

Repertorio numero

OGGETTO: LOCAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO
IN MAGNAGO – VIA MAMELI DA ADIBIRE AD EDIFICIO AD USO
SCOLASTICO

Comune di Magnago

(Provincia di MI)

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

Il Comune di Magnago in persona
di _____ qualità di
Responsabile del Settore Amministrativo Economico Finanziario giusto decreto
sindacale in data 20/05/2019 prot. n. 7348/2019 domiciliata per la carica in
Magnago P.zza Italia n° 1, di seguito più brevemente denominata “**LOCATORE**”

E

AZIENDA _____ con sede legale _____

- Codice fiscale n _____ - Partita. I.V.A. n. _____

in persona del Legale Rappresentante

_____, domiciliato per la

carica in _____ più brevemente denominate

“**CONDUTTORE**”

congiuntamente denominate anche le “**PARTI**”

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 –Allegati al contratto -

Formano parte integrante e sostanziale del presente contratto gli allegati di seguito indicati:

All. 1 (planimetria dei locali)

All. 2 (relazione tecnica: interventi manutentivi)

All. 3 (verbale di consegna e constatazione)

All. 4 (certificazioni di legge).

Qualora, al momento della stipula del presente atto, non siano presenti tutte le certificazioni di legge richieste (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo Certificato di agibilità, , titolo di proprietà, attestato di certificazione energetica, certificato catastale, dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico alla regola d’arte ex art. 9 della legge 5 marzo 1990 n. 46) , il Locatore si impegna a consegnarle nel termine di 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto pena la nullità dello stesso

Le parti, di comune accordo ed ai soli fini della registrazione, non accludono gli allegati 2, 3, 4.

Art. 2 - Oggetto della locazione -

Il Locatore, con il presente contratto, cede in locazione al Conduttore la porzione immobiliare ad uso commerciale meglio risultante dall'unità planimetria (All. 1) sita in Magnago via Mameli, della superficie complessiva utile di mq. 565, costituita da n. 4 aule, spazi comuni e accessori, iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 11 mappale 696 sub 706 cat. Catastale B5.

Il Locatore si obbliga a garantire per tutta la durata del contratto il libero uso della porzione immobiliare oggetto del presente contratto. Gli spazi che allo stato attuale sono utilizzati per attività educative comunali, verranno resi liberi entro un anno dalla vigenza contrattuale ed il conduttore dovrà assicurarne la permanenza a titolo gratuito senza nulla pretendere per tale ospitalità

Art.3 Stato dell'immobile concesso in locazione e consegna dei locali

Il Conduttore dichiara di aver visitato la porzione immobiliare e di averla trovata idonea all'uso a cui è destinata tenuto conto dei lavori da eseguire e fatta salva la regolare esecuzione degli stessi.

Le parti, infatti, danno atto che la porzione immobiliare oggetto del presente atto richiede l'esecuzione di taluni lavori di miglioramento, adeguamento/porzione immobiliare e sistemazione, anche per renderla idonea all'uso previsto dal presente contratto; al riguardo il Locatore si impegna ad eseguire direttamente tali opere (All .2), che rimarranno acquisite alla proprietà – nei termini ed alle condizioni stabilite nell'Art. 11 - quali miglioramenti della stessa e che la renderanno idonea e compatibile con altre future utilizzazioni.

Il Locatore, inoltre, preso atto del carattere essenziale del termine convenuto per la consegna della porzione immobiliare, si impegna a consegnare la totalità degli spazi, oggetto del presente contratto, entro e non oltre la data del _____ (in seguito la "Data di Consegna").

La consegna della porzione immobiliare formerà oggetto di Verbale di consegna.

Art. 4 - Durata della locazione e disdetta del contratto da parte del Locatore -

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) dal _____ al _____ e si intenderà tacitamente rinnovata di sessennio in sessennio, ai sensi dell'art. 28 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

Il Locatore dichiara di rinunciare, come in effetti rinuncia, ad avvalersi della facoltà, alla prima scadenza contrattuale, di diniego di rinnovazione del contratto, derogando a quanto previsto dagli art. 28 e 29 della legge 27 luglio 1978 n. 392, sicché il presente contratto, fermo restando la facoltà di recesso del Conduttore di cui al successivo art.14 si rinnoverà per altri 6 (sei) anni.

Art. 5 - Corrispettivo della locazione - Decorrenza economica -

Le parti espressamente convengono il canone annuo di locazione nella somma di € _____ (diconsi Euro _____) come da offerta presentata in sede di gara. Per il primo anno di locazione, il suddetto canone sarà ridotto del 25% in considerazione dell'iniziale indisponibilità di alcuni spazi (ex art.2).

L'onere sostenuto per i lavori di cui all'allegato 2, previo collaudo, certificazione e verifica di congruità dell'UTC, verrà scomputato in rate costanti sull'intera vigenza del primo contratto (6 anni).

Il Locatore espressamente accetta che la corresponsione del canone di locazione da parte del Conduttore decorra dalla data del _____.

Art. 6 Aggiornamento ISTAT del canone di locazione –

Ai sensi dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, così come sostituito dall'art. 1, c. 9 sexies, della legge 5 aprile 1985, n. 118, il canone sarà aggiornato annualmente, senza necessità di comunicazione alcuna, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione.

Le variazioni in aumento del canone di locazione non potranno essere superiori al 75% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati pubblicato mensilmente sulla Gazzetta Ufficiale.

Art. 7 Modalità di pagamento

Il canone verrà pagato in rate semestrali anticipate di € _____ cadauna (diconsi Euro _____) tramite bonifico sul conto di tesoreria comunale IBAN IT 76Z0306933331000000100942 intestato Tesoreria comunale Comune di Magnago – Banca Intesa San Paolo, entro il giorno 10 del primo mese di ogni semestre.

Fermo restando, per quanto qui non disciplinato, quanto previsto dal Decreto Legislativo 9 ottobre 2002, n. 231, in caso di ritardo di pagamento del canone,

AZIENDA previa apposita nota di preavviso del Locatore, riconoscerà al locatore stesso un interesse di mora pari al saggio di interesse del principale strumento di rifinanziamento della Banca Centrale Europea applicato alla sua più recente operazione di rifinanziamento principale effettuata il primo giorno di calendario del semestre in questione, maggiorato di due punti percentuali, come previsto dall'art.5 del D.Lgs. 231/2002.

Art. 8 - Destinazione del bene, indennità per la perdita dell'avviamento e garanzia di libero uso -

La locazione sarà ad uso esclusivo dell'Azienda, salvo quanto indicato all'art. 5 per il primo anno di vigenza contrattuale (attività educative comunali), per l'attività di formazione professionale ed avvio-reinserimento lavorativo. Il Conduttore dichiara che la porzione immobiliare oggetto del presente contratto verrà utilizzata per lo svolgimento di attività che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti.

La presente dichiarazione richiama e rinvia al contenuto ed alle conseguenze degli artt. 34, 35, 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il Locatore si obbliga a garantire per tutta la durata del contratto il libero uso dell'immobile/della porzione immobiliare oggetto del presente contratto.

Art. 9 - Oneri accessori -

Il Conduttore provvede a farsi carico pro quota di qualsiasi tipo di utenza e consumo inerente al godimento dei locali, sulla scorta dei consumi ove siano installati idonei misuratori, o stimati, in apposito confronto tra le parti, sulla scorta

dei consumi medi degli anni precedenti e delle superfici utilizzate, nel caso di mancanza di sistemi di misurazione puntuali.

Tali oneri dovranno essere pagati mensilmente, quale acconto, entro il 15 di ogni mese con decorrenza dal primo mese successivo all'avvio del contratto. L'Ente per il primo anno, si farà carico del 25% di tali costi per l'uso di parte dei locali per i servizi comunali esistenti.

Il Conduttore provvede altresì a corrispondere la tariffa raccolta rifiuti; l'Ente per il primo anno si farà carico di tali costi per i mq dei propri servizi.

Art. 10 Modifiche, addizioni, innovazioni e migliorie del bene locato

Nel corso della locazione, il Conduttore potrà apportare all'immobile/la porzione immobiliare locata e agli impianti ivi esistenti modifiche, addizioni, migliorie o innovazioni previo il preventivo consenso scritto del Locatore.

Art. 11 Manutenzione ordinaria, straordinaria e riconduzione in pristino stato

A norma degli articoli 1576 e 1609 del codice civile, sono a carico del Conduttore, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e tutte le riparazioni di piccola manutenzione.

Il Locatore, dal canto suo, dichiara e prende atto della particolare natura delle attività esercitate dal Conduttore nell'oggetto del presente atto ed, in particolare dell'apertura della porzione immobiliare al pubblico degli utenti, ciò anche per ogni valutazione all'atto della riconsegna del bene in merito al particolare deterioramento e consumo del bene, risultante dall'uso.

Pertanto, anche in espressa deroga al disposto ex art. 1590 codice civile, la porzione immobiliare verrà restituita nello stato in cui si trova al momento della consegna, fatta salva ovviamente la constatazione di specifici danni deliberatamente provocati ed oggettivamente accertati fermo restando il solo ripristino delle parti del bene interessate dalla presenza di impianti e/o attrezzature la cui asportazione sia causa di gravi, evidenti danneggiamenti.

Impianti, attrezzature, migliorie ed innovazioni non asportate dal Conduttore, d'intesa con il Locatore, al momento del rilascio dell'immobile, si intenderanno ritenuti dal Locatore, senza obbligo da parte di questi di corrispondere compenso alcuno.

In conformità di quanto previsto dall'art 1576 codice civile, sono a carico del Locatore le spese di manutenzione straordinaria e gli interventi di trasformazione, modifica, innovazione prescritti dalla legge.

Qualora il Locatore, in difformità del disposto di cui alla citata norma, non esegua i necessari interventi di manutenzione straordinaria, esclusi quelli relativi agli impianti tecnologici, il Conduttore, previa diffida ad adempiere entro quindici giorni, potrà provvedervi a sua cura e spesa, fermo restando lo scomputo dai canoni di locazione fino alla concorrenza dell'importo complessivo dei costi sostenuti, salvo il diritto del Conduttore medesimo al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Art. 12 Obblighi/responsabilità del Conduttore ed esoneri del Locatore

Il Conduttore è costituito custode della porzione immobiliare ed è responsabile.

Il Conduttore si obbliga ad osservare le disposizioni ed i regolamenti interni per l'uso dello stabile in cui si trova il bene locato, che siano stati portati a sua conoscenza.

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

Il Locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità:

- per quanto concerne il possesso, da parte del Conduttore, di tutti i requisiti di legge eventualmente previsti, per l'esercizio della propria attività, anche sotto l'aspetto sanitario, di igiene sul lavoro, fiscale e previdenziale;
- per danni che possano derivare da qualsivoglia persona nell'accedere all'immobile o porzione dell'immobile locato e/o nel permanere all'interno dello stesso.

Il Conduttore provvederà a contrarre polizza di responsabilità civile verso terzi e prestatori di lavoro con un massimale unico di € 3.000.000,00 per sinistro, così come previsto dall'art. 8 del bando di gara.

Il Conduttore dovrà costituire, all'atto della sottoscrizione del contratto, un deposito cauzionale pari al valore di tre mesi del canone di locazione.

Art. 13 Recesso del Conduttore

Il Conduttore può recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, dandone preavviso al Locatore mediante lettera raccomandata A/R da inviare almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, secondo quanto previsto dall'art. 27, c. 7, della legge 27 luglio 1978, n. 392, senza possibilità alcuna di rivalsa da parte del Locatore e/o di obbligo di indennizzo alcuno nei suoi confronti da parte del Conduttore, ma fermo restando il pagamento del canone per l'intero semestre di preavviso, ancorché il recesso abbia esecuzione in anticipo rispetto alla data di scadenza del semestre stesso.

Art. 14 Pubblicità

Il Locatore autorizza sin d'ora il Conduttore a fare e a farsi pubblicità, mediante apposizione all'esterno dell'immobile/porzione immobiliare per fini di promozione di cartelli, scritte, insegne luminose nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti, ecc.

Art. 15 Sublocazione e cessione di contratto

E' vietata la sublocazione e la concessione in comodato dei locali, siano esse totali o anche solo parziali".

Art. 16 Osservanza di leggi e regolamenti

Il Conduttore si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio delle attività per le quali è stata locata la porzione immobiliare.

Per quanto non previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme speciali vigenti in materia di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo

Art. 17 Spese legali ed oneri fiscali

Il presente contratto è soggetto a registrazione in termine fisso e sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura pro-tempore vigente.

Gli oneri fiscali inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico delle Parti contraenti secondo legge.

La registrazione verrà effettuata a cura del Locatore e la relativa spesa posta a carico delle Parti in misura uguale secondo quanto previsto dall'art. 8 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

Restano a carico del Condattoe e del Locatore in parti uguali le spese di stipula e di bollo nonché le spese relative all'eventuale risoluzione anticipata del presente contratto.

Art. 18 Elezione di domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, il Locatore elegge il proprio domicilio in Magnago Piazza Italia n. 1; il Condattoe presso

Art. 19 Foro competente

Resta convenuto tra le Parti che le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite in via esclusiva alla competenza del Foro di Milano.

Art. 20 Trattamento dei dati personali

I dati forniti saranno trattati ai sensi della normativa vigente in tema di protezione dei dati personali, con finalità di gestione amministrativa ed ottemperanza degli obblighi di legge ai sensi del Regolamento UE 679/2016.

I dati forniti saranno inoltre comunicati a soggetti pubblici per l'osservanza di obblighi di legge, sempre nel rispetto della normativa vigente in tema di protezione dei dati personali. Non è previsto il trasferimento di dati in un paese terzo.

Il presente trattamento non contempla alcun processo decisionale automatizzato, compresa la profilazione, di cui all'articolo 22, paragrafi 1 e 4, del Regolamento UE n. 679/2016.

Il presente contratto viene redatto in tre originali ciascuno dei quali costituito da n°

_____ fogli e allegati _____

Letto, approvato e sottoscritto

Luogo e data

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

IL COMUNE DI MAGNAGO

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai seguenti articoli, dichiarano di approvarli, reietta ogni reciproca eccezione: Art. 3) Stato dell'immobile concesso in locazione; Art. 4) Durata della locazione e disdetta del contratto da parte del locatore; Art. 5) Corrispettivo della locazione - Decorrenza economica ; Art. 6) Aggiornamento ISTAT del canone di locazione; Art. 8) Destinazione del bene, indennità per la perdita dell'avviamento e garanzia di libero uso; Art. 9) Oneri accessori; Art. 10) Modifiche, addizioni, innovazioni e migliorie del bene locato; Art. 11) Manutenzione ordinaria, straordinaria e riconduzione in pristino stato; Art. 12) Obblighi/responsabilità del Conduttore ed esoneri del Locatore; Art. 13) Recesso del Conduttore; Art. 15) Sublocazione e cessione di contratto; Art. 19) Foro competente;

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

IL COMUNE DI MAGNAGO
