

**CONTRATTO DI LOCAZIONE A USO NON ABITATIVO AI SENSI DELLA
LEGGE N. 392/1978**

L'anno 202x il giorno xx del mese di xx presso xxxx, con la presente scrittura privata fatta valere a tutti gli effetti di legge tra:

LA PARTE LOCATRICE

_____, con sede legale in _____,
Via _____, codice fiscale _____, numero di iscrizione al
Registro delle Imprese e partita I.V.A. n. _____, capitale sociale
versato € _____, in persona del _____, nella
qualità di _____ (di seguito, anche solo "**Locatore**")

E

LA PARTE LOCATARIA

Comune di Lodi, ente pubblico economico con sede legale in Lodi, P.zza Broletto, 1,
codice fiscale 84507570152 e partita IVA 03116800156, in persona del _____,
nella qualità di _____ (di seguito, anche solo "**Locatario**");

Il Locatore e il Locatario sono di seguito anche definiti congiuntamente come le "**Parti**"
e, ciascuna di esse, una "**Parte**"

PREMESSO CHE

- a) il Locatario gestisce il servizio pubblico essenziale di istruzione scolastica garantendo il diritto allo studio mettendo a disposizione gli immobili per lo svolgimento dell'attività didattica,
- b) il Locatario necessita di spazi da adibire ad aule scolastiche e di ambienti

ALLEGATO C – Contratto di locazione

accessori, necessari allo svolgimento dell'attività didattica da parte di alcune classi dell'Istituto comprensivo Lodi 1 con sede in via P.Gorini, 15 a Lodi da sublocare ai sensi della L. n. 392/1978, così come rappresentati dall'Ufficio Istruzione del Comune di Lodi:

- 18 aule scolastiche;
 - 4 servizi igienici distinti tra maschile e femminile sia per gli alunni che per il personale ausiliario;
 - 3 spazi da destinare a bidelleria/deposito;
 - 2 spazi da destinare a spogliatoi;
 - 1 palestra;
 - spazio cortilizio da destinare ad attività all'aperto
- c) il Locatario ha avviato una ricerca di spazi nel mercato di riferimento mediante pubblicazione di un "Avviso di indagine di mercato" in data_____;
- d) all'esito dell'indagine di mercato il Locatario ha selezionato, in conformità alla vigente normativa in materia di contenimento della spesa pubblica, gli spazi offerti dal Locatore ubicati in _____, Via_____ (di seguito, anche solo "**Immobile**") che, in ragione delle caratteristiche tecniche e ubicazione è risultato idoneo allo svolgimento dell'attività di cui alla precedente premessa b);
- e) il canone annuo di locazione richiesto dal Locatore, a seguito di apposita perizia di congruità svolta dal Locatario, è risultato in linea con gli attuali valori del mercato immobiliare, sia con riferimento alla zona in cui è ubicato l'Immobile, sia con riferimento al suo stato di conservazione;
- f) il Locatore ha confermato la propria disponibilità a locare l'Immobile al Locatario.
- Tutto quanto sopra premesso, le Parti, come in epigrafe rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

Valore delle premesse e degli allegati

1.1 Le premesse e tutti gli atti e documenti richiamati nel presente contratto di

ALLEGATO C – Contratto di locazione

locazione (di seguito anche solo “**Contratto**”), ancorché non allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale dello stesso e assumono a tutti gli effetti valore di patto.

1.2 Costituiscono, altresì, parte integrante e sostanziale del presente Contratto, assumendo a tutti gli effetti valore di patto, i seguenti allegati:

- a)** la regolarità urbanistica e la compatibilità dell’immobile/i offerto/i all’uso previsto a attività didattiche, rispetto alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti;
- b)** l’agibilità dell’immobile/i;
- c)** la conformità dell’immobile/i offerto/i alla normativa regolante la salute e la sicurezza negli ambienti di lavoro (D.Lgs. n. 81/2008);
- d)** la conformità dell’immobile/i offerto/i e dei relativi impianti alle normative in materia di sicurezza e di antincendio vigenti;
- e)** le certificazioni e dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti presenti nel fabbricato;
- f)** la conformità dell’immobile/i offerto alla normativa concernente l’eliminazione delle barriere architettoniche (D.P.R. n. 503/1996);
- g)** la conformità alla normativa vigente in materia di risparmio energetico (L. 9 gennaio 1991, n. 10, D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, D.Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, D.M. 26 giugno 2015 e ss.mm.ii.);
- h)** l’assenza di materiali contenenti amianto (MCA);
- i)** il certificato di vulnerabilità sismica.
- j)** Planimetrie – sub lett. a;
- k)** Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) – sub lett. b;
- l)** Verbale di consegna - *sub*. lett. d;
- m)** (Eventuale: Tabelle millesimali).

Articolo 2

Oggetto

2.1 Il Locatore concede in locazione al Locatario, che accetta, l’Immobile ubicato in _____ Via _____ individuato al Catasto Fabbricati del Comune di _____ foglio ___, part ___, sub ___, categoria catastale _____, rendita

ALLEGATO C – Contratto di locazione

catastale _____superficie lorda mq __, di cui mq ____ad uffici e mq ____ad altri usi (es. cortili, parcheggi, etc.) come meglio descritto nelle planimetrie allegate al presente Contratto **sub lett. a)**, costituenti parti sostanziali dello stesso.

Articolo 3

Destinazione d'uso

3.1 Il locatore autorizza espressamente il Locatario alla sublocazione o alla concessione in comodato d'uso degli spazi all' Istituto comprensivo Lodi 1 per finalità didattiche ai sensi del successivo articolo 5.

3.2 Il Locatore garantisce che:

- i.* sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possano impedirne o limitarne il libero godimento;
- ii.* la destinazione urbanistica dell'Immobile è idonea all'uso a cui il Locatore intende destinarlo;
- iii.* sia la costruzione, sia gli impianti anche tecnologici dell'Immobile, sia gli (eventuali) impianti condominiali, sono conformi alle disposizioni di legge vigenti al momento della relativa realizzazione/adeguamento, anche con riferimento al Decreto del Ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, agli artt.,14 e 16 della Legge 5 marzo 1990, n. 46, e successive modificazioni e integrazioni, all'art. 8 della legge 21 giugno 1986, n. 317 e al D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, in quanto applicabili.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Locatore dichiara di aver ricevuto, ai sensi dell'articolo 6, comma 3, del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni e integrazioni, l'attestazione di Prestazione Energetica dell'Immobile, che viene allegata in copia al presente Contratto (**sub lett. b)** divenendone parte integrante e sostanziale.

L'elenco di tutta la documentazione e le certificazioni in materia di igiene e sicurezza e di conformità tecnologica relative all'Immobile e agli impianti sono allegate al presente Contratto **sub. lett. c)**. Le suddette documentazioni/certificazioni, anche se non materialmente allegate, costituiscono parte integrante del presente Contratto.

3.4 La violazione di una sola delle previsioni di cui al presente articolo determinerà la

ALLEGATO C – Contratto di locazione

risoluzione del presente Contratto per grave inadempimento del Locatario, fermo restando il diritto del Locatore di agire per il ristoro del danno subito.

Articolo 4

Durata, rinnovo e recesso del Conduttore

4.1 La durata della locazione è fissata in 6 (sei) anni a decorrere dalla data di consegna degli spazi, come risultante dall'apposito verbale sottoscritto congiuntamente dalle Parti contestualmente alla sottoscrizione del presente atto e allegato allo stesso (**sub. lett. d**).

4.2 Successivamente, il Contratto, su richiesta scritta di una o di entrambe le Parti, da inviare a mezzo raccomandata A/R o PEC almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza, potrà essere espressamente rinnovato per ulteriori periodi di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni. La Parte che non intenda rinnovare il Contratto dovrà darne comunicazione a mezzo raccomandata A/R o PEC da inviare all'altra Parte almeno 12 (dodici) mesi prima della prevista scadenza. In caso di mancata o tardiva comunicazione, la Parte non potrà opporre la propria volontà di non rinnovare il Contratto a seguito della richiesta scritta di rinnovo pervenuta dall'altra Parte. Il Locatore rinuncia fin d'ora, per sé e per i propri aventi causa, ad avvalersi della facoltà di diniego di rinnovo del Contratto alla prima scadenza contrattuale di cui all'articolo 29 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

4.3 È, in ogni caso, esclusa la facoltà per le Parti di rinnovare tacitamente il presente Contratto.

4.4 Il Locatore, trascorsi tre anni dall'inizio della locazione, ha facoltà di recedere dal Contratto purché ne dia preavviso con raccomandata A/R o PEC inviata al Locatore almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Nell'ipotesi di esercizio di tale facoltà, null'altro sarà dovuto dal Locatario al Locatore se non il canone maturato sino alla data di efficacia del recesso, oppure fino al materiale rilascio dell'Immobile, se successivo.

~~Tale facoltà potrà essere esercitata anche in relazione a singole porzioni di Immobile e comporterà una riduzione proporzionale dell'importo del canone locativo di cui al successivo articolo 6.~~

4.5 Al termine della locazione, il Locatario dovrà riconsegnare l'Immobile come meglio

ALLEGATO C – Contratto di locazione

indicato al successivo articolo 12.3. All'atto della riconsegna, gli incaricati delle Parti redigeranno un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti.

Articolo 5

Sublocazione e Comodato

5.1 Il Locatore subolocherà gli spazi previa comunicazione da inviare al Locatore mediante lettera raccomandata A/R o PEC con un preavviso di almeno 20 (venti) giorni.

5.2 Resta, inoltre, espressamente convenuto fra le Parti che la locazione è e rimarrà unica, senza possibilità di essere scissa per alcun motivo.

5.3 La violazione, anche parziale, di quanto convenuto con il presente articolo comporterà la risoluzione di diritto del presente Contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c.

Articolo 6

Canone – Fatturazione – Tracciabilità

6.1 Il canone annuo complessivo di locazione sarà pari a Euro _____ (____ /____), oltre IVA (ove applicabile) come risultante dalla perizia estimativa di congruità svolta dal competente Ufficio del Comune di Lodi.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 1 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 (convertito, con modificazioni, dalla Legge 21 giugno 2017, n. 96), le fatture emesse nei confronti del Comune di Lodi, comprensive di IVA, dovranno necessariamente contenere l'indicazione "scissione dei pagamenti". Per quanto sopra, al Locatore verrà liquidato l'importo della fattura al netto dell'IVA, che sarà versata dal Comune di Lodi direttamente all'Erario, secondo quanto previsto dalla normativa fiscale.

6.2 Ciascuna fattura dovrà essere trasmessa dal Locatore al Locatario, con le modalità previste al successivo comma 3, almeno 30 (trenta) giorni prima della relativa scadenza. Su ciascuna fattura dovrà, inoltre, essere indicato il seguente numero di CIG _____, conformemente a quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di tracciabilità dei flussi finanziari (Legge 13 agosto 2010,

ALLEGATO C – Contratto di locazione

n. 136), nonché sulla base delle indicazioni fornite dall'Autorità Nazionale Anticorruzione nella Determinazione n. 4 del 7 luglio 2011 recante "*Linee guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136*", e smi-

6.3 L'emissione, la trasmissione e il ricevimento delle fatture dovranno avvenire, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 1, commi da 209 a 214, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244, solo ed esclusivamente in modalità elettronica attraverso il cd. Sistema di Interscambio (di seguito, "**SDI**") secondo le modalità previste dal D.M. 3 aprile 2013, n. 55. Pertanto, il Locatario non accetterà fatture che non siano emesse e trasmesse nel rispetto delle suddette modalità, né procederà ai relativi pagamenti, neanche parziali.

A tale fine, il Locatore dovrà riportare sulle proprie fatture elettroniche il seguente "Codice Univoco Ufficio" "0L9RNE" e dovrà completare i seguenti campi come in seguito indicato, per ciascuna linea di fattura:

- nel blocco 2.1.2.7 <CodiceCIG>: indicare il codice CIG relativo al Contratto;
- nel blocco 2.1.3 <DatiContratto>: inserire l'identificativo del Contratto (ossia il codice assegnato dal Comune di Lodi in sede di registrazione del Contratto);
- nel blocco 2.2.1.4 <Descrizione>: inserire la Descrizione del bene/servizio fatturato, come di seguito riportato a titolo esemplificativo:
 - canone;
 - oneri accessori: preventivo o consuntivo;
- nel blocco 2.2.1.7 <DataInizioPeriodo>: indicare il periodo di competenza;
- nel blocco 2.2.1.8 <DataFinePeriodo>: indicare il periodo di competenza;
- nel blocco 2.2.1.15 <RiferimentoAmministrazione>: indicare l'indirizzo completo dell'Immobile.

Al fine di agevolare le operazioni di contabilizzazione e di pagamento delle fatture, il Locatore si impegna alla compilazione di tutti i campi sopra indicati, inclusi quelli indicati nello schema di fatturazione come "*non obbligatori*" ai fini della trasmissione della fattura elettronica.

Resta inoltre inteso che, per informazioni relative alla compilazione del tracciato della fattura, ovvero in caso di impossibilità di recapito della fattura elettronica, il Locatore potrà inviare una comunicazione all'indirizzo

ALLEGATO C – Contratto di locazione

comunedilodi@legalmail.it, allegando l'attestazione di avvenuta trasmissione della fattura, nonché l'attestato dell'impossibilità di recapito rilasciato da parte dello SDI, unitamente alla fattura elettronica con l'intesa che in tal caso la fattura dovrà essere accettata dal Locatore.

6.4 Il pagamento delle fatture avverrà, ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge n. 136/2010, mediante bonifico sul conto corrente n. _____, intestato al Locatore e acceso presso ____, A.B.I. ____, C.A.B. ____, IBAN _____.

Ai sensi dell'art. 3, comma 7, della Legge n. 136/2010, il Locatore dichiara, altresì, che la/le persona/e delegata/e ad operare sul già menzionato conto corrente è/sono:

- _____
- _____

6.5 Il Locatore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari previsti dalla Legge n. 136/2010, ai sensi di quanto disposto dall'art. 3, comma 8, della medesima Legge.

6.6 Il Locatore si impegna a rendere note al Locatario, con apposita comunicazione scritta, eventuali variazioni al proprio numero di conto corrente di cui al precedente comma 4. Fino a quando non sarà pervenuta tale comunicazione, i pagamenti effettuati dal Locatario alle coordinate bancarie da ultimo comunicategli dal Locatore avranno, comunque, effetto liberatorio.

6.7 Salvo eventuali diverse disposizioni normative, il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, in aumento o diminuzione, nella misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati e operai (FOI), prendendo a riferimento l'indice ISTAT del mese di _____. L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui sarà pervenuta la relativa richiesta al Locatore o al Conduttore.

Articolo 7

Oneri Accessori - Utenze

7.1 Il Conduttore provvederà a volturare i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'Immobile (quali, a titolo esemplificativo, energia elettrica, acqua potabile, gas) in conformità alle proprie specifiche esigenze.

ALLEGATO C – Contratto di locazione

Il Locatario si obbliga a rimborsare al Locatore tutti i consumi relativi alle suddette utenze, effettuati nel periodo compreso tra la presa in consegna degli spazi e l'intervenuta voltura dei contratti, previa presentazione della documentazione attestante le spese sostenute.

7.2 (Solo ove l'Immobile sia parte di un condominio: *“Il Conduttore si obbliga a pagare, a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, le spese per i servizi comuni facenti carico all'Immobile, limitatamente agli oneri accessori di cui all'art. 9, della Legge n. 392/1978, in proporzione ai millesimi allo stesso attribuiti e risultanti dalle tabelle millesimali di riparto allegate al presente Contratto **sub. lett. e**).*

Articolo 8

Deposito Cauzionale

8.1 Il Locatario, con la sottoscrizione del presente Contratto e a garanzia di tutte le obbligazioni ivi assunte, versa al Locatore, mediante bonifico bancario sul conto corrente IBAN indicato al precedente paragrafo 6.4, una somma, a titolo di deposito cauzionale corrispondente a n. 3 (tre) mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali.

8.2 Il deposito cauzionale di cui al precedente comma 1, con i relativi interessi legali, sarà restituito dal Locatore al Locatario al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'Immobile.

Articolo 9

Modifiche, miglioramenti, addizioni, insegne

9.1 Il Locatario ha facoltà di eseguire sull'Immobile, a propria cura e spese, eventuali lavori di sistemazione, finalizzati a adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché opere di protezione (quali, a titolo esemplificativo, inferriate, reti, parasassi, sistemi di allarme, ecc.), previa comunicazione scritta al Locatore.

Ove i lavori di cui sopra siano suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dell'Immobile, il Locatario dovrà sottoporre il relativo progetto all'approvazione preventiva del Locatore, il quale potrà negare il proprio

ALLEGATO C – Contratto di locazione

consenso solo in presenza di gravi e comprovati motivi.

9.2 Le Parti, di comune accordo, convengono che alla cessazione della locazione indipendentemente dalle cause della stessa:

- il Locatore potrà ritenere le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, etc., effettuate e comunicate o approvate secondo quanto sopra, senza obbligo di corrispondere rimborsi o indennità;
- il Locatario sarà esonerato dall'obbligo della rimessione in pristino dell'Immobile.

9.3 Le Parti convengono che il Locatario avrà la facoltà di installare o affiggere all'esterno dell'Immobile insegne, cartelli o altri segnali inerenti alla propria attività, presentando direttamente alle competenti autorità istanze e domande per le autorizzazioni eventualmente necessarie. Il Locatore si impegnerà in ogni caso a collaborare con il Locatario nei confronti del condominio e/o delle Autorità competenti ai fini del rilascio delle relative autorizzazioni.

Articolo 10

Manutenzione

10.1 Le attività di manutenzione ordinaria dell'Immobile sono a carico del Locatario che potrà trasferirne le competenze al Conduttore senza che ciò abbia rilevanza nei confronti del Locatore.

10.2 Le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile all'uso convenuto tra le Parti sono a carico del Locatore.

Articolo 11

Obblighi del Locatore

11.1 il Locatore si impegna a mantenere l'Immobile in buono stato locativo, come risultante dal verbale ricognitivo, redatto e sottoscritto in contraddittorio tra le Parti, contenente la descrizione dello stato dell'Immobile riferito al momento della consegna.

11.2 Il Locatore, con la sottoscrizione del presente Contratto, dichiara di avere la piena

ALLEGATO C – Contratto di locazione

proprietà e/o la completa disponibilità dell'Immobile e che lo stesso è conforme alle vigenti norme urbanistico-edilizie, sanitarie, ambientali, ecc..

11.3 Il Locatore deve assicurare il pacifico godimento dell'Immobile da parte del Locatario durante l'intero periodo di locazione, preservando il Locatario stesso da eventuali molestie arrecate da terzi e tali da diminuirne l'uso e/o il godimento.

Articolo 12

Obblighi del Locatario

12.1 Il Locatario si impegna a versare il canone nei termini e con le modalità di cui al precedente articolo 6.

12.2 Il Locatario si impegna altresì ad utilizzare l'Immobile con la cura e la diligenza necessarie a mantenerlo conforme all'uso convenuto, garantendone la funzionalità ed il decoro.

12.3 Al termine della locazione, il Locatario dovrà riconsegnare l'Immobile nelle stesse condizioni in cui gli è stato consegnato, fatto salvo il deterioramento e/o il consumo risultante dall'uso dello stesso in conformità del Contratto, nonché salvo quanto previsto dal precedente articolo 9. Il Locatario sarà, comunque, esentato dalla rimessa in pristino dei locali.

Articolo 13

Assicurazione

13.1 Il Locatore si impegna a stipulare e a mantenere, per tutta la durata della locazione, una polizza *All risks* a copertura dei danni, diretti e/o indiretti, derivanti da incendio, scoppio, alluvione, allagamento, perdite di gas, scariche ed altri fenomeni elettrici da qualsiasi motivo occasionati, ivi compresa l'azione di fulmini, nonché a copertura dei danni, diretti e/o indiretti, riconducibili ad inadempimenti o violazioni degli obblighi contrattuali di propria competenza, con particolare riferimento alle attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti. Copia della suddetta polizza sarà consegnata dal Locatore al Locatario entro e non oltre 15

(quindici) giorni dalla data di sottoscrizione del presente Contratto.

13.2 Il Locatario/Conduttore si impegna a stipulare e a mantenere, per tutta la durata della locazione, idonea polizza assicurativa per la responsabilità ad esso incombente ai sensi degli articoli 1588 e 1611 c.c., nonché a copertura di tutti i danni materiali, diretti e/o indiretti, a persone e/o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati, derivanti dall'esercizio della propria attività, incluse le operazioni di manutenzione ordinaria, per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti nell'Immobile. Copia della suddetta polizza sarà consegnata dal Locatario al Locatore entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Articolo 15

Protocollo di integrità

15.1 Il Locatore, con la sottoscrizione del presente Contratto, dichiara di aver preso visione e di essere a conoscenza del Codice di Comportamento e Patto integrità del Locatario consultabili sul sito internet: www.comunedilodi.it che, anche se non materialmente allegati al presente Contratto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale. Il Locatore, pertanto, si impegna a tenere un comportamento in linea con i suddetti Codice di comportamento e Patto di integrità.

15.2 In caso di inosservanza, da parte del Locatore, agli obblighi di cui al presente articolo, il Locatario avrà facoltà di dichiarare risolto il presente Contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., fermo restando il diritto del Locatario stesso al risarcimento dei danni.

Articolo 16

Oneri fiscali

16.1 Le spese di bollo e di registrazione per il presente Contratto sono a carico delle Parti nella misura del 50% ciascuna. Il Locatore provvederà alla registrazione del presente Contratto e di tutti gli eventuali atti aggiuntivi, integrativi o di rinnovo, dandone notizia al Locatario e anticipandone la relativa quota.

16.2 Sono interamente a carico del Locatario le spese di bollo sulle quietanze relative

ai canoni di locazione.

Articolo 17

Risoluzione

17.1 In aggiunta alle ipotesi espressamente previste nel presente Contratto, questo potrà essere dichiarato risolto di diritto dal Locatario, ex art. 1456 c.c., mediante raccomandata A/R o PEC e senza bisogno di costituzione in mora del Locatore, nei seguenti casi:

- qualora sia accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese dal Locatore in sede di offerta o, successivamente, in sede di sottoscrizione del presente Contratto;
- qualora sia accertata la non autenticità o veridicità della documentazione prodotta dal Locatore in sede di offerta e relativa ai requisiti dell'Immobile;
- reiterata o grave inosservanza del Locatore con riferimento agli obblighi dallo stesso assunti in relazione all'esecuzione del presente Contratto;
- inadempienza accertata del Locatore alle disposizioni normative in materia di prevenzione degli infortuni, sicurezza sul lavoro e assicurazioni obbligatorie delle maestranze;
- violazioni definitivamente accertate del Locatore con riferimento agli obblighi relativi al pagamento di imposte, tasse o contributi.

Articolo 18

Domicilio eletto e Foro competente

18.1 Agli effetti del presente Contratto, le Parti convengono di eleggere il proprio domicilio come segue:

- Per il Locatore:

CAP

Indirizzo pec:

Alla cortese attenzione di _____

- Per il Locatario:

Comune di Lodi

P.zza Broletto 1

26900 LODI

comunedilodi@legamail.it

Alla cortese attenzione del _____.

Resta, pertanto, inteso che ogni comunicazione relativa al presente Contratto dovrà essere indirizzata dalle Parti ai domicili di cui sopra.

18.2 Per ogni controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente Contratto è competente in via esclusiva il Foro di _____.

Articolo 19

Trattamento dei dati personali

19.1 Le Parti dichiarano, per il tramite dei rispettivi rappresentanti, di aver provveduto, ciascuna per la propria parte, a fornire al rappresentante dell'altro contraente l'informativa di cui all'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 - Regolamento generale sulla protezione dei dati (di seguito, "*Regolamento*").

19.2 I dati personali necessari per la stipulazione e l'esecuzione del Contratto, verranno trattati esclusivamente ai fini della conclusione e dell'esecuzione del Contratto medesimo, nonché per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione dello stesso e degli obblighi legali e fiscali ad esso correlati, in ottemperanza agli obblighi di legge.

19.3 Il Locatario potrà procedere alla diffusione delle informazioni di cui al Contratto

ALLEGATO C – Contratto di locazione

tramite il sito internet www.comune.lodi.it in ottemperanza degli obblighi espressamente previsti dalla legge.

19.4 Qualora dallo svolgimento delle attività oggetto del presente Contratto derivi un trattamento di dati personali, le Parti si impegnano a provvedere a detto trattamento nel rispetto delle disposizioni del Regolamento e nell'osservanza delle ulteriori previsioni normative, nazionali ed europee, e dei provvedimenti del Garante per la protezione dei dati personali, emessi in materia.

Articolo 20

Cessione dei crediti

20.1 La cessione dei crediti derivanti dal presente Contratto, a pena di inefficacia nei confronti del Conduttore ceduto, dovrà essere formalizzata dal Locatore cedente mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio, ai sensi di quanto disposto dall'art. 69, comma 3, R.D. 18 novembre 1923, n. 2440, e, in ogni caso, sarà subordinata alla sua successiva accettazione da parte del Conduttore ceduto.

20.2 In sede di cessione dei crediti, il soggetto cessionario dovrà assumersi tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari imposti dall'art. 3 della Legge n. 136/2010, indicando il proprio conto corrente dedicato nonché tutti gli ulteriori dati previsti, per il relativo pagamento, al precedente articolo 6.

20.3 In tutti i casi in cui, in conseguenza di pignoramenti/sequestri del credito o di altre situazioni giuridiche in cui non è dato evincere con certezza il soggetto effettivamente legittimato alla ricezione del pagamento, il Conduttore avrà facoltà di sospendere i relativi pagamenti, a proprio insindacabile giudizio e fino a quando l'Autorità Giudiziaria eventualmente adita abbia statuito in merito, senza che decorrano interessi di sorta e senza riconoscimento di ulteriori oneri a proprio carico. A tal fine, il Locatore si impegna a tenere indenne il Conduttore da qualsiasi diritto o pretesa rivendicati dai terzi cessionari a seguito e per effetto della disposta sospensione.

Articolo 21

Disposizione finale

ALLEGATO C – Contratto di locazione

21.1 Per quanto non diversamente disposto dal presente Contratto, trovano applicazione tra le Parti le disposizioni del Codice civile e della normativa speciale in tema di locazioni.

21.2 Qualsiasi modifica e/o variazione delle pattuizioni del presente Contratto non avrà alcun effetto tra le Parti se non effettuata per iscritto con atto successivo.

21.3 Le Parti si danno, infine, reciprocamente atto che ciascuna clausola del presente Contratto, nessuna esclusa, è stata oggetto di specifica negoziazione ed approvazione tra le Parti medesime e che, pertanto, non trova applicazione la disciplina di cui agli artt. 1341 e 1342 del Codice civile.

_____,.../.../....

Il Locatore

Il Locatario

(Eventuale: ***Firmato digitalmente***)

(Eventuale: ***Firmato digitalmente***)

ALLEGATI:

- a)** la regolarità urbanistica e la compatibilità dell'immobile/i offerto/i all'uso previsto a attività didattiche, rispetto alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti;
- b)** l'agibilità dell'immobile/i;
- c)** la conformità dell'immobile/i offerto/i alla normativa regolante la salute e la sicurezza negli ambienti di lavoro (D.Lgs. n. 81/2008);
- d)** la conformità dell'immobile/i offerto/i e dei relativi impianti alle normative in materia di sicurezza e di antincendio vigenti;
- e)** le certificazioni e dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti presenti nel fabbricato;
- f)** la conformità dell'immobile/i offerto alla normativa concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche (D.P.R. n. 503/1996);
- g)** la conformità alla normativa vigente in materia di risparmio energetico (L. 9 gennaio 1991, n. 10, D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, D.Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, D.M. 26 giugno 2015 e ss.mm.ii.);
- h)** l'assenza di materiali contenenti amianto (MCA);
- i)** il certificato di vulnerabilità sismica.
- j)** Planimetrie;
- k)** Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- l)** Verbale di consegna;
- m)** (Eventuale: "Tabelle millesimali").

¹ Il presente articolo è da adattare, tenuto conto della data di sottoscrizione del Contratto e della prevista scadenza dell'annualità del canone di locazione, di norma verrà indicato il secondo mese precedente la data di scadenza dell'annualità del canone di locazione.