

CONTRATTO DI LOCAZIONE D'IMMOBILE DESTINATO AD USO UFFICIO

Con la presente scrittura privata, a valere tra le parti ad ogni effetto di legge, redatta in quadruplica copia

Tra

da una parte:

Il sig. Giuliani Giovanni codice fiscale GLNGNN54P18M082V nato il 18.09.1954 a Viterbo in qualità di Presidente pro tempore della Comunità Montana Alta Tuscia Laziale, con sede in Acquapendente (VT) – Via del Carmine, 23, C.F.80015930565, Part. IVA 01238740565 in seguito denominato "LOCATORE"

e

dall'altra parte:

La sig.ra Luigia Melaragni, codice fiscale MLRLGU69D49M082J, nata a Viterbo il 09/04/1969, in qualità di Presidente pro tempore dell'Associazione Gruppo di Azione Locale Alto Lazio, con sede in ACQUAPENDENTE – Via del Carmine n. 23 - C.F. 90121450564, di seguito denominato "CONDUTTORE"

PREMESSO

- che il Consiglio di Amministrazione del Gal Alto Lazio, nella seduta del 19.03.2019, ha incaricato il Presidente Luigia Melaragni alla stipula e sottoscrizione del presente contratto di locazione, dando fin d'ora per rato e valido il suo operato;
- che la Comunità Montana Alta Tuscia Laziale è proprietaria dell'immobile sito a ACQUAPENDENTE – Via del Carmine n. 23, libero da qualsiasi gravame e servitù delle proprietà confinanti, che non interferiscono sul bene oggetto nel presente contratto;
- che il Gruppo di Azione Locale Alto Lazio è interessato ad assumere in locazione parte dell'immobile di cui sopra al fine di esercitarvi la propria attività associativa ed in particolare quella relativa all'attuazione del proprio PSL 2014/2020, approvato dalla Regione Lazio con Determinazione della Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca n. G10114 del 06/08/2018;
- che, anche ai sensi dell'art. 1578 c.c, la Comunità Montana Alta Tuscia Laziale, rappresentato dal Sig. Giuliani Giovanni dichiara che l'immobile oggetto del presente atto al momento della consegna è in regola con tutte le norme edilizie ed urbanistiche vigenti, con tutti i requisiti tecnici e strutturali, immediatamente utilizzabile per l'attività tipica, su descritta, del CONDUTTORE;

CONVENGONO

- 1) *Ricezione delle premesse*: le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto a valere anche quale patto.
- 2) *Oggetto e assunzione di garanzia da parte del LOCATORE*: il LOCATORE, con la sottoscrizione del presente contratto, concede in locazione per uso di ufficio al CONDUTTORE, che a tale titolo accetta, parte dell'immobile identificato catastalmente dal Foglio 71, particella 1088 e relativi subalterni sito a ACQUAPENDENTE – Via del Carmine n. 23, così ripartito:
 - ✓ N. 1 locale/ufficio, di circa mq 18,2, ad uso esclusivo del Gal Alto Lazio, evidenziato nella planimetria in colore rosa;
 - ✓ N. 1 locale/archivio, di circa mq 16,3, ad uso esclusivo del Gal Alto Lazio, evidenziato nella planimetria in colore lilla;
 - ✓ N. 1 locale/sala riunione, di circa mq 34,2, ad uso non esclusivo del Gal Alto Lazio, evidenziato nella planimetria in colore verde scuro;
 - ✓ N. 1 locale/sala attesa, di circa mq 15,3, ad uso non esclusivo del Gal Alto Lazio, evidenziato nella planimetria in colore giallo;
 - ✓ N. 1 servizio igienico con antibagno e bagni distinti per sesso, accessibile anche al pubblico, ad uso non esclusivo del Gal Alto Lazio, evidenziato nella planimetria in colore verde brillante.
- 3) Si allega planimetria dei locali oggetto del presente contratto, con esplicazione di quanto sopra (All.1).
- 4) Il locatore consegna al conduttore la certificazione energetica (attestato di prestazione energetica).
- 5) Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il LOCATORE, previa redazione di un apposito verbale, consegna i locali in oggetto al CONDUTTORE, garantisce che il predetto immobile è in regola con tutte le norme urbanistiche vigenti e che per lo stesso sussistono anche tutte le condizioni prescritte dalla legge ai fini della agibilità, occupabilità, abitabilità ed allaccio alla fogna, impegnandosi a liberare il CONDUTTORE da qualsivoglia pregiudizio possa derivargli (anche in relazione all'attività da quest'ultimo svolta) da qualsiasi genere di irregolarità urbanistica o amministrativa riguardante i locali in oggetto e le sue pertinenze. Ad ogni modo la revoca di concessioni, autorizzazioni amministrative relative all'agibilità e alla destinazione d'uso contrattualmente pattuita tra le parti per l'immobile de quo comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto ex art. 1456 c.c. mediante invio da parte del CONDUTTORE d'apposita comunicazione mediante PEC al LOCATORE.
- 6) *Durata*: la locazione ha inizio il 01.04.2019 e avrà termine il 30.06.2023. Le parti concordano la durata contrattuale di cui sopra, tenuto conto della transitorietà dell'attività di attuazione del Piano di Sviluppo Locale esercitata dal Gal Alto Lazio. Il CONDUTTORE ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto dandone preavviso con un anticipo di almeno tre mesi.

- 7) *Canone di locazione*: il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 4.200,00 (quattromiladuecento/00) da pagarsi, in 3 rate quadrimestrali anticipate di Euro 1.400,00 (millequattrocento/00), a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario indicato dal LOCATORE in fattura, entro i primi venti giorni di ogni quadrimestre, previa emissione di regolare fattura da parte del LOCATORE. *Fatta salva la decorrenza della locazione, l'inizio della corresponsione del canone è condizionata e decorrerà nel momento immediatamente successivo all'erogazione finanziaria dell'anticipo a valere sulla sottomisura 19.4.1, costi di gestione e animazione, del PSR Lazio 2014/2020 a favore del GAL Alto Lazio.*
- 8) *Aggiornamento ISTAT*: il canone di locazione potrà essere aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati intervenute nell'anno precedente, su richiesta scritta del LOCATORE.
- 9) *Termini di pagamento*: il CONDUTTORE non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento dei canoni scaduti. Il mancato pagamento di due canoni quadrimestrali costituirà motivo di risoluzione ex art. 1456 c.c..
- 10) *Destinazione dei locali*: il conduttore s'impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti nelle premesse se non dietro esplicito consenso scritto del LOCATORE. Ai fini di quanto previsto dalla L. n. 392/78, il CONDUTTORE dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico. Il mutamento di destinazione senza consenso è considerato di comune accordo grave inadempimento contrattuale, con conseguente risoluzione automatica di diritto del contratto.
- 11) *Sub-locazione*: Il CONDUTTORE non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.
- 12) *Conformità dei locali*: Il CONDUTTORE dichiara che l'immobile è in buono stato di conservazione e adatto all'uso convenuto. Il LOCATORE acconsente a che il CONDUTTORE possa eseguire, a propria cura e spese, tutte quelle opere edilizie e non, necessarie al conseguimento dei propri scopi, previa comunicazione sui lavori da eseguire e comunque sempre che siano eseguiti nel rispetto delle Leggi e delle norme vigenti e senza alcuna responsabilità da parte del LOCATORE sia di ordine civilistico che penale. Tali lavori, opere, comprese le modifiche ai locali, nonché agli impianti tutti, dovranno essere realizzati a cura, spese e rischio del CONDUTTORE. In caso di diniego della proprietà di autorizzazione all'esecuzione nei dieci giorni della comunicazione, le opere verranno asportate alla cessazione del rapporto con riduzioni in ripristino alla riconsegna. Il tutto a cura e spese del CONDUTTORE. I miglioramenti e le addizioni autorizzati, resteranno (salvo diverso accordo) gratuitamente acquisiti a favore del LOCATORE al termine del rapporto. Il LOCATORE garantisce espressamente che la proprietà sottoscriverà le domande e/o progettazioni che dovessero richiedere (ai fini di terzi e del CONDUTTORE)

il suo benessere con effetti anche della P. A. immediatamente e comunque non oltre quindici giorni dalla sottoposizione della domanda e/o progettazione, alla stessa, (purché a norma di Legge). È espressamente consentito al CONDUTTORE di apporre insegne esterne, cartelli od altro, purché di contenute dimensioni, e in regola con le autorizzazioni ed obblighi di Legge;

- 13) *Riparazioni*: Tutte le riparazioni di cui all'articolo 1609 del cc e le riparazioni di piccola manutenzione previste dall'articolo 1576, sono a carico del CONDUTTORE, così come ogni altra spesa di ordinaria gestione inerente agli impianti, ai servizi; il LOCATORE potrà sostituirsi al CONDUTTORE qualora questi non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo / onere dovrà esserle rimborsato entro trenta giorni dall'eventuale riparazione;
- 14) *Deposito cauzionale*: Le parti concordano di NON prevedere il deposito cauzionale, di cui all'art. 11 L. 392/78;
- 15) *Autorizzazione all'accesso*: Il CONDUTTORE si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al LOCATORE, o suoi incaricati, l'accesso nei locali ad uso esclusivo, oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del CONDUTTORE.
- 16) *Esonero di responsabilità*: Il LOCATORE è esonerata da responsabilità in caso di interruzione degli impianti relativi ai servizi attualmente installati o da installare e da eventuali danni rati a terzi per l'esercizio dell'attività svolta in detti locali ove non dipendente da fatto omissivo o commissivo del LOCATORE stesso.
- 17) *Dichiarazione del CONDUTTORE*: Il CONDUTTORE all'atto della consegna verrà costituito custode dell'immobile e dichiarerà di avere attentamente visitato i locali, di averli trovati in buono stato di manutenzione e adatti all'uso convenuto, ovvero verbalizzando eventuali difetti preesistenti, obbligandosi a restituire l'immobile e gli impianti al termine della locazione nello stesso stato salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Ai fini e per gli effetti di quanto previsto dall'articolo 2051 e 2053 cc le parti sono e rimarranno responsabili per fatti od omissioni o commissioni secondo dipendenza degli stessi da comportamento a ciascuno riferibile in via esclusiva.
- 18) *Spese*: Sono a carico del CONDUTTORE e del LOCATORE in parti uguali, le spese di registrazione del presente contratto e degli eventuali rinnovi. Il presente contratto sarà registrato a cura del LOCATORE.
- 19) *Ulteriori beni e servizi concessi in comodato gratuito al Conduttore*: per la stessa durata del presente contratto di locazione il locatore concede al conduttore ad uso gratuito quanto segue:
Utenze energia, acqua, gas e riscaldamento.
- 20) *Efficacia – forma delle modifiche - atti di mera tolleranza*: Le clausole cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti e determinanti del loro consenso all'atto.

Modifiche al presente atto potranno essere adottate ed essere efficaci od operanti solo se adottate in forma scritta, pena la convenzionale inefficacia o nullità. Ogni eventuale mancata contestazione di comportamenti contrari alle previsioni del presente contratto costituirà semplice atto di tolleranza e non potrà mai eccepirsi dalle parti desuetudine, caducazione, inefficacia o invalidità di sorta.

21) *Elezione di domicilio*: Le parti eleggono entrambi domicilio in Acquapendente, Via del Carmine N.23.

22) *Comunicazioni*: Le parti terranno conto di comunicare reciprocamente l'una all'altra ogni modifica del proprio domicilio (rispetto a quello sopra indicato) o di ogni dato rilevante ai fini del presente contratto;

23) *Foro competente*: Per le eventuali controversie che dovessero insorgere relativamente al contratto e/o sua esecuzione, sarà competente in via esclusiva il foro di VITERBO, ex articolo 447 bis cpc.

Acquapendente, li 04/04/2019

II LOCATORE Comunità Montana Alta Tuscia Laziale Giovanni Giuliani	II CONDUTTORE Gruppo di Azione Locale Alto Lazio Luigia Melaragni
--	---

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 cc, dichiaro di aver letto e di aver preso buona nota di tutti gli articoli del presente contratto e di approvarli esplicitamente.

Il presente atto è formato da n.4 (quattro) pagine scritte su una sola facciata oltre ad allegati composti da n° 01 (una) pagina scritta su una sola facciata e viene letto, approvato e sottoscritto dalle parti.

Acquapendente, li 04/04/2019

II LOCATORE Comunità Montana Alta Tuscia Laziale Giovanni Giuliani	II CONDUTTORE Gruppo di Azione Locale Alto Lazio Luigia Melaragni
--	---