

Repertorio N. _____

Comune di Limbiate Provincia di Monza e Brianza

SCRITTURA PRIVATA –CONTRATTO DI LOCAZIONE

Oggetto: locali del centro civico – Piazza Aldo Moro.

Importo contrattuale annuo € _____ **(sei anni)**

Tra i signori:

1. - _____ nato a _____, che in forza dei poteri attribuiti ai sensi dell'art. 107, D.to Lgs. 18/08/2000, n. 267 "T.U. Enti Locali", interviene per conto e nell'interesse del **Comune di Limbiate**, codice fiscale **n. 83005620154** e partita Iva **n. 00986290963**, quale Dirigente _____, giusto Decreto Sindacale n.- _____ di assegnazione incarico dal _____, il quale sottoscrive il presente atto mediante apposizione di firma digitale in corso di validità;
2. _____, nato a _____ il _____ codice fiscale _____, il quale, nella sua qualità di _____ e legale rappresentante, interviene in nome e per conto di _____, con sede in Via _____, codice fiscale n. _____ partita Iva n. _____ il quale sottoscrive il presente atto mediante apposizione di firma _____;

P r e m e s s o

Che con deliberazione di G.C. n. _____ in data _____, è stato espresso parere favorevole in merito all'affidamento in locazione dei locali del Centro Civico "Sandro Pertini" di Piazza Aldo Moro a Limbiate, posti al piano terra attualmente rimasti liberi a seguito del trasferimento degli uffici comunali presso la sede di Via

Monte Bianco 2, alle condizioni di cui allo schema di contratto contestualmente approvato.

Che in esecuzione a detto indirizzo, con determinazione dirigenziale n. _____ in data _____, si stabiliva di procedere all'affidamento in locazione dei locali del Centro Civico Sandro Pertini di Piazza Aldo Moro per sei anni, rinnovabili ai sensi dell'art. 28, legge 27/07/1978, n. 392, con decorrenza ___/___/___ e termine al ___/___/___ verso il canone annuo di € _____ da corrispondere in quattro rate trimestrali anticipate di € _____ ciascuna.

Che, contestualmente, con il suddetto provvedimento dirigenziale si approvavano i seguenti elaborati: schema di contratto, planimetria dei locali, attestato di certificazione energetica per l'immobile in corso di validità.

Ciò premesso tra le parti si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1 - Allegati: si allega al presente atto, per formarne parte integrante e sostanziale, **sub A)** la planimetria dei locali in oggetto e **sub B)** attestato di certificazione energetica in corso di validità.

Art. 2 - Oggetto: il Comune di Limbiate, come sopra rappresentato, concede in locazione ad uso commerciale a " _____", che in persona del suo legale rappresentante accetta, una porzione immobiliare al terra piano del Centro Civico "Sandro Pertini" in Limbiate, Piazza A. Moro, 1 , foglio **39** mappale **597** sub. **6** zc U, cat A/10 - cl. 02 cons. 5 - superficie catastale 70 - rendita € 1.755,95

Art. 3 - adeguamento all'uso previsto: la porzione immobiliare di piazza A. Moro viene concessa in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Art. 4 - durata e disdetta da parte del Comune: il contratto di locazione ha durata di anni **sei** con decorrenza _____ al termine _____ con possibilità di rinnovo per uguale periodo ai sensi del combinato disposto dagli

articoli 28 e 29, legge 27/07/1978, n. 392.

Art. 5 - decorrenza economica e corrispettivo: il canone annuo di locazione viene pattuito in € _____ (_____), da pagarsi in quattro rate trimestrali anticipate di € _____ (_____/00) mediante accredito sul c/c postale n. 25590209 intestato al Comune di Limbiate ufficio Tesoreria Comunale o tramite bonifico bancario intestato a Comune di Limbiate IBAN IT61Y055843326000000013000. Il pagamento delle rate sarà effettuato con rimando alla data di cui all'articolo 4.

Art. 6 - recesso: il Conduttore può recedere dal contratto in qualsiasi momento, dandone preavviso al Comune 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, legge 27/07/1978, n. 392, senza possibilità alcuna di rivalsa da parte del Comune e/o di obbligo di indennizzo alcuno nei suoi confronti da parte del Conduttore, ma fermo restando il pagamento del canone di locazione per l'intero semestre di preavviso, ancorché il recesso abbia esecuzione in anticipo rispetto alla data di scadenza del semestre stesso.

Art. 7 - aggiornamento del canone: il canone sarà aggiornato annualmente, ex art. 32, legge 27/07/1978, n. 392, come sostituito dall'art.1, comma. 9 sexies, legge 5/4/1985, n. 118, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione. Le variazioni in aumento del canone 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 G. U.

Art. 8 - destinazione, indennità e garanzia di libero uso: la locazione è ad uso esclusivo di _____, il quale dichiara che il bene locato verrà utilizzato 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, legge 27/07/1978, n. 392. Il Comune si obbliga a garantire per tutta la durata del contratto il libero uso della porzione immobiliare in oggetto.

Art. 9 - oneri accessori - il Conduttore provvede a propria cura e spese, mediante utenze dirette e/o mediante propri impianti, alla fornitura di energia elettrica, gas, acqua, ecc. e al pagamento della tassa rifiuti. Il Conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese con menzione dei criteri di ripartizione nonché di prendere visione dei giustificativi di spesa.

Art. 10 - alienazione e diritto di prelazione – il Comune riconosce al Conduttore il diritto di prelazione, ex art. 38, legge 27/07/1978, n. 392, secondo le modalità ivi previste, obbligandosi a preferirlo ad altri nel trasferimento a titolo oneroso della proprietà del bene locato.

Art. 11 - sublocazione e cessione di contratto - si applica il disposto dell'art. 36, legge 27/07/1978, n. 392, consentendo, comunque, al Conduttore la libera cessione del contratto, con liberazione del cedente, in favore di Società collegata, controllata o controllante.

Art. 12 – stato dell'immobile – riconsegna – altre manutenzioni: il Conduttore dichiara che si farà carico degli interventi di manutenzione ordinaria e di tutte le riparazioni di piccola manutenzione. Il Comune, dal canto suo, dichiara e prende atto della particolare natura delle attività esercitate dal Conduttore ed in particolare dell'apertura al pubblico agli 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 c.c., il bene verrà restituito nello stato in cui si troverà al momento della

riconsegna, fatta ovviamente salva la constatazione di specifici danni deliberatamente provocati ed oggettivamente accertati.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici e le attrezzature che il Conduttore installerà nella porzione immobiliare – parimenti attesa la specificità dell'uso – le parti, all'atto della consegna ovvero anche successivamente qualora vengano eseguiti interventi autorizzati dal Comune, provvederanno a redigere apposito verbale nel quale si darà atto di quanto verrà asportato al termine della locazione e di quanto verrà ritenuto dal Locatore. In conformità di quanto previsto dall'art. 1576 c.c., sono a carico del Comune le spese di manutenzione straordinaria e gli interventi di trasformazione, modifica, innovazione prescritti dalla legge. Qualora in difformità del disposto di cui alla citata norma il Comune non esegua i necessari interventi di manutenzione straordinaria, esclusi quelli relativi agli impianti tecnologici, il Conduttore potrà, previa diffida ad adempiere entro quindici giorni, provvedervi direttamente a sua cura e spese, fermo restando lo scomputo dai canoni di locazione fino alla concorrenza dell'importo complessivo dei costi sostenuti e salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Art. 13 - modifiche, innovazioni e migliorie: - nel corso della locazione, il Conduttore potrà apportare alla porzione immobiliare locata e agli impianti ivi esistenti, modifiche, addizioni, migliorie o innovazioni previo il preventivo consenso scritto del Comune.

Art. 14 - obblighi del conduttore, esoneri del Comune: il Conduttore è costituito custode del bene locato, egli si obbliga ad osservare e far 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 Comune è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua

volontà. Egli 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 dell'attività, anche sotto l'aspetto sanitario, di igiene sul lavoro, fiscale e previdenziale; i danni che possano derivare a qualsivoglia persona nell'accedere e/o permanere all'interno della porzione immobiliare locata.

Art. 15 – pubblicità: il Comune autorizza sin d'ora il Conduttore a fare ed a farsi pubblicità, mediante l'apposizione di cartelli, scritte, insegne luminose, ecc.

Art. 16 - elezione di domicilio: a tutti gli effetti del contratto, il Comune elegge il proprio domicilio in Limbiate Via M.te Bianco 2; il Conduttore presso il Centro Civico "Sandro Pertini", Piazza Aldo Moro, 1, Limbiate.

Art. 17 - osservanza di leggi e regolamenti - il Conduttore si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio delle attività svolta nel bene locato.

Art. 18 -rinvio - per quanto non espressamente previsto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del C.C. ed alle norme vigenti in materia di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo.

Art. 19 - foro competente - eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal contratto, saranno deferite in via esclusiva alla competenza del Foro di Milano.

Art. 20: Spese contrattuali - le spese di stipulazione e registrazione del presente contratto sono a carico del Comune e del conduttore nella misura percentuale del 50% ciascuno, a norma di Legge. L'imposta di Bollo, l'imposta di Registro per la prima annualità nonché l'imposta di Registro per ciascuna delle annualità successive sino alla scadenza contrattuale sono dal Comune assolte telematicamente secondo le disposizioni vigenti del Modello Unico Informatico. Per l'imposta di Bollo e l'imposta di Registro per la prima annualità il Conduttore provvederà a corrispondere

la propria quota al Comune prima della stipulazione del presente contratto. L'imposta di Registro per ciascuna delle annualità successive dovrà essere corrisposta al Comune entro e non oltre il decimo giorno successivo all'inizio di ciascuna annualità con decorrenza dall'anno _____.

Art. 21: Registrazione - il presente contratto, redatto in modalità elettronica ai sensi dell'art. 6 D.L. 18/10/2012, n. 179, convertito con Legge 17/12/2012, n. 221, è soggetto a registrazione ai sensi dell'art. 5, punto 1 lettera B), della Tariffa annessa al D.P.R. 26/04/1986, n. 131.

Art. 22 - Patti finali - ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 Codice Civile le parti, con la sottoscrizione del contratto, dichiarano di aver preso esatta visione e di approvare specificamente le clausole di cui agli articoli: Art. 3) Adeguamento all'uso previsto; Art. 4) Durata e disdetta da parte del locatore; Art. 5) Decorrenza economica e corrispettivo; Art. 6) Recesso del Conduttore; Art. 7) Aggiornamento del canone; Art. 8) Destinazione, indennità e garanzia di libero uso; Art. 9) Oneri accessori; Art. 10) Alienazione e diritto di prelazione; Art. 11) Sublocazione e cessione del contratto; Art. 12) Stato dell'immobile, Riconsegna – Altre manutenzioni; Art. 13) Modifiche, innovazioni e migliorie; Art. 14) Obblighi del conduttore ed esoneri del locatore; Art. 19) Foro competente.

Il Conduttore

Il Locatore – Comune

Repertorio N. _____

Io sottoscritto dr. _____, Segretario Generale del Comune di Limbiate, CERTIFICO che i Signori _____, nato a _____ il _____ e _____, nato a _____ il _____, della cui identità personale sono certo, hanno apposto le firme in mia presenza: in modalità digitale il Signor _____ ed in modalità autografa il dr. _____ e che i certificati di firma utilizzati, sono validi e conformi al disposto dell'art. 1, comma 1, lett. f) del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005 e successive modificazioni. La presente copia informatica, composta da numero _____ pagine e _____ allegati, è conforme all'ORIGINALE conservato agli atti dell'Ufficio del Segretario.
Limbiate, li _____

Il Segretario Generale