

MAGNIFICO COMUNE DI DOMEGGE DI CADORE

Provincia di Belluno

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI

**(Approvato con delib. cons.
n°4 del 29-01-1993)**

Capo 1°

Norme generali

Art. 1

Le proprietà immobiliari non possono essere date in locazione gratuita. Il canone di locazione in ogni caso non può essere inferiore alle spese di funzionamento e di gestione dell'unità immobiliare oggetto dei contratti secondo una perizia di stima dell'Ufficio Tecnico Comunale. Può essere consentito l'uso di beni immobili di proprietà comunale a titolo di comodato in presenza di particolari caratteristiche del bene stesso o del soggetto richiedente, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Art. 2

Il canone di concessione dei beni demaniali e del patrimonio indisponibile deve in ogni caso tener conto delle spese di ordinaria manutenzione.

Art. 3

I beni demaniali che non sono adatti al servizio di pubblica utilità vanno classificati ed inseriti tra i beni patrimoniali. I beni patrimoniali che per caratteristiche intrinseche e specifiche comportano oneri passivi di gestione, o comunque non sono ritenuti di pubblica utilità, vanno alienati e reinvestiti o destinati al ripristino dell'equilibrio finanziario in caso di dissesto strutturale.

Art. 4

Apposite scritture patrimoniali rilevano le variazioni apportate alla consistenza di ciascuna voce del patrimonio per effetto della gestione finanziaria o per effetto di eventi extra contabili. Tali scritture devono essere effettuate con le modalità previste nel regolamento di contabilità.

Art. 5

Salve le disposizioni previste dal codice civile in materia, da altre specifiche norme di legge e dal presente regolamento, i contratti qui previsti sono stipulati conformemente ai modelli allegati A - B - C - D.

Capo 2°

Affitto e concessione di terreni

Art. 6

Il Comune di Domegge di Cadore dà in affitto i terreni facenti parte del proprio patrimonio ed in concessione quelli soggetti agli usi civici, avvalendosi delle norme contenute nel presente regolamento.

Art. 7

L'individuazione del contraente sia per l'affitto del terreno che per la sua concessione ha luogo a mezzo di gara a licitazione privata, salvo quanto disposto dal successivo art. 8.

Art. 8

La trattativa privata, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, è ammissibile soltanto dopo che due gare di licitazione privata siano andate deserte.

Art. 9

Può venir offerto in gara, a licitazione privata, il terreno avente una superficie di rilevante ampiezza e che presenti caratteristiche tali da rendere la sua disponibilità appetibile presumibilmente a una pluralità di persone, e ciò al fine di conseguire ad un tempo la migliore utilizzazione del bene comunale ed il maggior vantaggio per l'Amministrazione.

Art. 10

Qualora ricorrano circostanze particolari è in facoltà dell'Amministrazione dare in affitto o in concessione i terreni che non rientrino nell'ipotesi prevista dall'art. 9.

Art. 11

Va richiesta l'autorizzazione preventiva al Commissariato per la liquidazione degli usi civici riguardo alla concessione dei terreni assoggettati agli usi in parola.

Art. 12

Il contratto di affitto e l'atto di concessione, se la legge non prevede diversamente, hanno di norma durata annuale, rinnovabile di anno in anno con espressa volontà della Amministrazione.

Art. 13

La durata dell'affitto o della concessione non può essere superiore a nove anni.

Art. 14

Gli organi comunali competenti fissano l'ammontare di base dei canoni d'affitto e di concessione tenendo conto della stima effettuata dall'ufficio tecnico. E' facoltà dell'Amministrazione stabilire, se ritenuto opportuno e conveniente, i parametri per la determinazione dei canoni di affitto e di concessione, avuto riguardo all'ubicazione dei terreni, alla loro superficie, all'uso al quale sono destinati e simili.

Art. 15

Viene demandato all'organo deliberante competente stabilire, se del caso di anno in anno, i limiti di superficie rispetto ai quali è opportuno dare in affitto o in concessione i terreni comunali.

Capo 3°

Locazione di immobili urbani

Art. 16

Gli edifici destinati a residenza o ad attività artigianali commerciali e di servizi sono dati in locazione.

Art. 17

L'individuazione del contrante può aver luogo a mezzo di gara a licitazione privata oppure, qualora ricorrano le circostanze previste dall'art. 41 del R.D. 827/1924, a trattativa privata, salvo quanto disposto dal successivo art. 18.

Art. 18

La scelta del locatario per gli immobili destinati a residenza avviene secondo i principi e i criteri previsti per la assegnazione di alloggi residenziali pubblici.

Art. 19

La locazione di immobili destinati ad attività commerciali, artigianali e di servizi avviene a mezzo di licitazione privata. La trattativa privata, nei casi previsti dal precedente art. 17, è ammessa solo se preceduta da una gara ufficiosa con la presentazione di offerte scritte e previa determinazione del canone di base effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 20

La durata del contratto di locazione, se la legge non prevede diversamente, è annuale, rinnovabile di anno in anno con espressa volontà dell'Amministrazione.

Art. 21

La durata della locazione non può eccedere i nove anni.

ALLEGATO "A"

OGGETTO: Schema di contratto di affitto di terreno.

- O M I S S I S -

ART. 1 - IL COMUNE DI DOMEGGE DI CADORE dà in affitto al sig. _____ che accetta, la superficie di mq. _____ circa del terreno così contraddistinto al Catasto Fondiario:

Il terreno viene locato per essere adibito

(per la destinazione ad orto si aggiunge la seguente clausola: "Con esclusione espressa riguardo al presente rapporto locatizio di qualsiasi riferimento ai contratti agrari").

ART. 2 - La locazione decorre dal _____ e scade il _____. Il contratto si rinnova con espressa volontà dell'Amministrazione.

ART. 3 - Il canone annuo viene stabilito in Lire

Esso, maggiorato del bollo, deve essere versato all'Esattoria Tesoreria Comunale in un'unica soluzione da corrispondersi, in via anticipata, entro i primi 5 (CINQUE) giorni di ciascun mese di gennaio.

Il canone medesimo viene aggiornato annualmente a partire dal _____ nella misura del 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nell'anno precedente, senza obbligo di richiesta scritta da parte del COMUNE.

I pagamenti dei canoni s'intendono sempre effettuati a copertura delle rate più arretrate e senza pregiudizio alcuno alle azioni legali eventualmente in corso nei confronti del

conduttore. In caso di risoluzione del contratto per inadempienza del conduttore, le quote di canone già versate vengono incamerate a titolo di penale, impregiudicato l'obbligo del conduttore stesso di rifondere gli eventuali maggiori danni. Eventuali pretese del conduttore non possono venir compensate con i canoni di affitto ma devono essere fatte valere in sede separata, non però in via riconvenzionale.

ART. 4 - Il conduttore dichiara che l'immobile è adatto all'uso previsto dal contratto ed esonera il COMUNE da qualsiasi responsabilità per danni che potessero provenire a persone od a cose per effetto dell'uso e della destinazione data all'immobile affittatogli.

ART. 5 - Il conduttore si obbliga a far buon uso dell'immobile di cui trattasi ed a restituirlo, alla cessazione della locazione, libero da persone anche interposte e cose, nello stato in cui venne consegnato, tenuto conto del naturale deperimento e salvo quanto stabilito al successivo art. 7). Egli deve provvedere a tutte sue spese alla manutenzione ordinaria dell'immobile locatogli; in caso di mancata, incompleta o non tempestiva esecuzione delle opere all'uopo necessarie, vi provvede il COMUNE con diritto di rivalsa verso il conduttore inadempiente, salvo il diritto al risarcimento dei danni e ferma restando la facoltà di avvalersi di quanto disposto dal successivo art. 9).

ART. 6 - Senza la preventiva autorizzazione scritta del COMUNE, al conduttore è fatto divieto:

- di variare in tutto od in parte la destinazione dell'immobile prevista al 2° comma del precedente art. 1);
- di sublocarlo o di darlo - anche parzialmente ed a qualsiasi titolo - in godimento a terzi;
- di apportare modificazioni, innovazioni od addizioni all'immobile.

ART. 7 - I miglioramenti e le addizioni autorizzati sono disciplinati dagli artt. 1592 e 1593 del C.C. Il valore dei miglioramenti o delle addizioni non può compensare i deterioramenti, anche se questi si siano verificati senza colpa grave del conduttore.

ART. 8 - Il conduttore, a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi derivantigli dal presente contratto, ha versato all'Esattoria-Tesoreria comunale in deposito cauzionale l'importo di Lire

come risulta dalla quietanza della Tesoreria stessa.

Il deposito cauzionale, che è assoggettato alle disposizioni dell'art. 4 della Legge 22.12.1973 - n. 841, non può venir computato dal conduttore in conto dei canoni o di altri importo dovuti al COMUNE, esso viene restituito al termine della affittanza se tutti gli obblighi di cui al precedente comma risultino regolarmente adempiuti. Salvo il diritto al risarcimento degli eventuali maggiori danni, in qualunque momento il COMUNE con l'adozione di semplice atto amministrativo può ritenere sul deposito cauzionale i crediti derivanti a suo favore dal presente contratto; in tal caso il conduttore è obbligato ad integrare od a ricostituire il deposito cauzionale entro 15 (QUINDICI) giorni da quello della notificazione del relativo avviso.

In caso di risoluzione del contratto per inadempienza del conduttore, il deposito cauzionale, sempre con semplice atto amministrativo e salvo il diritto del COMUNE al risarcimento degli eventuali maggiori danni, può essere incamerato a titolo di penale.

ART. 9 - Il COMUNE può risolvere il presente contratto, in qualsiasi momento, con effetto immediato - a' sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del C.C. - anche per una sola infrazione ad una qualsiasi delle clausole di cui ai precedenti artt.1/II comma, 3), 5), 6) e 8/III comma.

ART. 10 - Il COMUNE, per patto espresso, può recedere dal contratto con un preavviso di 3 mesi, senza obbligo di corrispondere indennizzi di qualsiasi genere:

- A) qualora abbia necessità di disporre dell'immobile per i propri scopi o - in genere - per motivi di pubblico interesse;
- B) qualora venga deliberata la vendita totale o parziale dell'immobile.

ART. 11 - Il conduttore a tutti gli effetti del presente contratto, elegge domicilio in

e dichiara che ha il proprio domicilio fiscale in

ART. 12 - Tutte le spese, imposte, tasse e diritti di segreteria inerenti e conseguenti al presente contratto stanno e staranno a completo carico del conduttore.

ART. 13 - Per ogni controversia su diritti comunque derivanti dal presente contratto è convenzionalmente riconosciuta la competenza del FORO DI
, salvo, per ogni altra controversia la competenza degli organi amministrativi e giurisdizionali speciali.

A' sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del C.C., in quanto applicabili il conduttore dichiara di approvare specificamente tutti gli articoli del presente contratto.

ALLEGATO "B"

OGGETTO: Schema di contratto di concessione di terreno soggetto a usi civici.

IL SINDACO

- O M I S S I S -

CONCEDE

al sig. (codice fiscale:)
nato a il
e residente in
che accetta, la superficie di mq. () circa del
terreno p.c.n. del C.C. di
così contraddistinto al Catasto fondiario

La concessione viene accordata alle seguenti condizioni:

ART. 1 - Il terreno viene concesso per essere adibito esclusivamente a

ART. 2 - la concessione decorre dal e
scade il . Essa si rinnova con espressa volontà dell'Amministrazione.

ART. 3 - Il canone annuo viene stabilito per l'anno in Lire ; esso, maggiorato del bollo, deve essere versato all'Esattoria-Tesoreria comunale in un'unica soluzione da corrispondersi, in via anticipata, entro i primi 5 (cinque) giorni di ciascun mese di gennaio.

Il canone medesimo viene aggiornato annualmente a decorrere dal nelle misura del 100% della variazione, accertata dall'I.S.T.A.T., dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, senza obbligo di richiesta scritta da parte del COMUNE.

I pagamenti dei canoni s'intendono sempre effettuati a copertura delle rate più arretrate e senza pregiudizio alcuno

alle azioni legali eventualmente in corso nei confronti del concessionario.

In caso di risoluzione del contratto per inadempienza del concessionario, le quote di canone già versate vengono incamerate a titolo di penale, impregiudicato l'obbligo del concessionario stesso di rifondere gli eventuali maggiori danni.

Eventuali pretese del concessionario non possono venir compensate con canoni di concessione ma devono essere fatte valere in sede separata, non però in via riconvenzionale.

ART. 4 - Il concessionario dichiara che l'immobile è adatto all'uso previsto dal contratto ed esonera il COMUNE da qualsiasi responsabilità per danni che potessero provenire a persone o a cose per effetto dell'uso e della destinazione data all'immobile concessogli.

ART. 5 - Il concessionario si obbliga a far buon uso dell'immobile concessogli ed a restituirlo, alla cessazione della concessione, libero da persone anche interposte e cose, nello stato in cui venne consegnato, tenuto conto del naturale deperimento e salvo quanto stabilito al successivo ART. 7).

Egli deve provvedere a tutte sue spese alla manutenzione ordinaria del terreno oggetto della presente concessione; in caso di mancata, incompleta o non tempestiva esecuzione delle opere all'uopo necessarie, vi provvede il COMUNE con diritto di rivalsa verso il concessionario inadempiente, salvo il diritto al risarcimento dei danni e ferma restando la facoltà di avvalersi di quanto disposto dal successivo ART. 9).

ART. 6 - Senza la preventiva autorizzazione scritta del COMUNE al concessionario è fatto divieto:

- di variare in tutto o in parte la destinazione dell'immobile prevista al precedente ART. 1);
- di subconcederlo o di darlo - anche parzialmente ed a qualsiasi titolo - in godimento a terzi;
- di apportare modificazioni, innovazioni o addizioni all'immobile.

ART. 7 - I miglioramenti e le addizioni autorizzati sono disciplinati dagli artt. 1592 e 1593 del C.C.

ART. 8 - Il concessionario, a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi derivantigli dal presente atto, ha versato all'Esattoria-Tesoreria comunale in deposito cauzionale l'importo di Lire come risulta dalla quietanza n. dd. della Tesoreria stessa.

Salvo il diritto al risarcimento degli eventuali maggiori danni, in qualunque momento il COMUNE con l'adozione di semplice atto amministrativo può ritenere sul deposito cauzionale crediti derivanti a suo favore dal presente atto, in tale caso il concessionario è obbligato ad integrare o a ricostituire il deposito cauzionale entro 15 (quindici) giorni da quello della notificazione del relativo avviso.

ART. 9 - Il COMUNE, può revocare la presente concessione, in qualsiasi momento, con effetto immediato - ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del C.C. - anche per una sola infrazione ad una qualsiasi delle clausole di cui ai precedenti artt. 1, 3, 5, 6 e 8/III comma.

- a) qualora abbia necessità di disporre dell'immobile per i propri scopi - o in genere - per motivi di pubblico interesse;
- b) qualora venga deliberata la vendita totale o parziale dell'immobile.

ART. 11 - Il concessionario a tutti gli effetti del presente atto, elegge domicilio in _____ e dichiara che ha il proprio domicilio fiscale in _____

ART. 12 - Tutte le spese, imposte, tasse e diritti di segreteria inerenti e conseguenti al presente contratto stanno e staranno a completo carico del concessionario.

ART. 13 - Per ogni controversia su diritti comunque derivanti dal presente atto è convenzionalmente riconosciuta la competenza del Foro di _____ salvo, per ogni altra controversia la competenza degli organi amministrativi e giurisdizionali speciali .

ALLEGATO "C"

OGGETTO: Schema di contratto di locazione di alloggio residenziale.

- O M I S S I S -

ART. 1 - Il COMUNE concede in locazione ad uso esclusivo di abitazione l'alloggio sito al _____ dello stabile n.ro _____ di _____ composto di n. _____ così contraddistinto al N.C.E.U.:

ART. 2 - La locazione decorre dal _____ e
scade il _____

Il contratto si rinnova con espressa volontà dell'Amministrazione.

ART. 3 - Il canone di locazione, che viene riscosso tramite iscrizione a ruolo, è stabilito in attuali Lire _____ annue, da pagarsi dal conduttore all'Esattoria-Tesoreria comunale in rate mensili anticipate di Lire _____ ciascuna, maggiorate del bollo, entro i primi 5 (cinque) giorni di ogni mese a decorrere dal mese successivo a quello d'immissione nell'alloggio.

Salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 392/78, in caso di mancato pagamento del canone, decorsi VENTI GIORNI dalla scadenza prevista, il contratto s'intende risolto di diritto.

Il canone viene aggiornato, senza obbligo di richiesta scritta da parte del Comune, a decorrere dalla scadenza del 1° anno di locazione e dalla stessa data di ogni anno successivo, nella misura del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

A' sensi dell'art. 23 della Legge 27.7.1978 - n. 392, per importanti ed improrogabili opere di restauro e straordinaria manutenzione, il canone viene integrato, a decorrere dalla data in cui vengono ultimate le opere, con un aumento pari

all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere effettuate ammontante a mensili Lire

ART. 4 - Il conduttore, alle scadenze fissate per il canone, rifonde inoltre al Comune le spese ricorrenti per illuminazione scale, pulizia scale ed altri, camini ecc..

Esse sono fissate attualmente in Lire

mensili e sono soggette a periodici aumenti o diminuzioni in relazione alle variazioni dei costi dei servizi prestati.

In caso di mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori di cui sopra, qualora l'importo non pagato superi le due mensilità del canone, il contratto s'intende risolto di diritto, salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 392/78.

ART. 5 - E' fatto divieto al conduttore di variare in tutto od in parte la destinazione precisata al precedente art. 1).

E' rigorosamente vietato il subaffitto, totale o parziale, con o senza mobilio.

E' vietata altresì ogni cessione totale o parziale del godimento dell'alloggio, anche a titolo di ospitalità, a persone diverse da quelle denunciate come componenti la famiglia, senza il preventivo consenso scritto del COMUNE.

A tali effetti il conduttore dichiara che il proprio nucleo familiare è composto da:

Il conduttore s'impegna ,altresì, a denunciare immediatamente per iscritto al Comune qualsiasi variazione che si verifichi nella composizione della propria famiglia.

Il conduttore è infine tassativamente obbligato a comunicare preventivamente per iscritto al Comune ogni periodo superiore a TRE MESI di assenza totale dall'alloggio di tutti i componenti il nucleo familiare.

Qualora tale obbligo non venga ottemperato e comunque in caso di un'assenza, come sopra specificata, superiore ai cinque mesi, il contratto si intende risolto di pieno diritto.

ART. 6 - Il conduttore dichiara di aver visitato i locali affittatigli e di averli trovati in buono stato locativo, adatti all'uso convenuto, compresi gli impianti idrico, igienico ed

elettrico e di prenderli in consegna, ad ogni effetto di legge, col ritiro delle chiavi.

Il conduttore si obbliga a farne uso con la diligenza del buon padre di famiglia e di riconsegnarli nello stesso stato al termine della locazione, salvo il naturale deperimento.

Ogni eventuale riserva in ordine alla regolarità della consegna deve essere fatta dal conduttore contestualmente alla consegna stessa.

ART. 7 - Nessun miglioramento, opera od innovazione può essere fatto dal conduttore senza il preventivo consenso del COMUNE, dato per iscritto.

Qualora il conduttore esegua nell'alloggio innovazioni od opere di qualsiasi natura senza il permesso scritto del Comune, quest'ultimo può richiedere immediatamente la risoluzione del contratto, il ripristino delle opere manomesse ed il risarcimento dei danni.

I miglioramenti e le addizioni effettuati con il consenso del Comune sono disciplinati dagli artt. 1592 e 1593 del C.C.

Il valore dei miglioramenti e delle addizioni non può compensare i deterioramenti, anche se questi si sono verificati senza colpa grave del conduttore.

ART. 8 - Il conduttore è costituito custode della cosa locata.

Egli esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che possono provenire a lui od a terzi da fatto doloso o colposo di altri inquilini o di terzi in genere.

ART. 9 - Per effetto di quanto disposto dall'art. 26, comma 1, lett. b, della L. 392/78, che consente la disapplicazione dell'art.1 della medesima legge, il COMUNE può recedere dal contratto con preavviso di tre mesi senza obbligo di corrispondere indennizzi di qualsiasi genere:

- qualora abbia necessità di disporre dell'immobile per motivi di pubblico interesse.

ART. 10 - Il conduttore si obbliga ad effettuare a tutte sue spese le riparazioni di cui all'art. 1609 del Codice Civile.

Non provvedendo il conduttore alle suddette riparazioni, il Comune può farle eseguire a spese del conduttore stesso,

salvo il risarcimento dei danni, eventualmente derivati dal ritardo nell'esecuzione dei lavori in parola.

ART. 11 - I corrispettivi per i consumi d'acqua, gas, energia elettrica e, ove esista, riscaldamento e forza motrice, per la manutenzione ed il noleggio dei contatori e la tassa per l'asporto delle immondizie devono essere direttamente pagati dal conduttore alle rispettive aziende.

Il COMUNE non assume alcuna responsabilità in ordine a detti servizi o forniture.

ART. 12 - A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto e dalla legge, il conduttore ha versato al COMUNE in deposito cauzionale una somma pari a tre mensilità della pigione e cioè complessivamente Lire

come risulta dalla quietanza della Tesoreria stessa.

La suddetta somma non può mai venir computata in conto pigione ed è restituita al conduttore al termine della locazione, dopo la riconsegna dell'alloggio, se tutti gli obblighi predetti siano stati adempiuti.

Il deposito cauzionale è produttivo di interessi legali che vengono accreditati al conduttore alla fine di ogni anno.

Salvo il risarcimento dei maggiori danni, in qualunque momento il COMUNE, con semplice atto amministrativo, può ritenere sul suddetto deposito cauzionale, con conseguente obbligo da parte del conduttore di reintegrarlo, ogni eventuale credito derivante dal presente contratto per canoni insoluti o per danni.

In caso di aumento o di diminuzione del canone d'affitto si procede al conguaglio delle mensilità versate in deposito.

ART. 13 - I pagamenti dei canoni di locazione o di qualsiasi altra somma da parte del conduttore sono sempre effettuati senza pregiudizio alcuno alle azioni legali eventualmente in corso nei confronti del conduttore stesso.

I pagamenti stessi s'intendono sempre effettuati a copertura delle mensilità più arretrate.

Eventuali pretese del conduttore non possono venir compensate con i canoni di locazione, ma devono essere fatte valere in sede separata, non peraltro in via riconvenzionale.

ART. 14 - A tutti gli effetti conseguenti alla stipulazione del presente contratto, il conduttore dichiara di essere domiciliato nell'alloggio locatogli o, per il caso che in seguito lo lasci senza notificare il nuovo indirizzo, elegge domicilio presso il portiere dello stabile stesso, oppure - ove questi manchi - presso l'Ufficio di Segreteria del COMUNE.

ART. 15 - Qualora il conduttore, nel termine di UN MESE dalla firma del contratto, non abbia trasportato i mobili ed iniziato materialmente l'abitazione nell'alloggio, il contratto s'intende risolto di pieno diritto.

ART. 16 - Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto, sì che la violazione di una soltanto di dette clausole, dà diritto al locatore di chiedere la risoluzione del contratto a sensi dell'art. 1456 del C.C..

Pertanto il presente contratto può venir senz'altro risolto di diritto, oltre che nei casi previsti dai precedenti artt. 3), 4), 7) e 15):

- a) per qualsiasi infrazione di quanto disposto dai primi tre commi dell'art. 5 e per mancata rispondenza a verità delle dichiarazioni rese dal conduttore in osservanza al IV comma dello stesso articolo, in ogni tempo accertato dal Comune;
- b) per gravi molestie, imputabili al conduttore od alle persone con lui conviventi, arrecate agli inquilini od a terzi nell'ambito dello stabile;
- c) per qualsiasi violazione da parte del conduttore delle norme di cui ai precedenti artt. 10) e 12).

ART. 17 - Tutte le spese, imposte, tasse e diritti di segreteria inerenti e conseguenti al presente contratto si intendono sempre e completamente a carico del conduttore.

Le spese di registrazione del contratto sono a carico del conduttore.

ART. 18 - Per ogni controversia derivante dal presente contratto, le parti contraenti dichiarano di assoggettarsi alla competenza esclusiva del Foro di

Il conduttore, agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, in quanto applicabili, dichiara di aver letto il presente

contratto di locazione e di approvare specificamente tutti gli articoli.

ALLEGATO "D"

OGGETTO: Schema di contratto di locazione di immobili adibiti ad attività commerciali, artigianali e di servizi.

O M I S S I S

ART. 1 - Il COMUNE dà in locazione al sig. che accetta, il locale delle superficie di circa così contraddistinto al N.C.E.U.:

Il locale suddetto viene locato per essere adibito unicamente a

ART. 2 - La locazione decorre dal e
scade

Il contratto si rinnova tacitamente qualora una delle parti non comunica all'altra disdetta almeno mesi prima della scadenza.

ART. 3 - Il canone annuo viene stabilito in Lire
esso, maggiorato del bollo, deve essere versato all'Esattoria-Tesoreria comunale in rate mensili di ciascuna, da corrispondersi, in via anticipata, entro i primi 5 (cinque) giorni di ciascun mese.

I pagamenti dei canoni s'intendono sempre effettuati a copertura delle rate più arretrate e senza pregiudizio alcuno alle azioni legali eventualmente in corso nei confronti del conduttore.

In caso di risoluzione del contratto per inadempienza del conduttore, le quote di canone già versate vengono incamerate a titolo di penale, impregiudicato l'obbligo del conduttore stesso di rifondere gli eventuali maggiori danni.

Eventuali pretese del conduttore non possono venir compensate con i canoni di locazione ma devono essere fatte valere in sede separata, non però in via riconvenzionale.

In applicazione delle norme di cui alla Legge dd. 27.7.1978 - n. 392, le parti convengono che il canone venga aggiornato a decorrere fin dalla scadenza del 1° anno di locazione nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT - dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - verificatasi nell'anno precedente e così successivamente con periodi di invariabilità non inferiori all'anno, senza obbligo di richiesta scritta da parte del COMUNE.

ART. 4 - Il conduttore dichiara che l'immobile è adatto all'uso previsto dal contratto ed esonera il comune da qualsiasi responsabilità per danni che potessero provenire a persone od a cose per effetto dell'uso e della destinazione data all'immobile locatogli.

ART. 5 - Il conduttore si obbliga a far buon uso dell'immobile locatogli ed a restituirlo, alla cessazione della locazione libero da persone anche interposte e cose, nello stato in cui venne consegnato, tenuto conto del naturale deperimento e salvo quanto stabilito al successivo art. 7).

Egli deve provvedere a tutte sue spese alla manutenzione ordinaria dell'immobile locatogli; in caso di mancata, incompleta o non tempestiva esecuzione delle opere all'uopo necessarie, vi provvede il COMUNE con diritto di rivalsa verso il conduttore inadempiente, salvo il diritto al risarcimento dei danni e ferma restando la facoltà di avvalersi di quanto disposto dal successivo art. 9).

I corrispettivi per i consumi d'acqua, gas, energia elettrica e, ove esiste, riscaldamento e forza motrice, per la manutenzione ed il noleggio dei contatori e la tassa per l'asporto delle immondizie devono essere direttamente pagati dal conduttore alle rispettive aziende. Il COMUNE non assume alcuna responsabilità in ordine a detti servizi o forniture.

ART. 6 - Senza la preventiva autorizzazione scritta del COMUNE, al conduttore è fatto divieto:

- di variare in tutto od in parte la destinazione dell'immobile prevista al precedente art. 1);
- di sublocare l'immobile o di darlo - anche parzialmente ed a qualsiasi titolo in godimento a terzi;
- di apportare modificazioni, innovazioni od addizioni all'immobile;
- di dare in gestione, sotto qualsiasi forma, l'azienda, nonché di cedere il presente contratto nel caso di cessione dell'azienda, all'infuori di quanto stabilito dalle norme di legge vigenti in materia (art. 5 della Legge 27.1.1963 n. 19 e art. 36 della Legge 27.7.1978 n. 392).

X ART. 7 - I miglioramenti e le addizioni autorizzati sono disciplinati dagli artt. 1592 e 1593 del C.C.

Il valore dei miglioramenti o delle addizioni non può compensare i deterioramenti, anche se questi si siano verificati senza colpa grave del conduttore.

ART. 8 - Il conduttore, a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi derivantigli dal presente contratto, ha versato all'Esattoria - Tesoreria comunale in deposito cauzionale l'importo di Lire par a tre mensilità d'affitto, come risulta dalla quietanza della Tesoreria stessa n.ro

Il deposito cauzionale, che è assoggettato alle disposizioni dell'art. 4 della Legge 22.12.1973 - n. 841, non può venir computato dal conduttore in conto dei canoni o di altri importi dovuti al COMUNE; esso viene restituito al termine della locazione se tutti gli obblighi, di cui al precedente comma, risultino regolarmente adempiuti.

Salvo il diritto al risarcimento degli eventuali maggiori danni, in qualunque momento il COMUNE, con l'adozione di semplice atto amministrativo, può ritenere sul deposito cauzionale i crediti derivanti a suo favore dal presente contratto; in tale caso il conduttore è obbligato ad integrare od a ricostituire il deposito cauzionale entro 15 (QUINDICI) giorni da quello della notificazione del relativo avviso.

In caso di risoluzione del contratto per inadempienza del conduttore, il deposito cauzionale, sempre con semplice atto amministrativo e salvo il diritto del COMUNE al risarcimento

degli eventuali maggiori danni, può essere incamerato a titolo di penale.

ART. 9 - Il COMUNE può risolvere il presente contratto, in qualsiasi momento, con effetto immediato - a' sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del C.C. - anche per una sola infrazione ad una qualsiasi delle clausole di cui ai precedenti artt. 3), 5), 6) e 8/III comma.

ART. 10 - Il COMUNE, all'infuori di quanto stabilito dall'art. 27, comma 1, della L. 392/78, può recedere dal contratto con preavviso di tre mesi, senza obbligo di corrispondere indennizzi di qualsiasi genere, qualora abbia necessità di disporre dell'immobile per i propri scopi, o in genere, per motivi di pubblico interesse.

ART. 11 - Il conduttore, a tutti gli effetti del presente contratto, elegge domicilio e dichiara che ha il proprio domicilio fiscale in

ART. 12 - Tutte le spese, imposte, tasse e diritti di segreteria inerenti e conseguenti al presente contratto si intendono sempre e completamente a carico del conduttore.

Le spese di registrazione del contratto sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

ART. 13 - Per ogni controversia su diritti comunque derivanti dal presente contratto e convenzionalmente riconosciuta la competenza del FORO di
, salvo, per ogni altra controversia, la competenza degli organi amministrativi e giurisdizionali speciali.

A' sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del C.C. in quanto applicabili, dichiara di aver letto il presente contratto di locazione e di approvarne espressamente tutti gli articoli.