



## **COMUNE DI LATRONICO**

(Provincia di Potenza)

### **REPUBBLICA ITALIANA**

#### ***N. 3359/2021 di Repertorio***

**OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PARTE DI UN  
IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA PIZZO  
FALCONE.**

Il giorno ventinove del mese di novembre dell'anno duemilaventuno (29/11/2021), avanti a me Dott.ssa Filomena Egidia Cervino - Segretario Comunale - autorizzato a rogare tutti i contratti nei quali il Comune è parte e ad autenticare le scritture private nell'interesse del Comune, ai sensi dell'art. 97 comma 4° lett. c) del D.Lgs 18/08/2000 n. 267, si sono costituiti:

- da una parte l'Arch. Carmine CANDIA, nato a Castelsaraceno (PZ) il 18.05.1967 - Responsabile del Settore Urbanistica e Patrimonio del Comune di Latronico, C.F. N. 83000110763 e P.IVA n. 00753300763 il quale dichiara di agire per conto e nell'interesse dell'Ente che rappresenta, ai sensi dell'art. 107 comma 3° lett. c) del D.Lgs. 18/08/200 n. 267;

- dall'altra parte la Sig.ra Laura MAGGINI, nata a Roma (RM) il 22.11.1968 in qualità di legale rappresentante della soc. Magic Building srl, con sede in Roma alla via Barzanò n. 61, codice fiscale e Partita IVA 14995801009 di seguito denominato semplicemente CONDUTTORE.

Dell'identità e piena capacità delle sopra costituite parti io

Segretario Comunale sono personalmente certo.

Espressamente, spontaneamente e con il mio consenso le parti dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni.

**PREMESSO CHE**

- Con determina n. 141 del 17.11.2021 il Responsabile del Settore Urbanistica e Patrimonio Arch. Carmine Candia ha provveduto a redigere una stima per il calcolo del canone mensile, sulla base dei parametri individuati dall'Agenzia del Territorio, relativi all'anno 2021, determinando un valore di € 2,23 al metro quadrato da assumere come canone di fitto;

Tutto ciò premesso, previa ratifica e conferma della narrativa che precede, tra le costituite parti

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

**ART. 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

Il Comune di Latronico, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione con decorrenza dal 01/01/2022 alla soc. Magic Building srl che accetta, porzione di mq. 175,00 del locale sito in Latronico (PZ) Via Pizzo Falcone, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Latronico al foglio di mappa n. 17 - particelle 134, 155, 195, 196, 202, 254, 314, 406, 407, di cui all'allegata planimetria per costituirne parte integrante e sostanziale.

Tutti i lavori eventualmente necessari per la sistemazione ed adattamento dei locali ed adeguamento degli impianti, niente escluso, ritenuti necessari per la futura destinazione prevista sono a carico esclusivo del conduttore.

Eventuali ulteriori lavori ed oneri necessari per completare e dare funzionali ed atti all'uso tutti i locali conformemente alle vigenti normative di sicurezza ed igiene, saranno a carico esclusivo ed onere del conduttore senza alcuno rimborso o indennità di sorta.

Le parti convengono che al termine del rapporto il conduttore non avrà diritto ad alcuna indennità per la perdita dei locali.

## **ART. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE**

La locazione avrà durata di anni 9 (nove), con decorrenza dalla data del 01/01/2022, rinnovabile ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i..

Alla prima scadenza contrattuale di nove anni, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata Legge, con le modalità ed i termini ivi previsti. La locazione avrà la durata sopra convenuta con possibilità di rinnovo per ulteriore uguale periodo.

Si riconosce al conduttore la facoltà di poter recedere anticipatamente, in qualsiasi momento dal presente contratto nel caso che venisse a cessare il bisogno dei locali. In ogni caso il conduttore dovrà darne comunicazione al locatore almeno due mesi prima della data di riconsegna dei locali con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e/o con comunicazione via PEC, senza che nulla potrà pretendere il Locatore se non il pagamento dei canoni fino alla data del rilascio.

## **ART. 3 - CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di € 390,00

mensili, da pagarsi in rate mensili uguali e anticipate entro i primi 7 giorni del mese di riferimento, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale, bonifico bancario - IBAN IT04K0306942021068570227561 o pagamento tramite la piattaforma PagoPA.

La prima rata dovrà essere versata alla data di sottoscrizione del presente contratto. Qualora il conduttore si rendesse moroso anche di una sola rata di affitto, a decorrere dall'8° giorno del mese di riferimento, l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata degli interessi di mora nella misura degli interessi legali, oltre all'applicazione delle penali previste all'art. 11.

#### **ART. 4 - AGGIORNAMENTO DEL CANONE**

Ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/1978, così come modificato dall'art.1 della Legge 118/1985, a decorrere dall'inizio del secondo anno, le parti convengono che il contratto di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Il conduttore pertanto rinuncia all'invio della raccomandata richiesta, le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

#### **ART. 5 - DESTINAZIONE**

L'immobile che si concede in locazione è destinato ad uso attività di uffici della soc. Magic Building srl. Qualsiasi altra destinazione è espressamente inibita.

#### **ART. 6 - SUBLOCAZIONE**

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità locata senza il permesso scritto del locatore. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione ipso jure del contratto.

#### **ART. 7 – MANUTENZIONE E RIPARAZIONE**

Il conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere, per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria, mentre le opere di manutenzione straordinaria saranno a carico della parte locatrice.

#### **ART. 8 – MIGLIORIE E INNOVAZIONI**

I locali sono ceduti nello stato di fatto in cui si trovano; ogni intervento che la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo del bene, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla proprietà, e rimarrà per patto a beneficio della parte locatrice; quando anche autorizzato, il conduttore provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure, senza per questo pretendere indennità o compensazioni a valere sul canone per miglioramenti o addizioni apportate.

#### **ART. 9 – UTENZE**

Il conduttore entro 30 (trenta) giorni deve intestare a proprio nome, conservandone l'uso esclusivo, i contratti di fornitura di

acqua, gas, energia elettrica, riscaldamento, telefono ecc, il pagamento delle spese ordinarie connesse alle stesse, il pagamento delle tasse di smaltimento rifiuti, nettezza urbana e ogni altro costo relativo alla locazione.

#### **ART. 10 – VISITA AI LOCALI**

Il locatore si riserva la facoltà di verificare il pieno rispetto del presente contratto, Si riserva inoltre la facoltà di effettuare in qualunque momento, previo preavviso di due giorni, sopralluoghi nella struttura al fine di verificare lo stato di manutenzione degli immobili.

#### **ART. 11 – PENALITA'**

Per ogni giorno di ritardo nel pagamento del canone di locazione rispetto al termine previsto sarà applicata una penale pari a € 25,00 (Euro venticinque/00).

Per ogni giorno di ritardo nell'intestazione di una o più utenze rispetto al termine previsto sarà applicata una penale pari a € 50,00 (Euro cinquanta/00).

#### **ART. 12 - RISOLUZIONE CONTRATTUALE**

Le parti, ai sensi degli artt. 5 e 55 della Legge 392/78, pattuiscono che il mancato pagamento di due o più rate mensili del canone, così come il mutamento d'uso della cosa locata, costituiscono inadempimento contrattuale, con conseguente risoluzione automatica del contratto di locazione, come clausola risolutiva espressa (art. 1456 c.c.). In tal caso il locatore ha diritto ad incamerare, a titolo di penale la cauzione definitiva o la polizza

fidejussoria, fatto salvo il risarcimento di ulteriori danni.

In caso di sublocazione o cessione a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte dell'unità locata senza autorizzazione il locatore ha facoltà di risolvere di diritto il contratto di locazione e incamerare a titolo di penale la cauzione definitiva o la polizza fidejussoria, fatto salvo il risarcimento di ulteriori danni.

In caso di mancata intestazione da parte del conduttore di una o più utenze entro 60 (sessanta) giorni dalla stipula del presente contratto il locatore ha facoltà di risolvere di diritto il contratto di locazione e incamerare a titolo di penale la cauzione definitiva o la polizza fidejussoria, fatto salvo il risarcimento di ulteriori danni.

#### **ART. 13 – RICONSEGNA DEI LOCALI**

Alla data di cessazione del contratto, il conduttore consegnerà puntualmente al locatore tutti i locali in buono stato locativo, sotto pena del risarcimento dei danni. Al fine di verificare lo stato dei locali dovrà essere effettuato sopralluogo congiunto con redazione di apposito verbale.

#### **ART. 14 – MANLEVA**

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a se o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di

materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

#### **ART. 15 – GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI**

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, il conduttore ha consegnato al locatore cauzione definitiva mediante deposito presso la tesoreria del complessivo importo di € 1.170,00, pari a n. 3 (tre) mensilità di affitto IUV n. 03721332606740941 del 29/11/2022. Detta cauzione verrà restituita al termine della locazione, sempreché siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso normale.

#### **ART. 16 – IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO**

Il presente contratto è sottoposto a registrazione in termine fisso, con applicazione dell'imposta proporzionale del 2% sull'importo del canone relativo a ciascun anno di durata del contratto, ai sensi di legge; le suddette spese di registrazione sono a totale carico del conduttore. Sono a carico del conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto, ivi compresi i diritti di segreteria. Il presente contratto non è soggetto all'imposta sul valore aggiunto.

#### **Art. 17 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**



Contestualmente alla stipula del presente contratto, la parte locatrice consegna alla parte conduttrice, in originale, l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile in oggetto, redatto dal Responsabile del Settore Urbanistica e Patrimonio Arch. Carmine Candia in data 04.05.2021 e trasmesso alla Regione Basilicata in data 04.05.2021.

#### **ART. 18 – MODIFICHE DEL CONTRATTO**

Le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale. Qualunque modifica del presente atto deve apparire in forma scritta. Pure per iscritto deve essere fatta ogni comunicazione riguardante il contratto e la cosa locata.

#### **ART. 19 – COMPETENZA GIURIDICA**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di eleggere domicilio in Latronico, Via Marconi n. 10.

Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e dalla Legge n. 118/85 e successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

#### **Art. 20 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Il Conduttore dà atto di aver preso visione dell'informativa di cui al GDPR 679/2016. Il locatario informa il conduttore che il trattamento dei dati personali avverrà con strumenti cartacei e

informatici e sarà improntato a liceità e correttezza e nella piena tutela dei Suoi diritti ed in particolare della Sua riservatezza. Diritti dell'interessato: sono riconosciuti i diritti di cui all'art. art. 18 GDPR 679/2016, in particolare il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione, se incompleti, erronei o raccolti in violazione di legge, nonché opporsi al trattamento per motivi legittimi.

Il titolare del trattamento è il Comune di Latronico.

Il responsabile del trattamento è l'Arch. Carmine Candia.

#### **ART. 21 - CONTROVERSIE**

Qualsiasi controversia tra le parti è demandata alla competenza del Giudice Ordinario. A tal fine sarà competente, in via esclusiva il Foro di Lagonegro.

Richiesto io Segretario rogante ho ricevuto questo pubblico atto, redatto da persona di mia fiducia mediante strumenti informatici su 11 pagine a video, dandone lettura alle parti, le quali l'hanno dichiarato e riconosciuto conforme alle loro volontà, per cui a conferma lo sottoscrivono in mia presenza, previa accertamento delle identità personali, mediante l'apposizione della firma digitale ai sensi dell'art. 24, del D. Lgs. 07.03.2005, n. 82 Codice della Amministrazione Digitale (CAD) verificata a mia cura ai sensi dell'art. 14 del D.P.C.M. 22.02.2013;

Comune di Latronico

Il conduttore

Arch. Carmine Candia

Sig.ra Laura Maggini

In presenza delle parti, io Segretario Comunale ufficiale rogante,

ho firmato il presente documento informatico con firma digitale.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Filomena Egidia CERVINO