finalità per cui sono stati raccolti, salvo quanto debba essere conservato ai sensi di legge.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

**Allegati:**

- a) offerta economica;
- b) attestato di prestazione energetica.

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. il Locatore e il Conduttore accettano

espressamente le seguenti clausole:

Art. 4) Divieto di cessione e sublocazione

Art. 7) Deposito cauzionale

Art. 8) Ritardati pagamenti

Art. 9) Destinazione d'uso

Art. 10) Consegna dell'immobile e dichiarazioni del locatore

Art. 11) Responsabilità per danni derivanti dall'uso dei locali

Art. 13) Idoneità dei locali e loro restituzione

Art. 14) Clausola risolutiva espressa

Art. 18) Registrazione del contratto e relative spese

Art. 19) Modifiche contrattuali

Art. 22) Foro competente

Art. 23) Trattamento dei dati personali

IL CONDUTTORE