

## SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

### Premessa

Il Comune di Palermo è proprietario di un immobile sito in Palermo Via \_\_\_\_\_ pervenuto al Comune di Palermo giusta confisca ex L. 575/65 e succ. mod. ed integr. in pregiudizio di \_\_\_\_\_

Ai sensi di quanto disposto dall'art.48 co.3,lett.c) del D.Lgs n.159/2011 nonché dall'art.14 del "Regolamento per la destinazione e l'utilizzo di beni confiscati alla criminalità organizzata di proprietà del Comune di Palermo", adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 631 del 16 e 17/11/2011 l'Amministrazione è autorizzata ad emettere provvedimenti di locazione di beni di sua proprietà.

Al riguardo, si precisa che la presente convenzione non attribuisce al conduttore alcun ulteriore diritto non espressamente previsto nell'ambito del suindicato regolamento. Tutto ciò premesso, da considerarsi unico ed inscindibile contesto con l'articolato che segue, le parti regolano il rapporto di locazione come appresso specificato.

### Art. 1 - Durata della locazione

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ e può essere rinnovata alla scadenza, sempre per 6 anni, ma solo in presenza di un esplicito atto di assenso dell'Amministrazione Comunale, escludendosi il rinnovo tacito.

Il locatore può recedere in qualsiasi momento dal contratto per motivi di preminente interesse pubblico, previo avviso al conduttore da comunicarsi almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere effetto.

### Art. 2 - Uso Sanzioni ed oneri

L'immobile viene concesso per essere adibito a \_\_\_\_\_. Il conduttore

si impegna ad utilizzarlo in modo da garantire l'uso cui è destinato.

È inibito al conduttore di cedere, in tutto o in parte e sotto qualunque forma, ad altri l'immobile de quo o destinarlo ad uso diverso da quello per il quale viene concesso in locazione, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. L'inosservanza di quanto previsto nel presente articolo produrrà la risoluzione del rapporto contrattuale.

### **Art. 3 - Canone di locazione**

Il canone viene convenuto complessivamente in €\*\*\*\*\* annuali da corrispondersi in rate trimestrali anticipate di € \*\*\*\*\* ciascuna, a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto .

Il pagamento di ciascuna rata del canone dovrà essere effettuato tramite c/c postale n. 79658472 intestato a Comune di Palermo – Settore Risorse Immobiliari codice 12: Canone di Locazione Beni Confiscati e la ricevuta di effettuato pagamento dovrà essere esibita presso il medesimo Settore entro e non oltre il decimo giorno del mese in cui il pagamento è dovuto. Dall'undicesimo giorno successivo alla scadenza del pagamento saranno dovuti dal Conduttore gli interessi di mora, decorrenti dal primo giorno del mese, pari a due punti in più del saggio degli interessi legali tempo per tempo vigente, così come stabilito dall'art. 1284 c.c..

Eventuali variazioni che dovessero comportare la sostituzione del saggio degli interessi legali con un indice equivalente stabilito dalla B.C.E. (Banca Centrale Europea) saranno considerate automaticamente inserite nel presente contratto. Il conduttore che non provvederà al pagamento nei modi e nei tempi stabiliti dal presente contratto sarà considerato in mora senza che sia necessaria una formale comunicazione in tal senso.

Dal secondo anno successivo alla stipula del presente atto, detto canone

dovrà essere aggiornato in misura pari la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nell'anno precedente. Alla scadenza del presente contratto il canone sarà oggetto di nuova determinazione. Le parti danno atto che nella determinazione del canone si è tenuto conto anche di quanto previsto al successivo art. 5.

Il conduttore dovrà costituire, ai sensi e con le modalità di cui all'art.113 del D.Lgs n.163/2006,una garanzia, prima della stipulazione del contratto, mediante fideiussione bancaria e/o assicurativa contenente tutte le condizioni di cui all'art.75 del D.Lgs n.163/2006, di durata pari a quella del contratto, per una somma pari a tre mensilità del canone, a copertura di morosità maturate, di danni eventualmente provocati e inadempimento delle ulteriori condizioni previste nel presente contratto.

La restituzione della suindicata cauzione è subordinata alla preventiva verifica sulle morosità maturate ovvero danni provocati all'immobile.

#### **Art.4. Obblighi del conduttore**

Il conduttore si obbliga a conformarsi a tutte le leggi e regolamenti in vigore che disciplinano l'uso dell'immobile oggetto del presente contratto e delle specifiche come sopra descritte.

Il conduttore si obbliga a stipulare a suo nome con le Aziende di riferimento gli appositi contratti per l'installazione di contatori autonomi ed il conseguente uso dei servizi a rete (luce ed acqua).

Fatti salvi gli obblighi e gli oneri di cui a tutti gli altri punti espressi nella presente Convenzione , è fatto obbligo al conduttore di:

- non alterare l'attuale struttura degli immobili , senza preventiva

autorizzazione;

**- Art. 5 – Ristrutturazione**

Il Conduttore dovrà presentare, entro \_\_\_\_\_ dalla stipula del presente contratto, un progetto dei lavori di ristrutturazione dell'immobile che intende eseguire, corredato da un computo metrico-estimativo; tale progetto dovrà essere approvato da un'apposita Commissione tecnica di valutazione che dovrà dare il relativo parere favorevole in ordine alle opere da eseguire, al termine previsto per la realizzazione di esse ed alla congruità delle spese.

Il Locatario, darà l'autorizzazione all'esecuzione dei lavori, ed il loro ammontare, nei limiti di quanto ritenuto congruo dalla predetta Commissione, sarà portato a deconto del canone di locazione.

Il Conduttore potrà iniziare i lavori soltanto dopo aver ottenuto le eventuali autorizzazioni o concessioni previste dalla vigente normativa in materia; detti lavori dovranno essere eseguiti entro i termini indicati dalla Commissione rapportato all'entità dei lavori da eseguire e comunque entro un termine non superiore ad un anno; eventuali immotivati ritardi rispetto a tale termine, che siano attribuibili al concessionario, comporteranno la risoluzione del contratto senza compenso alcuno per il conduttore per le spese eventualmente eseguite e fatto salvo l'eventuale maggiore danno causato all'Amministrazione.

Il conduttore manleva l'Amministrazione Comunale da eventuali danni che dovessero essere cagionati a persone e /o nel corso dell'esecuzione dei suindicati lavori. Il conduttore si obbliga ad attenersi al pieno rispetto della normativa vigente sulle misure di prevenzione antimafia, nonché ad ottemperare a tutti gli obblighi in tema di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 136/2010 e s.m. ed integrazioni, ai sensi di quanto previsto

dall'art.3, comma 8;

#### **Art. 6 - Manutenzione, adeguamenti e opere di miglioria**

Tutte le opere di manutenzione ordinaria, nonché eventuali lavori di adeguamento alla normativa vigente o eventualmente sopravvenuta e le migliorie sono a carico del Conduttore, che solleva con il presente atto il locatore da qualsiasi onere e/o responsabilità derivante dalla mancata esecuzione degli interventi necessari.

Prima dell'effettuazione di opere di manutenzione straordinaria, il Conduttore dovrà darne comunicazione al Settore Risorse Immobiliari, da cui, tranne che non si tratti di lavori urgenti e indifferibili, dovrà essere preventivamente autorizzato.

Il Conduttore non avrà comunque niente da pretendere nei confronti del locatore per eventuali migliorie apportate **all'immobile**; esse rimarranno di proprietà del Comune senza che questo debba corrispondere alcunché.

#### **Art. 7. Risoluzione del Contratto**

Il contratto può essere risolto in caso di gravi violazioni degli obblighi contrattuali, compresa la responsabilità, dolosa o colposa, a carico del conduttore per danni cagionati all'immobile dell'Amministrazione Comunale, non eliminati dal conduttore, anche a seguito di diffide formali ad adempiere.

Il contratto si risolve automaticamente, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile:

- nel caso di ritardato pagamento del corrispettivo dovuto oltre il termine indicato all'art. 3;
- nell'ipotesi di inottemperanza delle condizioni di cui all'art.5;
- nell'ipotesi di inadempimento delle altre obbligazioni previste nel presente atto;

La risoluzione comporterà, in ogni caso, l'incameramento, di diritto, della cauzione. Non spetterà al conduttore in caso di risoluzione del contratto alcun indennizzo, per nessun titolo, neppure sotto il profilo di rimborso spese.

Il contratto verrà risolto, ai sensi della L.R. n. 15/2008, anche nell'ipotesi in cui la persona fisica, o il proprietario nel caso di impresa individuale o il legale rappresentate o uno dei componenti il Consiglio di Amministrazione, nel caso di società, siano rinviati a giudizio nell'ambito di procedimenti relativi ai reati di criminalità organizzata.

#### **Art. 8- Diritto di accesso**

L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri funzionari, ha diritto di accesso all'immobile in qualsiasi momento al fine di verificare il rispetto delle norme di legge vigenti e del presente contratto.

#### **Art. 9 - Rilascio immobile**

Alla scadenza del contratto l'immobile dovrà essere reso libero da persone e/o cose; in caso di ritardo nella restituzione dell'immobile, si applicherà una penale pari all'interesse di mora di cui all'art.3

L'Amministrazione Comunale procede, in contraddittorio con il conduttore uscente, alla verifica dello stato dei locali, onde accertare l'assenza di danni o nocuenti all'immobile, fatta salva la normale usura al fine anche dello svincolo della cauzione.

#### **Art.10 - Rinvio ad altre norme**

Per quanto non previsto dal presente atto, le parti richiamano la normativa vigente in quanto applicabile.

#### **Art. 11 - Spese di registrazione**

Le spese relative all'imposta di bollo, l'imposta di registro ed ogni altra spesa inerente a qualsiasi titolo e causa, al presente contratto, sono posti per intero a carico del Conduttore senza diritto di rivalsa. Il medesimo si impegna a provvedere ad eventuali conguagli, in relazione alle spese versate, nel termine di tre giorni dalla

richiesta..

#### **Art.12 - Foro Competente**

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere relativamente al presente rapporto, il foro competente sarà quello di Palermo.

#### **Art. 13 - Trattamento dati personali**

Ai sensi dell'art. 13, comma 1, del D.Lgs. n. 196 del 30.06.2003, i dati personali forniti saranno raccolti presso le strutture organizzative di amministrazione del Comune di Palermo per le finalità di gestione della pratica. Il trattamento dei dati personali raccolti dal Comune è finalizzato, nei modi leciti e secondo correttezza, per un periodo non superiore a quello necessario per l'espletamento di funzioni istituzionali e di compiti attribuitigli dalla legge e dai regolamenti. Al trattamento potranno attendere anche soggetti esterni pubblici o privati con i quali il Comune abbia un rapporto di concessione, convenzione e/o contratto finalizzato all'espletamento della procedura o di parte di essa. L'interessato, fatte salve le particolari previsioni di legge, gode dei diritti di cui all'art. 7 del citato D.Lgs., che potranno essere fatti valere nei confronti di questa amministrazione comunale.

**Per il Locatore**

**Il Conduttore**

Si approvano specificatamente, ai sensi dell'art. 1341 2° comma, c.c. i seguenti articoli:

Art. 2 (Uso, sanzioni e oneri), Art. 3 (Canone di locazione ) comma 2,3,4, Art. 5 (Ristrutturazione); art. 6 (Manutenzione, adeguamenti e opere di miglioria), Art. 7 (risoluzione del contratto), Art.11 ( Spese di registrazione), art.12 (Foro Competente).

**Il Conduttore**