

Contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitazione

Con la presente scrittura privata

Tra il Comune di Corsico, nella persona del dott. Cristiano Crimella, dirigente del Settore 2 "Programmazione Economica" come da decreto sindacale n.14 del 1/8/2024, nato a..... il CF..... e residente per l'atto in Corsico Via Roma n. 18, di seguito **locatore**

e

il Sig legale rappresentante della Società.....
con sede a _____ in Via _____ n.____, iscritta al registro delle imprese di _____ al numero _____ ed al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di _____ al numero _____, P. IVA _____, nato a ____ il _____ e domiciliato presso la sede della Società, di seguito **conduttore**;

si conviene e si stipula quanto segue:

1) Oggetto del contratto

Il Comune di Corsico è proprietario dell'immobile di Via Salma 33 al piano terra, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come da planimetria allegata, iscritto al NCEU, al foglio 23, mappale 413, sub 2, Cat. C/1, mq 34 e destinato ad uso non abitativo.

Il locatore cede in locazione al conduttore l'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo commerciale dello stesso, privo di arredi. Il conduttore a tale titolo accetta l'immobile descritto in premessa, per esercitarvi propria attività di

all'atto della consegna il locatore attesta che gli immobili rispettano i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 codice civile;

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il locatore effettua la consegna dei locali in oggetto al conduttore e dichiara che l'immobile in oggetto rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti.

2) Durata del contratto

Il contratto avrà durata di sei anni a partire dalla data di sottoscrizione. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa di una delle parti con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata o PEC.

3) Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro= (.....) esente IVA ai sensi dell'art.10 del DPR 633/1972, da pagarsi in rate trimestrali anticipate di Euro= (.....) a partire dal mese di con la sottoscrizione del presente contratto. Il conduttore si impegna a versare detti canoni presso il domicilio del locatore entro e non oltre i primi dieci giorni di ogni trimestre. Decorso tale periodo il locatore si riserva di agire in tutela dei propri diritti.

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone entro 15 giorni dalla scadenza, come pure la mutata destinazione d'uso dei locali, produrranno la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, ed il conseguente risarcimento dei danni ai sensi dell'art. 1456 C.C. Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento del canone darà luogo alla corresponsione degli interessi di mora.

Sono a carico del conduttore le volture dei contratti relativi alle utenze ed i relativi consumi e le spese condominiali per la parte di competenza.

4) Aggiornamento periodico del canone di locazione

Il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 100% della variazione ISTAT (prezzi al consumo famiglie operai e impiegati) dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata / PEC a cura del locatore.

5) Destinazione dei locali oggetto del contratto

Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

Sono previsti a carico del conduttore gli obblighi di seguito elencati, la cui trasgressione costituisce causa di risoluzione espressa del contratto:

- assoluto divieto di installare giochi leciti e apparecchi di intrattenimento di qualsiasi tipo di cui all'art. 110, commi 6 e 7 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 (testo unico leggi di pubblica sicurezza);
- assoluto divieto di vendita di gratta e vinci o similari.

6) Manutenzioni

Ai sensi del “Regolamento per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Corsico” approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 30/9/2021 in merito alle manutenzioni rimane di competenza del Conduttore quanto segue:

- a) l'onere economico ed operativo relativo agli interventi di manutenzione ordinaria.
- b) l'onere economico ed operativo relativo ad eventuale manutenzione straordinaria di primo ingresso dell'immobile assegnato. Tali manutenzioni dovranno essere preventivamente comunicate all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale si riserva la possibilità d'impartire eventuali prescrizioni nel termine massimo di n. 10 giorni lavorativi. Al termine dei lavori, inoltre, il Conduttore dovrà consegnare all'Amministrazione la documentazione relativa alla corretta esecuzione degli stessi e le eventuali certificazioni di conformità degli impianti;
- c) l'onere operativo, su richiesta dell'Amministrazione, di svolgere le manutenzioni straordinarie con le modalità previste dall'art. 11 del richiamato Regolamento comunale, con particolare riferimento al rimborso da parte del Comune di eventuali spese sostenute dal Conduttore;
- d) rimane salvo l'obbligo di rispetto delle normative urbanistiche ed edilizie vigenti.

7) Sublocazione dei locali oggetto del contratto

Non è consentita la sublocazione dei locali oggetto del contratto.

8) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore

Il conduttore si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere oggetto di richiesta al locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata/PEC. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà comunicare a sua volta risposta alla parte conduttrice entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

9) Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa

Il conduttore ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata / PEC inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, debba essere esplicitamente adottata dal conduttore (ad esempio per motivi imprenditoriali). Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

10) Deposito cauzionale e assicurazione

All'atto di sottoscrizione del presente contratto il conduttore ha versato la somma di Euro=, pari al canone dovuto per un trimestre, a titolo di deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita alla conduttrice all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi, dei danni causati per sua colpa e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato. A tale scopo dovrà stipulare adeguata polizza assicurativa per la tutela dei locali e per la R.C. verso terzi, ed una copia dovrà essere consegnata all'Amministrazione comunale entro 30 gg dalla sottoscrizione del presente. La mancata presentazione della polizza assicurativa, entro il termine suddetto, costituisce causa di risoluzione espressa del contratto.

11) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali

Il conduttore dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente il conduttore esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del conduttore. Il conduttore si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

12) Spese di registrazione del contratto

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

13) Modifiche alle clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

14) Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

il locatore, in Via Roma n. 18, Corsico; PEC: ufficioprotocollo@cert.comune.corsico.mi.it;

il conduttore presso la sua sede legale sita in Via _____ al n. _____, _____;
PEC:.....

15) Foro competente

In caso di controversia sorta tra le parti è competente il Tribunale del foro di Milano .

Nessuna azione potrà essere intentata dal conduttore moroso.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 2) Durata del contratto; 4) Aggiornamento periodico del canone di locazione; 6) Manutenzioni; 10) Deposito cauzionale e assicurazione; 11) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali; 12) Spese di registrazione del contratto; 13) Modifiche alle clausole contrattuali; 15) Foro competente.

Letto, approvato e sottoscritto.

Corsico

Il locatore

Il conduttore