

OGGETTO: Bando di gara, asta pubblica, per "alienazione/locazione con opzione di riscatto" Immobili siti in Pezzaze Loc. Lavone

Contratto di locazione con opzione di riscatto

L'anno 2019 il giorno del mese di

TRA

l'arch. Fabrizio Veronesi, il quale interviene nel presente atto non in proprio, bensì in qualità di funzionario Dirigente dell'Area Tecnica della **Comunità Montana di Valle Trompia**, C.F. 83001710173 domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, via Matteotti 327, 25063 Gardone Val Trompia, autorizzato e munito degli occorrenti poteri, e da ultimo delegato con Deliberazione della Giunta Esecutiva n° 99 del 26/09/2018, di seguito più brevemente denominato **"LOCATORE"**

E la ditta _____ con sede legale in _____ Via _____, n. ____ - Codice fiscale n. _____ - Partita. I.V.A. n. _____ in persona del legale rappresentante Sig. _____ nato a _____ il _____ domiciliato per la carica in _____ C.F. _____ più brevemente denominato **"CONDUTTORE"**

o il Sig. _____ nato a _____ il _____ e residente in via _____ C.F. _____ denominato **"CONDUTTORE"** congiuntamente denominate anche le **"PARTI"**

Relativamente al LOTTO X:

di cui agli identificativi catastali sez NCT foglio 24 mappale 46 sub ... denominato:

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Articolo 1 -Durata

Il locatore concede per una durata di 10 anni in locazione con l'opzione di riscatto, l'immobile sopra citato.

Qualora il conduttore intenda esercitare l'opzione del riscatto potrà farlo inviando lettera raccomandata alla Comunità Montana di Valle Trompia, entro il periodo tra il 1° gennaio e il 30 giugno dell'ultimo anno di locazione.

Il valore di riscatto è pari a 10 annualità del canone di locazione offerto dall'aggiudicatario e tutti i canoni versati verranno scomputati dal valore di riscatto.

Articolo 2 – Canone annuale.

Il prezzo per il **canone di locazione annuale** con opzione di riscatto è fissato in:

Importo canone annuale. (Gli importi verranno aggiornati in seguito alle offerte fatte dall'Aggiudicatario.)		
1.	Lotto 1L-Ex Servizi sociali, via Don Piotti, 24 Piano Terra – Sub 15	Totale €
2.	Lotto 2L-Ex Valtrompia Turismo via Don Piotti, 28 Piano Primo – Sub 46	Totale €
3.	Lotto 3L-Autorimessa/Deposito via Don Piotti, Piano interrato – Sub 508	Totale €
4.	Lotto 4L-Ex Bancomat via Don Piotti, 20 Piano Terra – Sub 509	Totale€

Per la stipula del presente contratto l'aggiudicatario dovrà versare:

- **Tre rate del canone mensile di aggiudicazione.**

La fidejussione presentata in sede di gara costituirà deposito cauzionale per il presente contratto.

Nella fidejussioni bancarie e assicurative deve essere presente la seguente dicitura:

“Impegno a versare l'intero importo della cauzione a semplice richiesta della Comunità Montana di Valle Trompia, senza alcuna riserva. Validità della cauzione fino alla restituzione dell'originale o al rilascio di una dichiarazione di svincolo da parte di Comunità Montana di Valle Trompia. Con esplicito riferimento alla rinuncia del beneficio della preventiva escussione.”

Il pagamento delle successive rate dovrà essere effettuato ogni 3 mesi anticipati, dalla parte conduttrice alla parte locatrice, mediante bonifico bancario entro il 5 del mese, sul conto corrente C/C 000022222X66, BANCA POPOLARE DI SONDRIO – AG. GARDONE V.T. - Via Matteotti, N° 300 25063 Gardone V.T Iban IT69I056965454000022222X66 - ABI 05696 CAB 54540, con causale: *"Canone locazione immobile in Pezzaze – loc. Lavone Lotto X"*.

Nel caso si eserciti l'opzione di riscatto, la rata finale sarà corrisposta in unica soluzione, che dovrà riportare come causale *"Corrispettivo riscatto immobile in Pezzaze – loc. Lavone-Lotto X"*.

Articolo 3 – Morosità e risoluzione contratto

Nel caso di morosità oltre il terzo mese, seguirà immediata rescissione del contratto e il conduttore dovrà senza indugio restituire l'immobile libero da persone e da cose, entro il termine intimato dal proprietario La Comunità Montana di Valle trompia tratterrà, le mensilità non pagate dalla fideiussione depositata. In caso di ritardo nell'adempimento del predetto obbligo di rilascio dell'immobile, il conduttore dovrà corrispondere, a titolo di penale per ogni giorno di ritardo, per la mancata restituzione dell'unità immobiliare, la somma di euro 150,00 giornaliera.

Articolo 4 – Spese Tasse

Le spese, le imposte e le tasse relative e conseguenti alla presente locazione sono a carico della parte conduttrice, così come, a decorrere dalla data odierna, saranno tutti i tributi Comunali relative ad Imu, Tasi e Tari (qualora pagate da Comunità Montana di Valle Trompia verranno richiesti i rimborsi degli importi nei periodi relativi alle scadenze dei tributi stessi, indicativamente Giugno e Dicembre) e le relative spese condominiali **ordinarie e straordinarie** relative all'unità ed eventuali altre imposte dirette e/o indirette riguardanti gli immobili in contratto, anche se formalmente imputabili alla parte locatrice.

Articolo 5 – Sub affitto

Il conduttore potrà sublocare l'immobile oggetto del presente contratto di locazione, avvisando la Comunità Montana di Valle Trompia tramite lettera raccomandata.

Articolo 6 - Migliorie

Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile e di accettare la condizione dello stato di fatto alla data del bando e averlo trovato rispondente alle proprie esigenze.

Le migliorie, le riparazioni o modifiche eseguite dal conduttore, come la sistemazione degli impianti idrosanitari e dell'impianto elettrico, l'eventuale sgombero, pulizia e tinteggiatura dell'immobile sono a completo carico del conduttore e rimangono acquisite dal locatore senza obbligo di compenso, anche se eseguite col consenso del locatore, e ciò ad espressa deroga degli artt. 1592, 1593 c.c., salvo sempre per il locatore il diritto di pretendere dal conduttore il ripristino dell'immobile nello stato in cui questi lo ha ricevuto.

Lo stesso dicasi per il reperimento della documentazione relativa alle varie certificazioni relative a detti impianti, oltre alla certificazione energetica e a tutti i documenti necessari ai fini dell'ottenimento del certificato di abitabilità/agibilità

La mutata destinazione d'uso dell'immobile, o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico/edilizie produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e per colpa del conduttore.

Articolo 7 - Ispezione

Il locatore può, previo appuntamento con il conduttore, procedere all'ispezione dell'immobile.

Articolo 8 – Spese e consumi

Tutte le spese di manutenzione ordinaria saranno a carico del conduttore come per esempio il consumo individuale di elettricità, acqua e gas.

Articolo 9 – Responsabilità su danni

Il locatore è esonerato espressamente da qualsiasi responsabilità per danni causati dal conduttore o da terzi.

Articolo 10 – Aggiornamento istat

Non verrà conteggiato l'aumento annuale relativo all' Adegumento canone istat.

Articolo 11 – Spese di registrazione

Gli adempimenti e le spese di registrazione del presente contratto e annuale presso l'Agenzia delle Entrate sono a carico del conduttore.

Articolo 12 - Elezione di domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, il Locatore elegge il proprio domicilio in via Matteotti 327, 25063 Gardone V.T.,

Il Conduttore presso _____ di _____ sede Via __, _____(..)

Articolo 13- Foro competente

Resta convenuto tra le Parti che le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite in via esclusiva alla competenza del Foro di Brescia.

Articolo 14 - Pubblicità

Il Locatore autorizza sin d'ora il Conduttore a fare e a farsi pubblicità, mediante apposizione all'esterno della porzione immobiliare per fini di promozione di cartelli, scritte, insegne luminose nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti.

Articolo 15 – Accettazione contratto

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341- 1342 c.c. il conduttore dichiara di aver ben ponderato, discusso ed accettato specificamente le premesse, tutte le clausole ed in particolare gli articoli: 1,2,3,4,5,6.

Articolo 16 – Privacy

Con riferimento alle disposizioni previste dal D. Lgs. 30/06/2003 n° 196 sulla tutela della privacy, le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto, sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

Articolo 17 - Rinvio norme codice civile

Per tutto quanto non è espressamente previsto si rinvia alle disposizioni del codice civile e altre leggi in vigore.

Il Conduuttore _____

Il Locatore _____

Gardone VT li, .. / ... / 2019