



CITTA' DI COLOGNO MONZESE

(Città Metropolitana di Milano)

REP. N. _____ SCRITTURA PRIVATA.

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO PER L'IMMOBILE
DI PROPRIETA' COMUNALE SITO NELL'EDIFICIO VIA DALL'ACQUA.

PREMESSO che:

- il Comune di Cologno Monzese è proprietario dell'immobile ubicato in Cologno Monzese via D'Acqua, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 22, particella 240, subalterno 4, costituito da una unità immobiliare a destinazione commerciale al piano terreno avente una superficie complessiva di mq. 41;

- con determinazione del direttore dell'Area Servizi Tecnici – Servizio Pianificazione del Territorio n. del è stato approvato lo schema del bando di gara e i relativi allegati, le modalità di scelta del contraente nell'asta pubblica, ai sensi dell'art. 73, lett. c) del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924, da esprimersi con il sistema previsto dall'art. 76 – commi 1, 2 e 3 del predetto decreto nonché lo schema del presente contratto di locazione dell'immobile, ponendo a base d'asta il canone di locazione annuale di €=;

- con determinazione del direttore dell'Area Servizi Tecnici – Servizio Pianificazione del Territorio n. del è stato approvato il verbale di gara in data dando atto che è stata aggiudicata la locazione dell'immobile al per un periodo di anni sei, rinnovabile di ulteriori sei anni, per un canone annuo iniziale di €

..... (Euro/00);

Tutto ciò premesso, l'anno il giorno del mese di

TRA

Il Comune di Cologno Monzese con sede in COLOGNO MONZESE (MI),
via Mazzini 9, codice fiscale 03353020153, rappresentato dal Direttore
dell'Area Servizi Tecnici Arch. Paola Perego che agisce in forza dell'art. 107
comma 3 lett. C del D. Lgs. 267/2000, di seguito denominata parte
locatore;

E

Il/la, nato/a a
..... il, C.F.,
residente in Via n.,
in qualità di con sede
in, Via, (Codice
fiscale/P.IVA di seguito denominata parte
conduttore;

convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1) Premesse - Le premesse sono conosciute ed approvate dalle parti e
formano parte integrante del presente contratto.

Art. 2) Oggetto della locazione - Il Locatore, nella qualità di proprietario
concede in locazione ad uso non abitativo al Conduttore, che accetta,
l'immobile inserito nel complesso identificato in mappa nella Sezione
Censuaria di Cologno Monzese, foglio di mappa n....., particella n.,
categoria C/1, rendita catastale €., sito in via Dall'Acqua,
costituito da un fabbricato a destinazione commerciale al piano terreno

con una superficie complessiva di mq., così come meglio rappresentato graficamente nella planimetria catastale, che si unisce quale parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 3) Durata della Locazione - La durata del contratto è fissata in anni 6 (sei), a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto con possibilità di rinnovazione secondo la disciplina contenuta negli articoli 27 e 28 della Legge n. 392/ 1978 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 4) Recesso del Conduttore - Il Conduttore potrà recedere dal contratto dandone preavviso al Locatore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione, fermo comunque l'obbligo di corrispondere il canone dovuto per l'intero periodo di preavviso. Il Conduttore con il recesso rinuncia alla perdita per l'avviamento commerciale.

Art. 5) Destinazione d'uso dell'immobile - L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente all'attività commerciale di vendita di generi connessi alla destinazione del bene demaniale (Bar), Ogni altra destinazione e/o utilizzo dell'immobile è tassativamente vietata. Il Conduttore dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto.

Art. 6) Sublocazione - cessione del contratto - Il Conduttore potrà concedere in sublocazione o in comodato, o attraverso ogni altra forma di godimento tipico o atipico, l'immobile locato, in tutto o in parte, previa autorizzazione del Locatore e purché l'utilizzo sia consono alla destinazione stabilita nel precedente articolo, pena la risoluzione di diritto del contratto. Il Conduttore potrà inoltre cedere il contratto con la cessione o la locazione dell'azienda. Agli aventi causa si applicheranno le

disposizioni di cui al contratto di locazione stipulato con l'originario dante causa.

Art. 7) Canone di locazione - Il canone di locazione annuale viene quantificato in € (euro/00), non soggetto ad IVA. Il canone verrà corrisposto in 4 rate trimestrali anticipate scadenti il 01 gennaio, 01 aprile, 01 luglio e 01 ottobre di ogni anno, mediante bonifico bancario a favore del Comune di Cologno Monzese tesoreria comunale, presso Istituto Bancario Monte Paschi di Siena, SPA, Codice IBAN: IT 49X0103032641000061287182..

Art. 8) Adeguamento ISTAT del canone di locazione - Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

Art. 9) Ritardati pagamenti - Il Conduttore non potrà, adducendo pretese o eccezioni di qualsivoglia genere, ritardare o sospendere il pagamento del canone o delle somme dovute anche per oneri accessori. Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del canone o di altri oneri, di importo pari ad una mensilità del canone, comunque motivato, costituisce in mora il Conduttore. In caso di ritardato pagamento il Conduttore è tenuto a corrispondere, in ragione del periodo di ritardo, interessi di mora in applicazione di quanto previsto dalla normativa vigente, senza necessità che il Locatore proceda a costituirlo in mora,

Art. 10) Deposito cauzionale - A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto il Conduttore corrisponderà

al Locatore, a titolo di deposito cauzionale, la somma di €
(euro/00) pari a un tre mensilità del
canone annualmente dovuto di € (euro
...../00=) mediante assegno circolare non trasferibile
intestato alla tesoreria del Comune di Cologno Monzese, bonifico o
fideiussione a mezzo di primario istituto di credito. La cauzione, alla quale
il Locatore potrà attingere in caso di inadempienza del Conduttore, con
l'obbligo di reintegro da parte dello stesso, verrà svincolata e restituita,
unitamente agli interessi maturati, ad esito del rapporto di locazione, al
momento della riconsegna dell'immobile locato, verificato il buono stato
dello stesso.

Art. 11) Manutenzione - Tutte le opere di manutenzione ordinaria, che si
rendessero necessarie per garantire la funzionalità e la perfetta
conservazione dell'immobile concesso in locazione, sono a carico del
Conduttore. Alle riparazioni ordinarie il Conduttore dovrà provvedervi
tempestivamente, salvo il diritto del Locatore di sostituirsi al Conduttore in
caso di inadempienza di quest'ultimo, con diritto del Locatore all'integrale
rimborso delle spese sostenute entro venti giorni dalla richiesta. Inoltre il
Conduttore si obbliga ad assumere a proprio carico le opere di
adeguamento alle normative igienico sanitarie eventualmente richieste
dalla competente Azienda Sanitaria Locale o da altre autorità ed organi
per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e nulla osta per l'esercizio
delle attività, senza richiedere al Locatore e tale titolo indennizzo alcuno. Il
Conduttore si impegna a mantenere i locali e relativi impianti in buono
stato provvedendo a propria cura alle necessarie pulizie, estese agli spazi

antistanti e prospicienti, al fine di mantenerne il decoro. Si fa espresso divieto al Conduttore di occupare gli spazi antistanti il locale con manufatti, oggetti tali o disposti in modo da costituire ingombro o pericolo per le persone o per la circolazione stradale, o di utilizzarli per scopi non inerenti alla stretta necessità dell'esercizio del commercio. Del pari dovrà garantire la perfetta pulizia di tali spazi e il generale decoro della struttura nella sua esteriorità in quanto annessa a pubblico servizio.

Art. 12) Autorizzazioni - Al Conduttore non è concesso eseguire, senza il preventivo consenso scritto del Locatore e al di fuori delle condizioni che verranno concordate, opere o lavori di modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile e sue pertinenze ad alla loro destinazione, ovvero agli impianti esistenti. Altresì, qualsiasi richiesta di autorizzazione e/o nulla osta presentata agli organi istituzionali di competenza dovrà essere preventivamente comunicata e, se del caso, autorizzata dal Locatore ai fini dell'aggiornamento del "Fascicolo del fabbricato". Non costituiscono espressioni di consenso gli atti ampliativi o i silenzi significativi in materia urbanistico/edilizia e di commercio. Il Locatore ha la facoltà di ritenere - senza dover in alcun modo indennizzare o compensare il Conduttore, che espressamente fin d'ora a ciò rinuncia - le eventuali migliorie o addizioni comunque eseguite dal Conduttore, anche con la tolleranza del Locatore. In caso contrario, ed a semplice richiesta del Locatore, il Conduttore sarà tenuto, anche nel corso del contratto alla remissione in pristino, a tutte sue cure e spese.

Art. 13) Utenze - Nessun patto diverso o contrario da quanto stabilito dalla legge viene stipulato relativamente agli oneri accessori che saranno

interamente a carico del Conduttore. Sono inoltre naturalmente a carico del conduttore le spese per i servizi privati di energia elettrica, acqua, telefono, gas e la tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, per tutto il periodo della locazione, nonché tutte le altre spese di natura privata che il conduttore dovrà sostenere nel corso della locazione.

Art. 14) Accesso all'immobile - Il Conduttore deve permettere l'accesso nell'immobile al Locatore, ai suoi amministratori o alle persone da essi delegate. Qualora il Locatore intenda alienare l'immobile locato, il Conduttore dovrà permettere la visita dell'unità stessa anche ai potenziali acquirenti.

Art. 15) Obblighi/responsabilità del Conduttore -Esoneri del Locatore - Il conduttore è il custode dell'immobile locato ed è responsabile dei danni cagionati dallo stesso. Il conduttore si obbliga ad osservare 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 dei servizi comuni e privati 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 i danni diretti ed indiretti che potessero provenirgli dal fatto colposo o doloso da qualsivoglia persona, e segnatamente per furti. Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa da spargimento d'acqua, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso e trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Art. 16) Cause di risoluzione del contratto - Ai sensi e per gli effetti dell'art.

1456 C.C., il presente contratto s'intenderà senz'altro risolto per fatto o

colpa del conduttore nel caso di:

a) violazione della destinazione d'uso dell'immobile prescritta dall'articolo

5) del presente atto;

b) violazione dell'obbligo di comunicazione della sublocazione anche

parziale prescritto dall'art. 6 del presente atto;

c) mancato pagamento puntuale di una rata anticipata del canone di

locazione prescritto dall'articolo 7) del presente atto;

d) mancata costituzione e/o reintegro del deposito cauzionale prescritto

dall'articolo 10) del presente atto;

e) mancata effettuazione delle opere e dei lavori di manutenzione

prescritte all'articolo 11) del presente atto;

f) perdita delle condizioni di contrarre con la pubblica amministrazione;

g) perdita dei titoli abilitativi prescritti per l'esercizio dell'attività.

Art. 17) Spese di registrazione - Le spese di registrazione del contratto che

curerà il locatore, sono a carico delle parti in quote uguali. Il conduttore

dovrà anticipare al locatore la quota a suo carico. L'imposta di bollo e

quietanze sono a totale carico del conduttore.

Art. 18) Modifiche - Il presente contratto di locazione non potrà essere

modificato se non a mezzo di atto scritto. Per quanto non espressamente

previsto dal presente atto valgono le norme di legge in materia, nonché gli

usi locali.

Art. 19) Consegna e conservazione dell'immobile - Il conduttore dichiara di

aver visionato l'immobile e di averlo trovato adatto alle proprie esigenze e

di accettarlo nello stato di fatto in cui si trova, senza pretendere modifiche, addizioni o lavori. Il conduttore è costituito custode dell'immobile in questione e si obbliga ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene. Il conduttore assume l'obbligo di riconsegnare l'immobile al termine della locazione in perfetto stato, salvo il normale deperimento d'uso; in caso contrario il conduttore sarà tenuto al risarcimento del danno.

Il Locatore consegna l'attestato di prestazione energetica dell'immobile e dichiara la conformità dei locali ai dati catastali e dichiara che per l'U.I. in argomento è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 21/01/2004.

Art. 20) Conduttore Moroso - Nessuna azione potrà essere intentata dal conduttore moroso; tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipulazione del presente contratto.

Art. 21) Rinvio - Per quanto non previsto o indicato dal presente contratto, si farà riferimento alla normativa vigente.

Art. 22) Foro competente e domicilio delle parti contraenti - Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto il Foro competente sarà quello del Comune in cui è ubicato l'immobile; o comunque quello territorialmente competente. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di essere domiciliato presso la propria sede legale, il locatore dichiara di essere domiciliato presso la propria sede legale. Le parti si impegnano a comunicare per iscritto qualsiasi variazione della sede stessa.

Art. 23) Privacy- Ai sensi del Regolamento Generale sulla protezione dei dati personali 679/2016 dell'Unione Europea, il locatore informa che tutti i

dati personali (comuni identificativi, sensibili e/o giudiziari) inerenti il
Conducente vengono trattati, sia in forma cartacea che con strumenti
elettronici, esclusivamente per finalità istituzionali nel rispetto delle
prescrizioni previste dal Regolamento Generale sulla protezione dei dati
personali 679/2016 dell'Unione Europea. Il Conducente può esercitare in
ogni momento i diritti previsti dagli artt. 15, 16, 17, 18, 20, 21 e 22 del citato
Regolamento Generale. Titolare del trattamento dei dati è il Comune di
Cologno Monzese. Responsabile della protezione dei dati è la società LTA
S.r.l. con sede in Roma, nella persona della Sig.ra Coppola Rosa.

Letto, approvato e sottoscritto a Cologno Monzese, il

Per il Comune di Cologno Monzese Il Direttore dell'Area Servizi Tecnici
Arch. Paola Perego _____

Il Conducente

A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le parti dichiarano di
avere letto attentamente ogni clausola del presente contratto e di
accettare e sottoscrivere lo stesso con piena consapevolezza senza
eccezione alcuna ed in particolare 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15,
16, 17, 18, e 19. La parte conducente in particolare dichiara di aver preso
conoscenza della proposta di contratto predisposta dalla parte locatore
con congruo anticipo sulla data di stipula del presente contratto che è
frutto del contributo delle parti.

Letto, approvato e sottoscritto a Cologno Monzese, il

Per il Comune di Cologno Monzese il Direttore dell'Area Servizi Tecnici
Arch. Paola Perego _____

Il