

REPERTORIO N. / /-----

-----COMUNE DI LIMBIATE----- PROVINCIA MONZA BRIANZA-----

-----SCRITTURA PRIVATA – CONTRATTO DI LOCAZIONE-----

Oggetto: **Locazione edificio comunale Via Buozi, 29, Foglio 39 –
Mappale 359, Sub 2, Classe B5. Durata n. 9 anni.**-----

----- **---Importo contrattuale annuo €** -----

-----Tra i signori:-----

1. Il dirigente..... nato a..... C.F..... che, interviene esclusivamente per conto e nell'interesse del Comune di Limbiate, codice fiscale n. 83005620154 e partita Iva n. 00986290963, che rappresenta nella sua qualità di Dirigente, giusto Decreto Sindacale n. del ;---
2. Il conduttore..... nato, il, codice fiscale che interviene per conto e nell'interesse della, con sede in, denominata per brevità codice fiscale partita Iva n....., nella sua qualità di Presidente e legale rappresentante,;

-----**P r e m e s s o**-----

Che con deliberazione di G.C. N° 95 in data 31/05/2017 è stato espresso parere favorevole in merito alla concessione in locazione, per un periodo di nove anni, dell'immobile di Via B. Buozi, 29 a Limbiate da utilizzarsi quale sede per l'attività didattica formativa per percorsi di istruzione e formazione professionale ricadenti nel sistema nazionale di istruzione e riconosciuti dalla Regione Lombardia rivolti a soggetti in diritto-dovere di istruzione, obbligo formativo e finalizzati al

conseguimento della qualifica professionale, del diploma professionale e del diploma di maturità".-----

Che con determina n° del , in esecuzione alla suddetta deliberazione di G.C. n. 95 del 31/05/2017, si approvava lo schema del contratto di locazione. Il contratto avrà la durata di nove anni dal 1 luglio 2018 al 30 giugno 2027,-----

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

art. 1 – allegati si allega al presente atto, sub A, per formarne parte integrante e sostanziale, la planimetria dei locali in oggetto .-----

art. 2 – oggetto: il Comune di Limbiate, come sopra rappresentato, concede in locazione ad uso commerciale alla, che in persona del suo legale rappresentante accetta, l'edificio comunale di Via B. Buozzi, 29, identificato al catasto urbano al foglio 39, mappale 359, sub 2, classe B5 avente una superficie catastale pari a mq. 1170 mq. meglio risultante dall'unità planimetria (All. A). L'area parcheggio, individuata con la lettera P nella planimetria allegata, non è oggetto della presente locazione, ma è garantita una servitù di passo per accedere all'edificio scolastico. Il conduttore permetterà al locatore l'accesso nei giorni feriali dalle ore 8.00 alle ore 16.00 ai due locali individuati nell'allegata planimetria destinati all'archivio comunale, i cui locali non sono oggetto della presente locazione.-----

art. 3 - adeguamento all'uso previsto: la porzione immobiliare di Via B.Buozzi, 29 viene concessa in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per uso adeguato alle attività didattiche formative per percorsi di istruzione e formazione professionale ricadenti nel sistema nazionale di istruzione e riconosciuti dalla Regione Lombardia rivolti a soggetti in diritto-dovere di istruzione, obbligo

formativo e finalizzati al conseguimento della qualifica professionale, del diploma professionale e del diploma di maturità".-----

art. 4 – durata e possibilità di rinnovo: la locazione ha durata di anni **nove** dal 01/07/2018 al 30/06/2027. Il rinnovo del contratto alla scadenza sarà automatico se il conduttore avrà abbattuto, nel corso dei primi nove anni, lo stabile adiacente l'immobile oggetto di locazione sostenendo l'intero costo dell'operazione comprensivo dello smaltimento. A fronte di tale spesa, a partire dall'anno successivo l'avvenuto abbattimento, il canone annuo di locazione sarà ridotto del 40% fino alla metà della spesa sostenuta dal conduttore per il sopraindicato abbattimento. L'immobile da abbattere è individuato nell'allegata planimetria. _____

art. 5 - decorrenza economica e corrispettivo-----

il canone annuo di locazione viene pattuito in € (), da pagarsi in tre rate quadrimestrali anticipate di € () mediante accredito sul c/c bancario intestato al Comune di Limbiate presso la Tesoreria Comunale. Il pagamento delle rate sarà effettuato con rimando alla data di cui all'articolo 4.

Per il primo anno il canone di locazione è abbattuto per il 50% a fronte delle spese sostenute dal conduttore per l'adeguamento dell'edificio alla normativa sulla sicurezza degli edifici scolastici. -----

art. 6 - recesso del conduttore: il Conduttore può recedere in qualsiasi momento dal 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, comma 7, legge 27/7/1978, 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 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 27/7/1978, 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. Il canone di locazione sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione 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: il Conduttore dichiara che il bene locato verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che comportano contatti diretti con il pubblico. La presente dichiarazione richiama e rinvia al contenuto ed alle conseguenze degli artt. 34, 35, 38, 39, legge 27/7/1978, n. 392. Il Locatore 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. Nei casi in cui non fosse possibile provvedere, da parte del Conduttore, in modo diretto agli allacci delle suddette utenze questo se ne farà carico come per gli altri oneri, ex art. 9, commi 1, 2, legge 27/7/1978, n. 392, provvedendo al rimborso della quota. Il pagamento verrà effettuato dal Conduttore nei termini previsti dall'art. 9, comma 3, legge 27/7/1978 n. 392. Per quanto riguarda il sistema di riscaldamento invernale saranno addebitati al conduttore i costi della gestione secondo le tariffe Consip come da convenzione in essere con la società Engie Servizi Spa approvata

con determinazione n. S03/85 del 16/04/2013 fino alla scadenza del 15/04/2020. Successivamente le parti concorderanno il sistema di conduzione degli impianti di riscaldamento.-----

art. 10 - alienazione e diritto di prelazione: il Locatore riconosce al Conduttore il diritto di prelazione, ex art. 38, legge 27/1978, 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 27/7/1978, 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 adeguamento alla normativa sulla sicurezza degli edifici scolastici nonché quelli 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 ed, in particolare, dell'apertura 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 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 Locatore, 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 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 direttamente a sua cura e spese, 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. 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 Locatore.-----

art. 14 - obblighi del conduttore, esoneri del locatore -----

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 Locatore 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 Locatore autorizza sin d'ora il Conduttore a fare ed a farsi pubblicità, mediante l'apposizione di cartelli, scritte, insegne luminose, ecc., previa regolarizzazione dei permessi relativi agli uffici competenti ed il relativo pagamento delle Tariffe.----

art. 16 - elezione di domicilio:-----

a tutti gli effetti del contratto, il Locatore elegge il proprio domicilio in Limbiate Via M.te Bianco 2; il Conduttore in Limbiate, presso la palazzina di Via B. Buoizzi, 29.---

art. 17 - spese legali ed oneri fiscali:-----

gli oneri fiscali inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico delle Parti contraenti secondo la legge. La registrazione verrà effettuata a cura del Locatore e la relativa spesa posta a carico delle parti in misura uguale ex art. 8, legge 27/7/1978, n. 392. -----

Restano a carico delle parti, in misura uguale, le spese di stipula e di bollo.-----

art. 18 - 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. 19 –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, con destinazione "scolastica".-----

art. 20 - foro competente:-----

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

Il presente contratto, redatto in due originali, è costituito da sette fogli interi e l'ottavo fino a qui, oltre alle clausole espresse e l'allegato A.-----

Letto, approvato e sottoscritto.-----

IL CONDUTTORE -

IL LOCATORE – COMUNE

.....

.....

A norma degli artt.1341 e 1342 C.C, le Parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole del presente contratto, con particolare riguardo ai seguenti articoli, dichiarano di approvarli, reietta ogni reciproca eccezione:

Art. 3) Adeguamento all'uso previsto; Art. 4) Durata e possibilità di rinnovo; 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, esoneri del locatore.-----

IL CONDUTTORE -----

IL LOCATORE – COMUNE

.....

.....