

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI MONZA

Prot. n.

Rep. n.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN
VIA LUCA DELLA ROBBIA, 17 - MONZA**

L'anno 2015 - duemilaquaindici- addì del mese di in Monza, nel Palazzo Municipale, tra Comune di Monza con sede in Piazza Trento e Trieste, Monza, C.F. 02030880153 e P.IVA 00728830969, rappresentato in questo atto da:

Dott. , nato a il , Dirigente del Settore Bilancio, Patrimonio, Programmazione Economica e Tributi a carico del Comune, domiciliato per la carica presso il Comune di Monza, Piazza Trento e Trieste, il quale interviene e stipula in nome e nell'interesse del Comune stesso in esecuzione della determinazione dirigenziale n. 1907 del 19/11/2014, esecutiva ai sensi di legge, di seguito indicato come "Locatore";

e

Sig. , nato a , residente in Via , titolare , in seguito indicato come "Conduttore".

stipulano il seguente contratto

ART.1 - OGGETTO

Il locatore concede in locazione al conduttore l'unità immobiliare comunale di complessivi mq.41 oltre a servizi igienici, sita al piano terra nello stabile di Via Luca della Robbia, 17 - quartiere Cantalupo in Monza, identificata catastalmente al Fg. Mappale sub. e meglio

identificata nell'allegata planimetria (allegato A).

ART. 2 - CANONE DI LOCAZIONE

1. Il canone annuo viene determinato in Euro () oltre le spese accessorie di cui all'art.9 della legge n. 392/78, che dovrà essere versato con decorrenza dal 2° anno di concessione, pertanto dal 00/00/2017, da pagarsi in rate trimestrali anticipate di eguale importo. Per le spese accessorie saranno effettuati i relativi conguagli ed il Conduttore sarà tenuto a corrispondere la cifra definitiva determinata dal Locatore.

Le parti convengono che il canone di locazione sia aggiornato automaticamente e annualmente, a partire dal terzo anno di locazione, nella misura pari al 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

In caso di ritardato pagamento del canone e di ogni altro eventuale corrispettivo, trascorsi 30 (trenta) giorni di tolleranza, ove tale ritardo sia imputabile al Concessionario, il Comune avrà diritto agli interessi di mora calcolati dalla scadenza della rata fino alla data di effettivo pagamento, che saranno computati nella rata successiva.

A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, il Conduttore costituisce un deposito cauzionale di Euro () (pari ad una trimestralità del canone), ai sensi delle vigenti disposizioni di legge. Detto deposito verrà restituito soltanto alla scadenza della locazione. Sarà, invece, incamerato dal Locatore, salvo il risarcimento

del maggior danno, nel caso in cui il Conduttore medesimo si renda inadempiente anche ad uno solo dei doveri del contratto con obbligo della immediata ricostituzione, pena la risoluzione ipso jure del contratto.

ART. 3 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

La locazione è ad uso _____, ed ogni altra destinazione dovrà essere preventivamente autorizzata dal Locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del Locatore in merito al mutamento dell'uso pattuito avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Conduttore. Ai fini di quanto previsto agli artt. 34 e 35 della legge n. 392/78, il Conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

ART. 4 - DURATA

1. Il contratto di locazione ha la durata di 6 (sei) anni con decorrenza dal 00/00/2015 sino al 00/00/2021 e si intende tacitamente rinnovato per 6 (sei) anni alle condizioni qui pattuite e così di seguito, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 392/78, qualora non venga data da una delle parti disdetta nei modi e termini ivi indicati e salvo recesso, da comunicarsi da parte del Conduttore, nei termini e modalità previsti dall'art. 27 della medesima legge.

Il pagamento del canone e delle spese non potrà essere sospeso né ritardato per alcun motivo da parte del Conduttore, il quale dovrà far valere ogni eventuale ragione in separato giudizio. Nessuna azione, pertanto, potrà essere intentata dal Conduttore moroso; tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipulazione del presente contratto. Il mancato pagamento, anche parziale, entro i

termini e le modalità di legge, del canone e delle quote per gli oneri accessori produrrà ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 C.C., salvo il disposto di cui all'art.55 della legge n. 392/78. Ove il Locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento di quanto stabilito all'art. 2 del presente contratto, darà luogo all'applicazione della indennità di mora nella misura prevista dalla legge. I pagamenti del canone o di qualsiasi altra somma saranno ricevuti dal Locatore senza pregiudizio alcuno delle azioni legali eventualmente in corso nei confronti del Conduttore, le quali avranno quindi ugualmente pieno corso.

Il Conduttore dichiara di aver attentamente visitato i locali e di accettarli nello stato di fatto in cui si trovano. Il Conduttore solleva, pertanto, il Locatore da ogni responsabilità, sia per le condizioni generali che per le condizioni manutentive dei locali, rinunciando a qualsiasi eventuale pretesa di risarcimento per danni a persone e cose dovuti a incuria o comunque a carenze manutentive.

E' proibito al Conduttore, senza preventivo consenso scritto del Locatore e senza aver prima conseguito le eventuali prescritte autorizzazioni o concessioni, di far eseguire mutamenti nel locale e negli impianti in essi esistenti, fatto salvo quanto disposto all'art 5. E' altresì proibito: gettare negli apparecchi sanitari, negli acquai, nei lavabi e negli immondezzai materie che ne ostruiscano gli scarichi, ingombrare cortili e portici con automezzi, carrelli e qualsiasi materiale ingombrante ed usarne

altrimenti che per solo passaggio; collocare casseforti ed altri oggetti di peso eccessivo, tenervi in deposito qualsiasi quantità di liquidi infiammabili o materie comunque pericolose; esporre cartelli, insegne o scritte senza il preventivo permesso del Locatore e senza aver conseguito le eventuali autorizzazioni o concessioni prescritte, esporre all'esterno dei locali merci, derrate, tavoli o altro, senza l'espresso e condizionato consenso scritto del Locatore.

ART. 5 - OBBLIGHI DEL LOCATARIO

Il Conduttore dovrà provvedere a propria cura e spese a:

- la realizzazione dell'impianto elettrico a norma di legge;
- il rifacimento o sistemazione della pavimentazione esistente;

Le modalità di esecuzione di tali interventi dovranno essere preventivamente concordate con il Servizio Valorizzazione Assets.

Dovrà essere consegnata al Comune di Monza copia della dichiarazione di conformità degli impianti eseguiti.

I miglioramenti e le addizioni eseguite dal Conduttore negli spazi locati, anche se autorizzati dal Locatore, resteranno, al termine del rapporto, di proprietà di quest'ultimo, senza che esso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1576, 1577 - 2° comma, 1592 e 1593 C.C.. Al Locatore è riservato il diritto di pretendere la restituzione della cosa locata nello stato di fatto in cui fu assegnata. Il conduttore si impegna ad eseguire a sua cura e spese la manutenzione ordinaria dei locali.

Il Conduttore si impegna formalmente ad accettare la fornitura del riscaldamento centralizzato e/o condizionamento, qualora l'immobile

oggetto del presente contratto ne sia dotato, alle condizioni poste dal Locatore, salvo il disposto dell'art. 10 della legge 392/78, ed a rimborsare tutte le spese di esercizio degli impianti stessi, anche qualora non intenda usufruire del suddetto servizio.

Sono a carico del Conduttore l'attivazione e gli oneri relativi alle utenze di rete (gas, energia elettrica) necessari allo svolgimento dell'attività; Le riparazioni tutte, di cui all'art. 1609 C.C., sono a carico del Conduttore, senza onere alcuno per il Locatore e senza pretendere indennità o rimborsi nel corso del rapporto contrattuale o al termine dello stesso. In caso di guasti il Locatore ha facoltà di sostituirsi al Conduttore, qualora questi non vi provveda tempestivamente, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta riparazione; in difetto sarà prelevato dal deposito cauzionale che dovrà essere immediatamente reintegrato dal Conduttore, pena la risoluzione del contratto ipso jure.

Gli oneri accessori alla locazione di cui al presente contratto vengono ripartiti in base alla *tabella oneri accessori ripartizione fra locatore e conduttore* concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat registrata il 30 aprile 2014 a Roma (Agenzia Entrate, ufficio territoriale Roma2, n. 8455/3) (allegato B).

Il Locatore può eseguire riparazioni, addizioni e miglioramenti, anche se non abbiano carattere di urgenza, alle parti comuni ed agli spazi esterni all'unità locata, senza corrispondere alcun indennizzo al Conduttore, anche se questi, per effetto di tali interventi, subisca incomodi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 C.C.

e precedenti.

Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore ed i terzi dei danni causati, per colpa sua, di persone da lui dipendenti o autorizzate, da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. Verificandosi danni allo stabile, agli impianti, alle tubazioni ed agli scarichi di uso comune, provocati da incuria, vandalismo o furto, senza che sia possibile identificarne l'autore, il Conduttore riconosce al Locatore il diritto di esigere il risarcimento della spesa "pro-quota" da tutti i locatari ai quali possa essere attribuito un interesse al ripristino delle parti asportate, danneggiate o ingombrate.

Il Conduttore, rinunciando anche agli effetti dell'art. 1585 C.C., esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che siano ad esso derivati da fatto, omissione o colpa di altri inquilini o di terzi in genere. Il personale incaricato della custodia dello stabile agisce nell'esclusivo interesse del Locatore e questi non assume responsabilità alcuna per il suo operato. Il Conduttore non potrà sperimentare alcuna azione per fatto imputabile al personale di custodia, né potrà far risalire al Locatore la responsabilità per eventuali furti nella cosa locata e ciò per patto espresso.

Il Conduttore si obbliga a mantenere nei locali il massimo ordine e la più scrupolosa pulizia, impedendo con ogni accorgimento che i locali stessi emanino esalazioni sgradevoli e nocive. Il Conduttore è tenuto a fornirsi di apposito contenitore per depositare e/o smaltire, a sua cura e spese, i rifiuti umidi e/o speciali derivanti dalla propria attività. Il carico e lo scarico di merci o altro dovranno essere effettuati in modo da non

arrecare disturbo alcuno agli altri inquilini. Per l'impianto di macchinari e strumenti per lavorazione o altro il Conduttore dovrà riportare il consenso scritto del Locatore. Qualora essi avessero a produrre rumori o inconvenienti tali da provocare reclami da parte degli altri inquilini, il Conduttore dovrà provvedere immediatamente a rimuoverli, sotto pena di incameramento del deposito cauzionale e risoluzione ipso jure e ipso facto del contratto. Quando il Conduttore abbia l'uso di passaggi, cortili o giardini, dovrà tenerli rigorosamente sgombri.

Il Conduttore nel caso in cui, per l'attività di utilizzo del bene, impieghi personale dipendente, dovrà ottemperare a tutti gli obblighi assicurativi, previdenziali, infortunistici e di igiene del personale addetto, osservando il contratto nazionale di categoria, restando esclusi ogni responsabilità e/o obblighi dell'Ente concedente per violazioni in materia.

ART. 6 - RISOLUZIONE ESPRESSA

Il presente contratto è stipulato con il patto di risoluzione espressa "ipso jure et ipso facto" quando il Conduttore:

- a) non occupi i locali e/o non li destini all'uso pattuito entro 30 (trenta) giorni dall'inizio del rapporto, senza validi motivi;
- b) sia debitore moroso nei confronti del Locatore per canoni maturati pari a due rate trimestrali;
- c) non si serva dei locali con la diligenza del buon padre di famiglia;
- d) subaffitti in tutto o in parte i locali o comunque li ceda ad altri, anche gratuitamente, fatto salvo quanto stabilito all'art. 36 della legge n. 392/78;
- e) adibisca i locali ad uso diverso da quello convenuto ed in particolare li

utilizzi per attività illecite accertate dalla Magistratura o dalle competenti autorità di P.S..

ART. 7 - NORME FINALI

1. Per quanto non previsto dal presente contratto si farà riferimento alla legge, nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione.

Per quanto non previsto e pattuito con la presente convenzione, le parti si richiamano alle disposizioni del Codice Civile, e delle leggi vigenti in materia.

Tutte le controversie in relazione alla validità, interpretazione, risoluzione ed esecuzione della presente convenzione o alla medesima connessa saranno sottoposte ad un tentativo di mediazione, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 239 e 240 del D.Lgs n. 163/2006.

Le parti si impegnano a ricorrere alla mediazione prima di iniziare qualsiasi procedimento giudiziale. In caso di fallimento del tentativo di mediazione, le controversie verranno deferite al giudice del luogo in cui è sorta l'obbligazione, fatta salva la previsione di cui all'art. 244 del D.Lgs n.163/2006.

Il Foro competente è il Foro di Monza.

Le spese relative al presente contratto e per le proroghe future, salvo il disposto dell'art.8 della legge n. 392/78, sono a totale carico del Conduttore.

IL CONDUTTORE

IL COMUNE DI MONZA

Il Conduttore, a norma dell'art. 1341 C.C., previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo agli artt. 2 CANONE DI LOCAZIONE, 3 DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, 5 OBBLIGHI DEL LOCATARIO, 6 RISOLUZIONE ESPRESSA, dichiara di approvarle espressamente.

IL CONDUTTORE