N. di rep.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE**

L’anno ….., addì …….del mese di……….. presso la sede del ……. in ……, avanti a me Dott. ……, in qualità di Ufficiale Rogante, delegato a ricevere i contratti in forma pubblica amministrativa, sono presenti

* ….., nato a … il giorno …, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto quale rappresentante della società …..., con sede in …., via ….,, capitale sociale € …, iscritta nel registro delle Imprese del Tribunale di …, al n…., codice fiscale e P.IVA n. ….;
* il Dott. ……,……..,che interviene in rappresentanza del ……., CF …….,

**PREMESSO CHE**

* ……….…..., con sede in …., è proprietaria dell’immobile sito in …., identificato al catasto fabbricati di …, al foglio …, particella .., subalterno ..categoria .., .-----------------------------
* l’immobile è adibito ad uso .;-----------------
* la parte proprietaria si è dichiarata disponibile a cedere in locazione al ….,che accetta, l’immobile sito in …., identificato al catasto fabbricati di …., al foglio …., particella …, subalterno …, categoria …;----------------------------------------
* l’immobile in oggetto viene concesso ed accettato in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, *(salvo l’esecuzione dei lavori da effettuarsi a cura e spese del locatorecome più dettagliatamente specificato nella lista e planimetria esemplificativa allegata che forma parte integrante del presente contratto*…);-------------------
* il conduttore ritiene l’immobiledi proprio gradimento e del tutto idoneo all’uso per cui viene locato;----------------------------
* *(((Il locatore in sede di contrattazione ha messo a disposizione del conduttore la prescritta attestazione di prestazione energetica (APE) che viene allegata sotto la lettera “D” al presente contratto*;)))-----------------------------------
* l’Agenzia del Demanio, con nota n. ……del,……ha ritenuto congruo il canone annuo di €………IVA esclusa;*----*
* l’articolo 3, comma 6, del Decreto Legge 6 luglio 2012, convertito, con modificazioni, in Legge 7 agosto 2012, n.135, ha stabilito che per i contratti di locazione di nuova stipulazione a cura delle Amministrazioni statali si applica la riduzione del 15% sul canone di locazione congruito dall’Agenzia del Demanio;-------------------------------------------
* a seguito dell’applicazione della predetta norma il canone annuo di locazione da porsi a base del presente contratto ammonta ad € ……., IVA esclusa;------------------------
* l’Agenzia del Demanio, con medesima nota n….. del…..ha fornito il nulla osta alla stipula del contratto di locazione, ai sensi dell’art. 2, comma 222, della Legge 23 dicembre 2009, n.191, come modificato dall’articolo 27, comma 4, del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n.201, convertito in Legge 22 dicembre 2011, n.214;
* *(((((((tale nulla osta alla stipula è condizionato all’esecuzione delle opere di adeguamento di cui all’allegato sotto la lettera “…” da parte del Locatore ……..))))));--------------*
* la società ….., con lettera n….. del ….., ha comunicato la propria espressa accettazione del canone di locazione di € ……., oltre IVA-------------------------------------------------------------

**STIPULANO E CONVENGONO QUANTO SEGUE**

**Art. 1**.Le premesse e gli allegati formano parte integrante del presente contratto;--------------------------------------------------------------------

**Art. 2**–……….……. cede in locazione al …….,che accetta, l’immobile sito in ……, identificato al catasto fabbricati di ……, al foglio …., particella …, subalterno ….,categoria ….– Rendita Catastale €.…..*(come evidenziato in contorno di colore rosso nella planimetria esemplificativa, facente parte integrante del presente contratto, che si allega sotto la lettera ……)*.----------------------------------------------------------

**Art.3** - L’immobile di cui all’articolo 2 viene locato ad uso….….., con espresso divieto di ogni altra destinazione e/o uso. ...-----------------

**Art.4** - Il bene è locato unitamente a qualsivoglia pertinenza, accessorio – *ivi compresi gli spazi esterni in uso esclusivo* - ed ogni altro elemento necessario per la normale funzionalità del medesimo(come meglio identificato nella planimetria esemplificativa …..). Il locatore garantisce che sul bene non insistono diritti reali o personali di terzi che possano in alcun modo limitare il libero godimento ovvero la piena e completa disponibilità dello stesso. Il Conduttore si impegna ad utilizzare l’immobile locato conformemente all’uso cui è destinato;--

**Art. 5**- La durata del contratto di locazione rimane stabilita in anni sei (6), a decorrere dalla data di sottoscrizione *(((di consegna)))).(((((Di tale consegna sarà redatto apposito verbale datato e sottoscritto dalle parti ai sensi del successivo articolo 8 del presente contratto))))))*. *(((((L’immobile dovrà essere sottoposto ai lavori di adeguamento indicati nell’allegato sotto la lettera “…”,come specificato in premessa, che dovranno essere conclusi entro e non oltre….giorni dalla sottoscrizione del presente contratto. In caso di inottemperanza da parte del Locatore per ciò che concerne il rispetto di detto termine, il presente contratto si intenderàrisolto di diritto, ai sensi dell’articolo 1456 del Codice Civile).* In mancanza di formale disdetta formulata dal locatore almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza contrattualmente prevista, il contratto si riterrà automaticamente rinnovato – alle medesime condizioni – di 6(sei) anni in6(sei) anni. Il diniego di tale rinnovazione, alla prima scadenza, sarà consentito al locatore soltanto per uno dei motivi di cui all’ art. 29 della Legge 27 luglio 1978, n.392 e successive modifiche e integrazioni, da specificarsi, a pena di nullità, nella disdetta di cui al periodo precedente;-----------------------------------------------------------------------------

**Art. 6**- Il canone annuo di locazione, considerata l’applicazione della riduzione del 15% di cui in premessa, è fissato in € ….. , *oltre I.V.A.*, e verrà corrisposto in rate semestrali posticipate ciascuna di €…….*oltre IVA*, da corrispondersi a partire dalla data di decorrenza del presente contratto, mediante bonifico sul c/c bancario o postale le cui coordinate saranno successivamente comunicate dal locatore. Il Locatore si impegna a comunicare tempestivamente e, comunque, almeno trenta (30) giorni prima della scadenza della rata, ogni eventuale variazione delle coordinate bancarie o postali del conto sul quale operare il bonifico. *(((A tal riguardo, il locatore, con la sottoscrizione del presente contratto, assume l’obbligo di utilizzare, ai sensi dell’articolo 3, comma 1 della L.13 agosto 2010, n.136,uno o più conti correnti bancari o postali, accesi presso banche o presso la società Poste Italiane S.p.A., appositamente dedicati, anche non in via esclusiva, sui quali operare e registrare tutti i movimenti finanziari derivanti dall’esecuzione del presente contratto, al fine di consentire la tracciabilità dei flussi finanziari conseguenti ai preriodici pagamenti del canone di locazione e di ogni altro onere connesso alla conduzione dell’immobile. I pagamenti saranno effettuati esclusivamente tramite lo strumento del bonifico bancario o postale, ovvero con altri strumenti di incasso o di pagamento idonei a consentire lapiena tracciabilità delle operazione in esecuzione del presente contratto. La mancata osservanza di quanto stabilito nel precedente comma, nonché delle altre disposizioni in materia di tracciabilità dei flussi finanziari, comporterà, nelle fattispecie previste, l’applicazione delle sanzioni di cui all’articolo 6 della L.13 agosto 2010, n.136 e l’automatica risoluzione del presente contratto, a norma dell’articolo 3, comma 9 bis, della predetta legge))). Fino al completamento delle opere di cui al precedente articolo 5, il canone annuo di locazione resta determinato in €….. oltre IVA, da corrispondersi, con le medesime precitate modalità, in rate semestrali posticipate ciascuna di €……. oltre IVA*. Fermo restando quanto previsto dall’articolo 3, comma 1, del Decreto Legge 6 luglio 2012, n.95, convertito, con modificazioni, in Legge 7 agosto 2012, n.135 e fatta salva ogni successiva modifica e integrazione, il canone annuo suddetto sarà soggetto, a partire dal secondo anno di validità del contratto di locazione e con le modalità di cui all’art. 32 della Legge 27 luglio 1978, n.392 e successive modifiche e integrazioni, ad aggiornamento annualepari al 75% delle variazioni dell’indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati fornito dall’ISTAT, previa richiesta annuale da parte del locatore da inoltrare in forma scritta mediante posta elettronica certificata . La variazionesarà corrisposta dal primo giorno del mese successivo a quello di ricezione della richiesta di adeguamento da parte del Conduttore. La variazione, in ogni caso, sarà calcolata sulla base dell’indice annuo dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati fornito dall’ISTAT, riferito al mese di decorrenza del presente contratto, anche se successivamente rilevato e reso noto dall’ISTAT stesso. Sono fatte salve eventuali ulteriori proroghe dell’interruzione dell’indicizzazionein argomento, disposte dalla legge.-------------------------------------------------------------------------------

**Art. 7**- E’ facoltà del Conduttore direcedere dal contratto in qualunque epoca quando, per legittime circostanze e a giudizio insindacabile dell’Amministrazione dell’Interno, le attività praticate nell’immobile di cui trattasi debbano essere trasferite altrove – anche nell’ipotesi di costruzione o recupero all’uso governativo di immobili appartenenti al patrimonio dello Stato – dandone avviso al Locatore, mediante lettera ufficiale inviata a mezzo posta elettronica certificata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.In tal caso, al Locatore sarà riconosciuta la quota parte del canone annuo di locazione fino alla data di effettiva restituzione dell’immobile. A tal fine, farà fede la data di redazione del verbale di restituzione di cui al seguente articolo 8;---------------------------------------

**Art. 8**–*Al momento della consegna dell’immobile al Conduttore, sarà redattoapposito verbale, che costituirà parte integrante del presente contratto,datato e firmato dalle parti contraenti e ricognitivo della consistenza dei locali e degli impianti esistenti, corredato da un repertorio fotografico su supporto cartaceo ed informatico prodotto a cura e spese delLocatore.* All’atto della riconsegna dei locali, di cui sarà redatto apposito verbale sottoscritto dalle parti, il Conduttore sarà tenuto a risarcire soltanto i danni che derivassero dal cattivo uso dei locali durante l’occupazione conseguente alla stipula del presente contratto di locazione,da sottoporre a valutazione di congruità alla competente struttura territoriale dell’Agenzia del Demanio;---------------------------------------------------------------------------------

**Art. 9**–Il conduttore è custode dell’immobile e pertanto, resta responsabile a tutti gli effetti di legge dei danni che possano derivare a persone e cose dall’esercizio della sua attività,dalla conduzione dell’immobile e dai comportamenti del personale addetto ed autorizzato ad operare nell’immobile.*((((E’ fatto espresso divieto al conduttore di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l’immobile locato o di cedere ad altri il suo contratto senza il consenso scritto del locatore.))))))* Il Locatore non potrà in alcun modo cedere ad altri soggetti i crediti maturati e/o futuri relativi alla locazione oggetto del presente contratto.-----------------

**Art.10**. Per quanto riguarda la manutenzione dei locali le parti fanno rinvio alle disposizioni contenute negli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile. Resta a carico del locatore il premio di assicurazione contro gli incendi dell’immobile. Nel caso si presenti l’esigenza di eseguire interventi urgenti di manutenzione straordinaria, il Conduttore ne farà richiesta scritta al Locatore. Qualora quest’ultimo non adempia, il Conduttore, ai sensi dell’art. 1577 c.c., provvederà ad eseguire direttamente detti interventi, dandone previo avviso al Locatore, decurtando i costi sostenuti dai canoni locativi in scadenza;---------------

**Art. 11**–*(((((Il Locatoresi assume l’onere per la realizzazione degli eventuali lavori necessari alla posa in opera, se non già esistente, della rete dell’energia elettrica e telefonica))))).*Sono a carico del Conduttore le spese relative alle utenze, ivi compresa la prima attivazione, necessarie per il normale utilizzodell’immobile, nonché i consueti tributi comunali. (((*Il Conduttore si impegna a presentare alle aziende erogatricirichiesta di attivazione delle utenze a proprio nome entro gg. 30 dalla data di consegna dell’immobile.A tal fine, il Locatore si impegna a fornire al Conduttore, contestualmente alla consegna dell’immobile, i dati necessari all’attivazione di tali utenze. Il Conduttore si impegna a tenere indenne il locatore da ogni e qualsiasi pretesa dell'Amministrazione comunale per tributi relativi al proprio periodo di occupazione dell'immobile oggetto di locazione.Si intendono altresì a carico del Conduttore tutte le spese di cui all’articolo 9 della Legge 27 luglio 1978, n.392 e successive modifiche e integrazioni, per la quotadi sua specifica pertinenza, secondo l’allegata tabella relativa alla ripartizione millesimale (All. “…”)))).*

**Art. 12**- In caso di controversia, anche se inerente al pagamento dei canoni di fitto, le parti si impegnano ad esperire – prima di poter adire la competente Autorità giudiziaria –un tentativo di conciliazionepresso la sede del Conduttore, del quale sarà redatto apposito verbale sottoscritto dalle parti stesse. Ove il tentativo di conciliazione non restituisse esito positivo entro 30 giorni dall’insorgere della controversia le parti saranno libere di adire l’Autorità giudiziaria competente.----------------------------------------------------------------------------

**Art. 13**- Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alla normativa vigente in materia di contratti di locazione stipulati dallo Stato in qualità di conduttore, con particolare riferimento all’articolo 42 della L.392/78 e successive modifiche e integrazioni. Qualunque modifica al presente contratto non potrà produrre alcun effetto se non prevista mediante atto aggiuntivo al contratto stesso, sottoposto ad approvazione ai sensi dell’articolo 19 del R.D. 18 novembre 1923, n.2440;-----------------

**Art. 14**- Le spese di bollo sono a carico del Locatore, ai sensi dell’articolo 8 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n.642, come sostituito dall’articolo 8 del D.P.R. 30 dicembre 1982, n.955. Le spese di registrosono interamente a carico del Locatore, ai sensi dell’articolo 57, comma 7, del Testo Unico delle Disposizioni Concernenti l’Imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131;----------------------

**Art. 15**- Il contratto, nei confronti dell’Amministrazione dell’Interno e nel suo esclusivo interesse, non sarà impegnativo fino a che non sarà stato approvato e reso esecutivo a normadell’articolo 19 del R.D. 18 novembre 1923, n.2440.Il provvedimento di approvazione riconoscerà la decorrenza del presente contratto come prevista dal precedente articolo 5;---------------------------------------------------------------------------------

**Art. 16**- Per ogni effetto di legge, i contraenti eleggono domicilio come appresso:--------------------------------------------------------------------------------

* il Locatore presso la sede sociale, attualmente in…..----------------------------------------------------------
* il Conduttore presso la sede istituzionale del …..-------------------

Per …….. Per il Comando………………………..

---------------------------------------- -----------------------------------------

---------------------------------------------------------------------------------------------

Ai sensi e per gli effetti degli artt.1341 e 1342 del C.C., si approvano specificamente le seguenti clausole:

* Articolo 4 – Inesistenza di diritti reali o personali di terzi che possano in alcun modo limitare il libero godimento ovvero la piena e completa disponibilità dell’immobile.

Per ……. Per il Comando

---------------------------------------- -----------------------------------------

--------------------------------------------------------------------------------------------

---------------------------------------------------------------------------------------------

* Articolo 5 – Durata, Risoluzione di diritto, Rinnovo tacito

Per ….. Per il Comando

---------------------------------------- -----------------------------------------

--------------------------------------------------------------------------------------------

* Articolo 6 – Canone e modalità pagamento

Per …… Per il Comando

---------------------------------------- -----------------------------------------

* Articolo 7 –Recesso anticipato

Per …… Peril Comando

---------------------------------------- -----------------------------------------

--------------------------------------------------------------------------------------------

* Articolo 9 –Manutenzione ordinaria e straordinaria

Per …… Per il Comando

---------------------------------------- -----------------------------------------

 L’Ufficiale Rogante

 -----------------------------------------------