

**LOCAZIONE BOX AUTO COMUNALE SITO IN TORINO - VIA S. CHIARA**

**56 IN CAPO A .....**

\*\*\*\*\*

Con la presente scrittura privata non autenticata, redatta in ..... ,  
tra la **CITTÀ di TORINO**, piazza Palazzo di Città 1, codice fiscale  
00514490010, in questo atto rappresentata da.....  
e .....

**tra le suddette parti si conviene e stipula quanto segue:**

La Città di Torino (di seguito denominato locatore) concede in locazione a  
..... (in seguito denominato conduttore), che accetta, l'unità  
immobiliare ad uso box auto ubicata in un basso fabbricato all'interno del  
cortile pertinenziale dell'edificio di civile abitazione sito in Torino, Via S.  
Chiara con ingresso carraio e pedonale dal civico n°56, censita al Catasto  
Fabbricati del Comune di Torino al Foglio C.F. 1180, particella 245,  
subalterno 5 e presente nell'inventario dei beni immobili della Città di  
Torino alla Partita ..... rendita catastale euro 447,92. La locazione sarà  
regolata dalle seguenti pattuizioni.

**ARTICOLO 1 - DURATA E RINNOVO DEL CONTRATTO**

La locazione è stipulata per la durata di sei anni con decorrenza dal primo  
giorno del mese successivo la stipula dell'atto e pertanto dal .....  
al ..... Alla scadenza non si rinnova automaticamente,  
pertanto il locatario dovrà richiedere espressamente il rinnovo della  
locazione alle condizioni che l'Amministrazione fisserà. Il rinnovo  
contrattuale non costituisce vincolo per l'Amministrazione.

**ARTICOLO 2 - CANONE**

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro ..... annui

(...../00) oltre al rimborso spese per oneri accessori e quant'altro a carico del conduttore in base alla legge ed alle consuetudini. Il canone e gli oneri accessori dovranno essere corrisposti in rate mensili anticipate entro e non oltre il ventesimo giorno del mese di competenza secondo le modalità previste dalla Civica Amministrazione.

Quanto dovuto a titolo di locazione ed oneri accessori (spese condominiali, utenze, rimborsi ecc.) dovrà essere pagato mediante apposito bollettino, che sarà inviato tramite la società SORIS S.p.A.. Si dà atto a tal fine che il box partecipa alle spese del condominio per m/m.....

Nel caso di mancata ricezione del bollettino entro il giorno quindici del mese di competenza, sarà cura del conduttore contattare gli sportelli della SORIS S.p.A (via Vigone 80) deputati alla riscossione dei canoni. Il mancato pagamento, anche di una sola rata, costituisce motivo di risoluzione e dà luogo alla automatica costituzione in mora del conduttore, anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo di ritardo, senza necessità di diffida, salva e impregiudicata la richiesta di maggiori danni.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri e accessori, non potrà essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale in base a pretese od eccezioni di sorta, qualunque ne possa essere il titolo vantato. Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento, accertata dall'ISTAT, dell'indice generale dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati, verificatosi rispetto al mese precedente a quello di decorrenza del presente contratto.

Si conviene che qualora alla scadenza dei termini di vigenza del presente

contratto il locatario permanga nella detenzione dell'immobile nel periodo intercorrente tra la data di scadenza contrattuale (o di risoluzione anticipata) e la data di eventuale stipula di un nuovo contratto o del rilascio/sgombero dell'immobile stesso, dovrà corrispondere un'indennità avente il medesimo importo del canone pattuito con il presente contratto, cui saranno applicati gli aumenti ISTAT automaticamente maturati.

### **ARTICOLO 3 - RECESSO DEL CONDUTTORE**

Il conduttore ha la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno sei mesi prima.

### **ARTICOLO 4 - DESTINAZIONE**

I locali oggetto del presente contratto sono da destinarsi esclusivamente ad uso di ricovero per autovettura con espresso divieto di ogni diverso uso.

Il cambiamento della destinazione convenuta, anche se parziale, comporta la risoluzione di diritto del contratto, salvo il risarcimento del danno subito dalla Città locatrice.

Il conduttore si obbliga ad adottare tutte le cautele necessarie per evitare il pericolo di incendi, restandogli altresì espressamente vietato:

- a) di depositare nei locali oggetto del presente contratto sostanze esplosive od infiammabili, o comunque pericolose per le cose e per l'altrui incolumità;
- b) di ingombrare le parti comuni con liquidi, immondizie ed in genere di fare alcuna cosa contraria alle vigenti leggi ed ai regolamenti edilizi, di Igiene e di Polizia o che comunque possa arrecare danno o disturbo a terzi in genere.

### **ARTICOLO 5 - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE**

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare o dare in comodato in tutto o in parte o di cedere o di conferire a qualunque titolo il contratto. Qualunque violazione di tale obbligo comporterà la risoluzione di diritto del contratto di locazione.

#### **ARTICOLO 6 - RESPONSABILITA'**

Il conduttore si obbliga ad usare l'autorimessa osservando la diligenza del buon padre di famiglia, attenendosi altresì alle disposizioni che la Città locatrice potrà emanare per la disciplina dell'uso delle cose comuni e per assicurare a tutti gli inquilini il regolare godimento dei beni locati.

Il conduttore è costituito custode della cosa locata. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero provenirgli da fatto doloso o colposo od omissione di altri conduttori dello stabile o di terzi in genere, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

#### **ARTICOLO 7 - MANUTENZIONE E NUOVE OPERE**

Il conduttore dichiara di aver visitato e riscontrato idonea all'uso convenuto l'unità immobiliare locata che accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; esonera la Città proprietaria ad ogni effetto e nel modo più ampio dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 c.c.

Il conduttore si impegna a mantenere i locali in normale stato locativo e ad eseguire tutti i lavori intesi a conservarli in tale stato. In particolare, saranno a carico del conduttore, ai sensi degli artt. 1576 e 1577 del c.c. tutte le opere di ordinaria e piccola manutenzione, relative ai locali e agli impianti. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Quanto alle

eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario la parte conduttrice avrà l'obbligo a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della rimessa in pristino, a proprie spese.

#### **ARTICOLO 8 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE**

Al termine della locazione l'autorimessa dovrà essere riconsegnata in buone condizioni di manutenzione, salvo il deperimento d'uso, alla persona delegata dal locatore. In caso di consegna irregolare, ovvero di deperimento non giustificato da un normale uso, il conduttore sarà responsabile dei danni.

Il conduttore, sei mesi prima della scadenza, dovrà permettere la visita dell'autorimessa ai nuovi aspiranti inquilini in orario da concordarsi successivamente.

#### **ARTICOLO 9 - GARANZIE**

A garanzia degli obblighi assunti col presente contratto, ai sensi di legge, il conduttore versa la somma di Euro ..... ( pari a tre mensilità del canone offerto) a titolo di deposito cauzionale.

Detto importo sarà produttivo di interessi legali, che saranno corrisposti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale non potrà imputarsi in conto canoni e sarà restituito dopo la consegna del box. La Città resta fin d'ora autorizzata a ritenere sul deposito l'ammontare dei danni riscontrati nell'autorimessa e di ogni eventuale credito, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto. Lo svincolo della cauzione avviene dopo l'adempimento degli obblighi contrattuali.

#### **ARTICOLO 10 - SPESE DI CONTRATTO**

L'imposta di bollo è posta a totale carico del conduttore mentre quella di registro, anche in caso di proroga o rinnovo del contratto, è ripartita in parti uguali tra locatore e conduttore, il quale ultimo dovrà rimborsare la sua quota di sua spettanza a semplice richiesta della Città proprietaria.

#### **ARTICOLO 11 - DIRITTO DI ACCESSO**

Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la cosa locata, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con la esclusione dei giorni festivi, ovvero con modalità da concordarsi tra le parti.

#### **ARTICOLO 12 - DIRITTO DI PRELAZIONE**

La Città proprietaria riconosce al conduttore il diritto di prelazione sia nella vendita che in caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi in analogia a quanto disposto dagli artt. 38 e 40, Legge 27 luglio 1978 n. 392. Costituisce condizione per l'esercizio del diritto di prelazione l'assenza di inadempimenti contrattuali, in particolare riferiti a canone e oneri accessori.

#### **ARTICOLO 13 - ELEZIONE DI DOMICILIO**

A tutti gli effetti del presente contratto, il conduttore elegge domicilio a .....

#### **ARTICOLO 14 - MODIFICAZIONI AL CONTRATTO**

Qualsiasi modificazione al presente contratto (all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le parti) dovrà essere formulata, pena la sua inefficacia, in atto scritto. Eventuali comportamenti o tolleranze del locatore non costituiranno, in nessun caso modificazioni dei patti che precedono o degli atti che in prosieguo, per iscritto, venissero stipulati.

**ARTICOLO 15 - NORME DI RINVIO**

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti richiamano le disposizioni del Codice Civile e comunque le norme vigenti e gli usi locali, non incompatibili con dette norme. Eventuali modifiche o integrazioni delle leggi citate o l'adozione di provvedimenti aventi valore di legge o di regolamento inerenti la locazione di immobili, anche riferiti unicamente ad immobili facenti parte del patrimonio degli Enti Locali, comporteranno l'adeguamento ad essi di quanto pattuito con il presente contratto.

**ARTICOLO 16 – CLAUSOLA FISCALE**

Il contratto sarà registrato mediante apposito applicativo informatico dell'Agenzia delle Entrate (RLI web). L'imposta di bollo e di registro sono assolte con modalità telematica secondo le vigenti disposizioni di legge.

Il presente contratto avendo ad oggetto la locazione di immobili di durata pluriennale, sarà registrato in un'unica soluzione per l'intera durata, con applicazione dell'aliquota di cui all'art. 5 della Tariffa parte I allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, sul complessivo canone di Euro .....

Letto, approvato e sottoscritto in segno di integrale accettazione, senza riserve, come appresso:

**Il locatore (per la Città di Torino, .....)**

\_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

**Il conduttore (.....)**

\_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

A mente dell'art. 1341, secondo comma, del codice civile, il conduttore

specificamente approva i patti di cui ai punti 2 (canone); 4(destinazione); 5 (divieto di sublocazione); 6 (responsabilità) e 7 (manutenzione e nuove opere).

Letto, approvato e sottoscritto, in segno di integrale accettazione, senza riserve, in data \_\_\_\_\_

**Il conduttore (.....)**\_\_\_\_\_