

COMUNE DI RAPOLANO TERME
PROVINCIA DI SIENA

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO
(ai sensi della legge 27 luglio 1978 n. 392)

Oggi,..... nella sede municipale di Rapolano Terme in via Subborgo Garibaldi n. 1

tra:

Il Comune di Rapolano Terme, codice fiscale e partita I.V.A. n. 00103970521, e per esso il Sig. Arch. Ilaria Forzoni nata a Sinalunga il 02/05/1981 codice fiscale FRZLRI81B45A468V, quale Responsabile dell'Area Tecnica Settore Lavori Pubblici Lavori Pubblici Manutenzioni- Protezione Civile- Ambiente-Patrimonio domiciliata per la sua carica presso il Comune di Rapolano Terme, la quale interviene in questo atto in rappresentanza e per conto del Comune stesso in esecuzione della deliberazione G.C. n. del , dichiarata immediatamente eseguibile, denominato "Locatore" e

_____, nata a..... e residente a..... codice fiscale..... quale imprenditore individuale esercente sotto la ditta_____, P.IVA. con sede legale in _____ in _____, denominato "Conduttore".

Le parti convengono e stipulano quanto segue:

OGGETTO DELLA LOCAZIONE: Porzione di fabbricato situato in Rapolano Terme, loc.tà Bagni Freddi, Via U. Bartoni, adibito ad uso palestra piano 1, catastalmente individuato al Fg 42 di detto Comune, alla part. 587 sub. 5, Cat. D/6 di mq. 138,42 rendita Catastale € 852,00, locali meglio indicati con contorno di colore giallo nella planimetria che firmata dalle parti si allega al presente atto sub lettera A) per formarne parte integrante.

1. **DURATA DELLA LOCAZIONE:** : il presente contratto di locazione ha la durata di anni 6 (sei), ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 392/1978, con decorrenza dal e scadenza al

Il contratto si rinnoverà automaticamente di sei anni in sei anni, ai sensi dell'art. 28 l. 392/1978, se nessuna delle parti comunicherà regolare disdetta a mezzo PEC o raccomandata AR almeno 12 mesi prima della scadenza.

2. **RECESSO:** ai sensi dell'art. 27, comma 7, L.392/78 il Conduttore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento *ad nutum*, senza motivazione, dandone preavviso al Locatore, mediante PEC o raccomandata AR, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
3. **IMMISSIONE IN POSSESSO DEL LOCALE:** la immissione nel possesso del locale è fatta in data..... con la consegna di n. chiavi.
4. **USO:** l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad esercizio della propria attività di fitness, pertanto ad uso esclusivamente commerciale di palestra con finalità di attività sportive e fisioterapiche.
5. **CANONE:** il canone di locazione annuo è pattuito in €.....(euro.....) + iva , da pagarsi mensilmente entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese anticipatamente, mediante bonifico bancario al seguente IBAN IT68H0707571980000000743237 (conto di Tesoreria Comunale).
Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone di locazione e degli eventuali oneri accessori e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento di tutti i canoni già scaduti. Il ritardo superiore a 20 giorni dal termine sopra stabilito nel pagamento del canone o degli eventuali oneri accessori costituisce grave inadempimento e consentirà al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto e di pretendere il risarcimento dei danni. La risoluzione si verificherà il giorno stesso in cui il Conduttore riceverà la comunicazione scritta da parte del Locatore che quest'ultimo intende avvalersi della presente clausola risolutiva espressa.
6. **ADEGUAMENTO ISTAT:** il canone di locazione sarà aggiornato annualmente (a seguito di preventiva richiesta semplice anche via mail) nella misura del 100% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie d'operai ed impiegati. Il primo aggiornamento avverrà alla data del inizio del secondo anno di locazione in base all'indice relativo al mese di e così per le scadenze successive. L'aggiornamento annuale in base al richiamato

indice ISTAT formerà, a sua volta, parte integrante del canone e sarà oggetto di successivo aggiornamento annuale secondo le medesime modalità.

7. **DIVIETI:** il Conduttore non può dare in comodato, sublocare l'immobile o cedere a terzi il presente contratto, neppure parzialmente, salvo quanto previsto dall'art. 36 l. 392/1978 in merito alla cessione ed alla locazione dell'azienda. Tali divieti costituiscono condizioni essenziali del presente contratto, la cui inosservanza costituisce grave inadempimento e consentirà al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto e di pretendere il risarcimento dei danni. La risoluzione si verificherà il giorno stesso in cui il Conduttore riceverà la comunicazione scritta da parte del Locatore che quest'ultimo intende avvalersi della presente clausola risolutiva espressa.
8. **STATO DELL'IMMOBILE:** il Conduttore dichiara di aver attentamente esaminato, anche con tecnici di propria fiducia, i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati idonei all'uso per il quale vengono locati, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti, di accettarli incondizionatamente e senza eccezioni o riserve e si obbliga a riconsegnarli alla fine della locazione in buono stato, salvo il deperimento d'uso.
9. **SPESE:** sono a carico del Conduttore i costi del riscaldamento, del gas, dell'energia elettrica ed industriale, dell'acqua, dell'imposta di fognatura e di nettezza urbana ed ogni altro onere inerente all'effettivo godimento dei locali oggetto del presente contratto e, ove anticipati dal Locatore, saranno rimborsati allo stesso dal Conduttore entro dieci giorni dalla richiesta.
10. **MIGLIORIE:** il Conduttore si impegna, qualora lo ritenga necessario e previa autorizzazione scritta del Locatore, a provvedere a proprie cure e spese e nel rispetto delle norme di legge, regolamentari, edilizie e condizionatamente all'approvazione della competente autorità, alle migliorie che ritiene necessarie. Al termine della locazione, anche anticipata, il Locatore potrà scegliere tra la riduzione in pristino dei locali, a carico del Conduttore, oppure l'acquisizione di tutte le opere a beneficio dei locali, senza che nessun rimborso o compenso sia dovuto al Conduttore, anche se regolarmente autorizzate, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c.
11. **RIPARAZIONI:** sono a carico del Conduttore le opere e le riparazioni di ordinaria amministrazione e piccola manutenzione, e, espressamente ma non

esaustivamente, quelle da farsi agli impianti di acqua, luce, gas, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione, pittura e verniciatura dei muri, dei soffitti. Sono a carico del Locatore le spese di straordinaria amministrazione.

12 **ORDINE:** il Conduttore si obbliga a tenere pulita ed in ordine la zona adiacente all'immobile, così che sono ad esclusivo carico del Conduttore le spese per mantenere pulito ed in ordine l'ambiente circostante, per il bene pubblico.

Il Conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti e dalla propria clientela le regole del buon vicinato, del buon costume e del corretto vivere civile.

13 **RESPONSABILITA':** il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa, da perdite d'acqua, fughe di gas ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. Il Conduttore è infatti costituito custode della cosa locata.

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti od omissioni di terzi. Inoltre, il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni e qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

14 **ISPEZIONI E VISITE:** previo avviso al Conduttore, il Locatore potrà in qualunque momento, ispezionare o far ispezionare dai propri incaricati i locali affittati.

15 **CAUZIONE:** a garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, all'atto della firma del presente contratto, il Conduttore versa al Locatore la somma di € ----- corrispondente a 1 (una) mensilità del canone, a titolo di deposito cauzionale, non imputabile in conto canoni. Tale somma, non produttiva di interessi legali, sarà restituita al Conduttore al termine della locazione dopo aver verificato lo stato di buona conservazione dei locali che dovranno essere rilasciati nelle stesse condizioni in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento d'uso.

16 **SPESE DI REGISTRAZIONE:** è a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il contratto, mentre le spese di registrazione sono a carico delle parti per metà ciascuna. Gli adempimenti fiscali (registrazione iniziale, denuncia di variazione del canone, eventuali rinnovi, pagamento di imposta di registro, ecc.) dovranno

essere effettuati entro i termini di legge a cura del Conduttore ed il Locatore rimborserà, a semplice richiesta, il 50% dell'imposta o tassa versata (ai sensi degli artt. 8 e 41 L. 392/78).

- 17 **INADEMPIENZA:** l'inadempienza da parte del Conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione. Salva diversa espressa previsione contenuta nel presente contratto, la risoluzione si verificherà il decimo giorno successivo a quello in cui il Conduttore riceverà la comunicazione scritta da parte del Locatore che quest'ultimo intende avvalersi della presente clausola risolutiva espressa, con indicazione dell'inadempimento contestato al Conduttore, ove la Affittuaria non abbia provveduto a sanare l'inadempimento contestato entro i medesimi dieci giorni. È fatto salvo il diritto del Locatore di richiedere il risarcimento dei danni subiti.
- 18 **APE:** il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, sull'attestazione della prestazione energetica dell'edificio (APE). In particolare, le parti danno atto che l'attestato di prestazione energetica (APE) è stato redatto da GEOM. GALLORINI DAVID in data 14/09/2026 N. 0001073118 e che la classe energetica dell'immobile è la "D".
- 19 **DIRITTO DI PRELAZIONE:** Qualora il locatore intenda alienare l'immobile sopra descritto a qualsiasi titolo oneroso, dovrà comunicare al conduttore mediante lettera raccomandata AR la propria volontà di vendere, indicando il prezzo di vendita, le modalità di pagamento ed ogni altra condizione alla vendita. Il locatario avrà un termine di 30 giorni per comunicare la propria volontà di acquisto. Trascorso tale termine senza nessuna comunicazione o di risposta negativa, il locatore sarà libero di alienare l'immobile ad un terzo.
- 20 **VARIE:** qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti, se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti rinviando al codice civile e alla legge n. 392 del 27 luglio 1978.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Locatore

Il Conduttore

A mente dell'art. 1342, c. 2, c.c., le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 6 (canone), 8 (divieti), 9 (stato dell'immobile), 11 (migliorie), 14 (responsabilità), 16 (cauzione) e 18 (inadempienza) del presente contratto.

Il Locatore

Il Conduttore