

# ALLEGATO D – Schema Contratto di locazione dell'immobile di proprietà comunale denominato CINEMA-TEATRO “F. FELLINI”

\*\*\* \*\*

L'anno ..... del mese di ..... in Curti (CE) tra:

- Arch. Loris Esarti, responsabile del servizio tecnico 1 del Comune di Curti (CE), che interviene nel presente atto nella qualità anzidetta, ai sensi del Decreto Sindacale n° 30 del 28.12.2022 (prot. n° 18373 del 30.12.2022) e, pertanto, a nome e per conto del comune che rappresenta (c.f. 80005190618), non trovandosi in alcuna delle condizioni di cui all'art. 14, comma 2, del D.P.R. 16/4/2013, n° 62, riguardante il “codice di comportamento dei dipendenti pubblici”, non avendo stipulato con il Locatario contratti a titolo privato o ricevuto altre utilità nel biennio precedente la data odierna; (di seguito chiamato per comodità “Locatore”);  
e
- ..... con sede in ..... (...), Via ....., codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di ..... qui rappresentata da ..... nato ..... a ..... (...) il ..... e residente a ..... Via ..... (cod. fisc ..... ) dall'altra parte (di seguito chiamato per comodità “Locatario”)

## premess

- a) che il Comune di Curti (CE) è proprietario dell'immobile denominato “Cinema Teatro F. Fellini”, oggetto del presente contratto, come dettagliatamente specificato nel bando pubblico pubblicato in data .....
- b) che a seguito di procedura con evidenza pubblica tramite bando di cui sopra è stato selezionato il soggetto destinato alla sottoscrizione del presente contratto;
- c) che il soggetto selezionato ha rispettato tutte le previsioni stabilite nel suddetto bando;

## Tanto premess

si stipula e si conviene

### **1) Premessa**

La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto.

### **2) Oggetto del contratto**

Il Locatore così come sopra identificato, cede in locazione al Locatario così come sopra generalizzato che accetta a tale titolo, l'immobile denominato “Cinema Teatro F. Fellini” sito in Curti (CE) alla Via Vittorio Veneto, realizzato su un lotto di terreno di circa mq. 1.309,00 identificato catastalmente al NCEU del comune censuario di Curti (CE) Foglio 1, p.lla. 129.

### **3) Destinazione del locale**

Il locale oggetto del contratto è destinato ad attività cinematografica e teatrale e il Locatario dichiara di possedere i requisiti per svolgere tali attività, manlevando il Locatore da ogni responsabilità ed onere al riguardo. Il Locatore si obbliga a non modificare tale destinazione in difetto di preventivo consenso scritto da parte del Locatore. Il Locatore dichiara di conoscere il locale, gli impianti ivi esistenti, e di trovarlo esente da difetti ed idoneo all'uso che intende farne, accettando il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

### **4) Durata della locazione**

La durata della presente locazione è fissata in mesi 18 (diciotto) a decorrere dal \_\_\_/\_\_\_/2024 per aver termine il \_\_\_/\_\_\_/2025, salvo rinnovo per max 4 (quattro) mesi previa autorizzazione da parte del Comune di Curti, su richiesta dal Locatario.

La durata effettiva del contratto (18 mesi) decorrerà dalla data della comunicazione, da parte del comune, dell'avvenuta esecuzione dei lavori, nonchè della consegna delle relative certificazioni indicate al punto 7 del bando.

Alla scadenza il contratto non si rinnoverà esplicitamente, potrà essere accordata, da parte del Comune di Curti, se richiesta dal Locatario una proroga di MAX 4 mesi.

E' data facoltà al Locatario di recedere anticipatamente dal contratto dandone avviso al Comune di Curti mediante posta elettronica certificata (PEC) almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

### **5) Canone di locazione**

Il canone è convenuto in € .....,00 (...../00) per un periodo di mesi 18 (diciotto), da pagarsi in rate mensili anticipate di €.....,00 (...../00) cadauna, entro i primi 5 giorni del mese di riferimento,

mediante versamento diretto al Tesoriere Comunale o tramite bonifico bancario (IBAN: IT \_\_\_\_\_), con esercizio dell'opzione da parte del Locatore ai sensi del D. Lgs. 223/2006.

Detto canone verrà aggiornato, a far tempo dal primo anno della locazione, nella misura pari alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatisi nell'anno precedente e comunque nella misura massima consentita dalla normativa vigente. Le parti convengono che non sarà necessaria una particolare richiesta scritta da parte del Locatore per l'aggiornamento del canone che invece sarà automatico nella misura e nelle modalità sopra specificate. Fermo ciò, le parti inoltre convengono che qualora future disposizioni normative in materia consentano aggiornamenti del canone annuali superiori al 100% della variazione in aumento accertata dell'ISTAT, tali disposizioni si applicheranno immediatamente al contratto e si sostituiranno automaticamente a quanto sopra pattuito a semplice richiesta del Locatore senza che necessiti alcun consenso da parte del Locatario.

Il Locatario non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente. Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali e, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore. In caso di ritardato pagamento dei ratei del canone di locazione, fermo restando quanto stabilito al successivo art. 12, decorreranno gli interessi moratori. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n. 108 del 07.03.1996.

Il primo canone mensile di locazione dovrà essere versato entro cinque giorni dalla data della comunicazione, da parte del comune, dell'avvenuta esecuzione dei lavori, nonché della consegna delle relative certificazioni indicate al punto 7 del bando.

#### **6) Deposito cauzionale**

A garanzia dell'esatta osservanza delle obbligazioni assunte, il Locatario consegna al Locatore, in sede di stipula del presente Contratto, la ricevuta del versamento del deposito cauzionale presso la Tesoreria Comunale, dell'importo di € .....000,00 (...../00) pari a tre mensilità del canone annuo, o, in alternativa, polizza assicurativa e/o fidejussione bancaria con relativa quietanza di pagamento, con la quale l'istituto erogante e/o contraente garantirà solidalmente con il Locatario la disponibilità della somma di € .....000,00 (...../00) a titolo di deposito cauzionale.

Tale cauzione sarà infruttifera e sarà restituita alla scadenza del contratto salvo le detrazioni resesi necessarie. La cauzione dovrà essere reintegrata ogniqualvolta il locatore la incameri, in toto o in parte, in applicazione di penali o ad effetto di interventi sostitutivi per inerzia del locatario.

Il mancato reintegro della cauzione entro 30 giorni dalla richiesta del locatore, costituisce causa di risoluzione del contratto.

#### **7) Spese ed oneri**

Saranno a carico del Conduttore, oltre al canone di locazione:

- le spese per gli eventuali allacciamenti relativi alle varie utenze, che dovranno essere ad essa intestate;
- le tasse ed i tributi inerenti allo svolgimento dell'attività;
- le utenze tutte quali, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese di luce, acqua, gas, telefono. Il Locatario è costituito custode dei beni locati ed ha l'obbligo di mantenere strutture murali, impianti ed infissi in buono stato di manutenzione a sua cura e spese. In generale saranno a suo carico tutte le riparazioni e le spese di ordinaria manutenzione ivi compreso quelle derivanti da caso fortuito. Tali spese, pertanto, faranno carico al Locatario che dovrà provvedervi tempestivamente salvo diritto del Locatore di sostituirsi nel caso di inadempimento del Locatario, con possibilità di prelevare dal deposito cauzionale quanto necessario per far fronte alle spese di manutenzione e con diritto all'integrale rimborso delle spese ulteriori sostenute entro 2 giorni dalla richiesta. Rimarranno invece a carico del Locatore tutti gli interventi e le relative spese per la straordinaria manutenzione, escluse quelle eventualmente proposte nel bando pubblico di selezione che saranno ad esclusivo carico del Locatario. Il Locatore potrà effettuare riparazioni, sia di ordinaria manutenzione in vece del Locatario, sia di straordinaria manutenzione, che rivestono carattere di necessità e/o urgenza all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità al Locatario, anche se la durata dei lavori per le riparazioni fosse superiore a 20 giorni, con ciò derogandosi, per espressa volontà delle parti, alla disposizione dell'art. 1584 C.C. Nessuno scomputo sarà previsto sui canoni di locazione in merito a qualunque opera di manutenzione straordinaria che il Locatario effettuerà per conto proprio.

#### **8) Oneri a carico del locatario**

Gli spazi sono dati in locazione a corpo e non a misura, pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione né ad aumento né a diminuzione del corrispettivo per qualunque errore nella descrizione dei beni e nell'indicazione delle su-perfici, dovendosi intendere come espressamente conosciute ed accettate nel loro complesso da parte del Locatario.

Il Locatario dovrà allestire la struttura per il corretto funzionamento al quale è destinata, ovvero Cinema-Teatro, con le seguenti attrezzature:

- proiettore cinematografico;
- impianto audio nella sala proiezione;
- poltrone (109 poltrone);
- sipario per il teatro;
- schermo di proiezione cinematografica.
- graticcio.

Gli immobili sono affidati al Locatario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, rimanendo a carico del Comune di Curti l'esecuzione delle seguenti opere:

- ripristino avvallamento e scollamenti, in più zone, della pavimentazione esistente nella sala proiezioni/pubblico;
- ripristino di pittura in più punti nei locali della struttura, ed in particolar modo nella sala proiezioni/pubblico, le cui pareti presentano anche impronte di attrezzature rimosse;
- installazione della macchina per il condizionamento degli ambienti;
- realizzazione bagni disabili;
- installazione nuove porte -vie di uscita-;
- revisione e messa in funzione dell'impianto antincendio;
- revisione e messa in funzione dell'impianto elettrico;
- revisione e messa in funzione della centrale termica.

Rimane a carico del Locatario:

- a) la custodia e vigilanza dei locali e dei beni mobili in esso contenuti;
- b) il rilascio dei locali che devono ritornare nella piena disponibilità del Comune, ivi compresi gli impianti e gli arredi, entro 30 giorni dalla cessazione degli effetti della locazione;
- c) il mantenimento dell'immobile, degli impianti e degli arredi in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterli riconsegnare in tale stato al Comune, al termine della locazione, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. In caso di deterioramento dell'immobile, degli arredi e degli impianti imputabile a dolo o a colpa del Concessionario, lo stesso è tenuto al ripristino o al risarcimento del danno procurato;
- d) l'uso e gestione dell'immobile in modo idoneo, lecito e conforme al fine per il quale è stata disposta la concessione della gestione;
- e) le spese per tutti gli allacci necessari, energia elettrica, gas metano, fornitura idrica, telefono, ecc., nonché tutte le spese eventualmente necessarie per l'adattamento della struttura agli standard tecnici, igienico-sanitari e di sicurezza previsti per legge;
- f) l'intestazione delle utenze suddette eventualmente già in essere;
- g) le spese di ordinaria manutenzione dei locali e quelle dirette a recuperare l'utilità del bene locato, andata persa per cause connesse all'uso e godimento dello stesso. Gli oneri di straordinaria manutenzione, ossia quegli interventi volti a ripristinare quelle utilità di cui l'immobile sia stato privato per cause indipendenti dall'uso fatto dal locatario, saranno a carico del Comune;
- h) la realizzazione a proprie spese di tutti gli interventi che si dovessero rendere necessari per l'espletamento dell'attività legata alla conduzione della struttura a seguito di disposizioni normative intervenute;
- i) la richiesta e l'ottenimento del certificato di prevenzione incendi secondo le vigenti normative;
- j) la richiesta e l'ottenimento dell'agibilità per locale di pubblico spettacolo, ex art. 80 del TULPS approvato con R.D. nr. 773/1931, modificato ed integrato dall'art. 4 del D.P.R. nr. 311/2001;
- k) la richiesta e l'ottenimento della licenza di esercizio di cui all'art. 68 del TULPS approvato con R.D. nr. 773/1931;
- l) la richiesta e l'ottenimento dell'autorizzazione di pubblico esercizio, ex Legge nr. 287/1991, m. ed i. dal D. Lgs. nr. 59/2010, nonché della registrazione presso la competente Azienda Sanitaria, ex art. 6 del regolamento CE nr. 852/2004, in caso di attivazione della *bouvette*;
- m) la richiesta e l'ottenimento di altri eventuali pareri da parte di pubbliche amministrazioni necessari all'esercizio delle attività da espletarsi nella struttura;

- n) l'assunzione, a proprio totale carico, di tutti gli obblighi relativi all'attuazione del D. Lgs. nr. 81/2008 in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del personale dipendente e collaborante con il Locatario, rimanendo escluso il Comune da ogni eventuale responsabilità in materia;
- o) la pulizia e disinfezione dei locali, delle poltroncine e di tutte le sedute;
- p) il controllo e manutenzione dell'impianto elettrico, con particolare attenzione a quello di emergenza, compresa la riparazione e/o sostituzione di apparecchiature tecnologiche per tutte le parti che costituiscono materiale di ordinario utilizzo e consumo;
- q) il controllo e manutenzione dell'impianto idro-termo-sanitario: riparazione e/o sostituzione di tubazioni a vista, rubinetti, scarichi, wc ecc.; stasatura di tubazioni o scarichi esterni; manutenzione periodica delle caldaie e centrali termiche secondo la normativa vigente, compilazione ed aggiornamento del "libretto di centrale" ed assunzione dell'onere di "terzo responsabile";
- r) il controllo e manutenzione del sistema antincendio e degli estintori;
- s) il controllo e manutenzione delle aperture di sicurezza, dei maniglioni antipanico e di tutti i dispositivi di sicurezza;
- t) la riparazione e ripristino di arredi ed attrezzature per garantirne funzionalità e sicurezza.;
- u) tutti gli oneri accessori (es. pubblicità, organizzazione, diritti SIAE, etc.) collegati all'attività.

Il Locatario, inoltre, potrà:

- dotare la struttura cinema-teatro di impianti, attrezzature ed arredi ulteriori ritenuti necessari per il funzionamento della stessa. Tutti gli ulteriori impianti, attrezzature ed arredi dovranno avere i requisiti previsti per legge;
- allestire all'interno dei locali della struttura cinema-teatro, un servizio di *bouvette*.
- apportare, previa autorizzazione del Comune di Curti, migliorie alla struttura sempreché siano finalizzate all'attività cinematografica e teatrale;
- previa autorizzazione del Comune di Curti, partecipare a bandi Regionali, Nazionali e Comunitari finalizzati alla concessione di contributi relativi a strutture adibite a cinema e teatro.

Il Locatario provvederà anche a rifornirsi a sue spese di tutto il materiale di consumo necessario per il funzionamento del cinema-teatro, compreso il servizio di *bouvette*.

#### 9) **Oneri a carico del comune**

Rimane a carico del Comune di Curti l'esecuzione delle seguenti opere:

- ripristino avvallamento e scollamenti, in più zone, della pavimentazione esistente nella sala proiezioni/pubblico;
- ripristino di pittura in più punti nei locali della struttura, ed in particolar modo nella sala proiezioni/pubblico, le cui pareti presentano anche impronte di attrezzature rimosse;
- installazione della macchina per il condizionamento degli ambienti;
- realizzazione bagni disabili;
- installazione nuove porte -vie di uscita-;
- revisione e messa in funzione dell'impianto antincendio;
- revisione e messa in funzione dell'impianto elettrico;
- revisione e messa in funzione della centrale termica.

Le opere sopra elencate, da eseguirsi a cura e onere a carico del Comune di Curti, sono consegnate al Locatario, corredate delle opportune certificazioni, per i successivi adempimenti a suo carico, ovvero quelli di cui al precedente Punto 8, lettere i), j), k), l), ed m).

Tutte le spese per la manutenzione straordinaria ed eventuale nuova costruzione sono a carico del Comune di Curti a condizione che non derivino da incuria nell'esecuzione della manutenzione ordinaria da parte del Locatario.

Ai fini degli adempimenti a carico del Locatario di cui al precedente Punto 8, lettere i), j), k), l), ed m), il Comune, nella persona del Responsabile dei Servizi Tecnici 1, metterà a disposizione dello stesso Locatario, tutta la documentazione tecnica necessaria, inerente la struttura affidata in locazione.

Restano a carico del Comune di Curti tutti gli interventi sugli impianti tecnologici che comportino il cambio di parti essenziali degli impianti e delle annesse attrezzature, ovvero l'effettuazione di manutenzione straordinaria e gli interventi che comportino variazioni delle certificazioni di corretta installazione e funzionamento previsti dalla vigente normativa.

Il Comune di Curti eseguirà, a mezzo di propri incaricati, verifiche periodiche per accertare lo stato di manutenzione e la conformità dello stesso rispetto agli interventi risultanti dal predetto registro, con facoltà di esecuzione di ufficio, e quindi a spese del Locatario, ove questi, entro i termini stabiliti, non provveda ai lavori di manutenzione ordinaria che si reputeranno necessari per garantire lo stato di conservazione delle strutture e delle annesse attrezzature. A tal fine, agli incaricati del Comune deve essere garantito il libero accesso alle strutture.

#### **10) Utilizzi riservati al comune di Curti**

All'Amministrazione Comunale di Curti sono riservati n. 30 (trenta) utilizzi annui esclusivi del Cinema Teatro F. Fellini di Curti, alle condizioni specificate dal presente articolo.

I suddetti utilizzi avverranno in funzione di assemblee pubbliche, consigli comunali, manifestazioni organizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti da essa autorizzati/riconosciuti/patrocinati ovvero incontri, conferenze, laboratori teatrali, spettacoli per le scuole, convegni, presentazioni, etc..

Detti utilizzi riservati potranno comportare la richiesta di accessi o aperture del Cinema Teatro F. Fellini con eventuale richiesta di disponibilità di personale del Locatario in funzione di supporto tecnico-organizzativo, anche in funzione di eventuali preparativi o prove propedeutici alla realizzazione degli eventi. L'utilizzo della struttura per tali attività preparatorie sarà concordato al fine di non pregiudicare l'attività del Locatario.

Gli obblighi del Locatario inerenti i suddetti utilizzi riguarderanno ogni onere inerente le condizioni di sicurezza, pulizia, accessibilità e accoglienza del Cinema Teatro F. Fellini ordinariamente assicurate per la programmazione cinematografica e teatrale.

I suddetti utilizzi verranno concordati con l'ufficio comunale competente.

#### **11) Pubblicità**

E' consentito l'utilizzo da parte del Locatario degli spazi interni del cinema per l'esercizio della pubblicità cartellonistica, fonica e luminosa, i cui eventuali introiti sono di spettanza del medesimo.

Fermo restando l'adempimento di ogni obbligo e onere connesso all'esposizione di pubblicità è vietata ogni pubblicità che possa ledere, per contenuti e/o modalità di effettuazione, l'immagine del Comune; l'installazione di striscioni e impianti deve rispondere, se e in quanto applicabili, alle norme vigenti in materia edilizia e di sicurezza.

Il Locatario dovrà mettere gratuitamente a disposizione dell'Amministrazione comunale spazi idonei per l'affissione di materiale informativo/pubblicitario relativo a manifestazioni/iniziativa da questa promosse o patrocinate.

#### **12) Modifiche adeguamenti e migliorie apportate al locale**

Sono altresì a carico del Locatore tutte le spese che dovessero risultare necessarie per l'adeguamento e/o potenziamento dell'immobile e, ai sensi e termini della normativa vigente e ciò anche in deroga, qualora occorra, alla ripartizione delle spese straordinarie e ordinarie. Viene pattuito l'espresso impegno del Locatario di provvedere a ciò, qualora necessario, manlevando il Locatore da ogni responsabilità nei confronti delle Autorità preposte e/o di terzi che dovessero subire eventuali danni a causa della mancanza di sicurezza degli impianti. Il Locatore si farà carico economicamente di tutte le modifiche interne ed esterne che essa dovesse apportare all'immobile oggetto della locazione salvo il preventivo consenso da chiedere al Locatore quando tali modifiche investano lavori che mutino la consistenza e la fisionomia dell'immobile locato. In ogni caso tali modifiche e/o gli adeguamenti, ed in specie quelli relativi agli impianti, dovranno essere eseguite a regola d'arte e conformi alle eventuali prescrizioni legislative e/o amministrative, nonché certificati da tecnici a tal fine abilitati. Al termine della locazione, il Locatore avrà comunque il diritto di ritenere le nuove opere senza alcun compenso e/o indennità per qualunque titolo e ragione, anche in deroga agli artt. 1592 e 1593 C. C.

#### **13) Sub locazione-cessione azienda**

L'immobile indicato in oggetto del presente contratto dovrà essere adibito esclusivamente ad attività culturali e affini e all'attività di proiezione cinematografica e teatrale, all'attività di proiezione cinematografica e teatrale. E' vietato il cambio di destinazione d'uso anche temporaneo e di cessione anche parziale del contratto.

E' fatto espresso divieto al locatore di sublocare o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza l'autorizzazione del Comune di Curti.

#### **14) Responsabilità**

Il Locatario, già costituito custode dell'immobile locato, e fatto salvo la responsabilità che si è assunto nei confronti di terzi e delle Autorità con manleva del Locatore per ciò che attiene all'adeguamento di tutti gli impianti secondo la normativa vigente e quella che interverrà successivamente, esonera anche il Locatore da ogni responsabilità per danni, diretti e indiretti che potranno derivare da fatti dolosi o colposi suoi, di suoi dipendenti, familiari o terzi in genere, anche in occasione degli eventuali lavori di modifica e/o di ristrutturazione all'immobile, nei confronti di terzi, vicini e/o personale delle ditte e/o imprese che si occupano della ristrutturazione e modifiche all'immobile locato. Si obbliga ad osservare tutte le norme di prevenzione, di antinfortunistica od altro anche in relazione all'attività espletata, nonché il regolamento condominiale ove esistente.

In ogni caso il Conduttore si obbliga a stipulare a proprie spese, presso primaria compagnia di assicurazioni una polizza per tutta la durata del contratto, contro i rischi di incendio, suoi oneri accessori ivi compreso il ricorso vicini, per il fabbricato oggetto di questo atto. Dovranno essere inclusi i danni da scoppio e fulmine, dolo, colpa, più eventi speciali, ed ogni danno da questi rischi derivante.

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi e utenze per cause indipendenti dalla sua volontà.

**15) Riconsegna dell'immobile**

Al termine della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato in buono stato, salvo il deterioramento derivante dall'uso fattone per la normale attività espletata con la diligenza del buon padre di famiglia. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza o per le cause di cui al successivo punto 16), le parti concordemente convengono che la parte Conduttrice dovrà pagare alla parte Locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera pari ad 1/20, a titolo di speciale penale, del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

**16) Clausola risolutiva espressa e penale**

Saranno considerati motivi di risoluzione espressa del presente contratto:

- il fallimento della impresa conduttrice e/o personale dei soci e/o titolari della medesima e/o della società e soci cessionari dell'azienda;
- il mancato pagamento di tre ratei, anche non consecutivi, del canone di locazione;
- la sub-locazione e il comodato dell'immobile;
- la diversa destinazione del locale locato senza preventivo consenso scritto del Locatore;
- mancato reintegro della cauzione entro 30 giorni dalla richiesta del Locatore.

Nell'ipotesi in cui il Locatore intenda avvalersi della presente clausola, esso ne darà comunicazione al Locatario tramite raccomandata PEC e quest'ultimo sarà tenuto alla riconsegna del locale. Ove non si provveda al rilascio dello stesso nel termine indicato dal Locatore, (comunque non inferiore a 30 giorni) e fermo il diritto alla tutela giudiziale ed alla richiesta del maggior danno, per il ritardo nella riconsegna del locale vale quanto concordemente stabilito tra le parti al punto 15).

**17) Visite**

Il Locatore si riserva il diritto di visitare i beni oggetto della locazione in qualsiasi giorno ed ora salvo preventivo accordo con il Locatario. Il Locatore potrà anche far visitare il locale a terzi in ore e giorni da determinarsi e da concordare anticipatamente con il Conduttore.

**18) Spese di registrazione**

Tutte le spese di registrazione, iniziali e annuali, di bollo e quant'altro derivanti dal presente contratto sono a carico delle parti che espressamente se le assumono in egual misura.

**19) Elezione domicilio**

Il Locatario, ai fini della notifica delle comunicazioni e atti relativi al presente rapporto, elegge domicilio nei locali locati.

**20) Varie e rinvii**

Il silenzio o l'acquiescenza della parte Locatrice per eventuali inadempienze della parte Conduttrice, anche se protratta nel tempo, non potrà mai avere altra e maggiore portata se non quella di mera tolleranza di fatto e non produrrà effetti giuridici di sorta, né potrà comunque essere invocata a favore della parte Conduttrice. Per quanto non espressamente convenuto con il presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni di Legge in materia e alle consuetudini e regolamenti vigenti.

**21) Privacy**

Con riferimento alle disposizioni previste dal D. Lgs. 30/06/2003 n° 196 sulla tutela della privacy, le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto, sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

Il Locatore

Il Locatario

Il Locatario come descritto in epigrafe, ai sensi degli artt.1341 e 1342 C.C., dichiara di aver letto, conoscere ed approvare specificatamente le clausole n°1)-2)-3)-4)-5)-6)-7)-8)-9)-10)-11)-12)-13)-14)-15)-16)-17)-18)-19)-20)-21) del presente contratto.

Il Locatore