



COMUNE DI PIOLTELLO
Provincia di Milano
Via C. Cattaneo n.1 20096 Pioltello (MI)
Tel. 02/92366.1 - fax 02/92161258
pec: protocollo@pec.comune.pioltello.mi.it

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata, redatta in tre esemplari originali, uno per ciascuna delle Parti Contraenti e uno per l'Agenzia delle Entrate, da valere a tutti gli effetti di Legge.

* * * * *

ART. 1 – OGGETTO

Il Comune di Pioltello (di seguito denominato *Comune*) con sede in Pioltello – via Carlo Cattaneo n.1, CF. 83501410159 e PL. 00870010154, nella persona del suo rappresentante arch.Paolo Margutti, nato a Milano il 21/06/1969, concede in locazione a, (nel prosieguo denominato *Conduttore*), l'unità immobiliare sita in Pioltello – via San Francesco n.6, censita catastalmente al Fg.6 – mapp.231, sub.726, cat. C/2 di cl.4, di mq. 130 come evidenziati in rosso nella piantina allegata, alle condizioni tutte di cui agli articoli che seguono.

ART. 2 – DESTINAZIONE D'USO

Il *Conduttore* si obbliga ad adibire l'immobile _____.

Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative allo svolgimento di tale attività dovranno essere intestate al *Conduttore*, il quale è tenuto ad espletare in proprio tutte le incombenze necessarie allo scopo, ivi inclusi gli eventuali adeguamenti od innovazioni che norme emanande dovessero imporre per l'esercizio commerciale.

ART. 3 - CONSEGNA

L'immobile è ceduto nello stato di fatto in cui si trova; ogni intervento che il *Conduttore* ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo del bene, dovrà essere preventivamente autorizzato dal *Comune* e rimarrà per patto, a beneficio della parte locatrice quando, anche autorizzato, il *Conduttore* provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure, senza per questo pretendere indennità per miglioramenti o addizioni apportate.

Il *Conduttore* si impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione ordinaria e/o straordinaria che per espressa volontà delle parti, sono a cura e spese del *Conduttore*.

Il *Conduttore* dichiara di essere a conoscenza dello stato dei locali e che gli stessi sono adatti o adattabili alle proprie esigenze e si obbliga ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso stabilito ed a riconsegnarlo al termine della locazione in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso.

Il *Conduttore* dichiara di essere a conoscenza e di accettare che eventuali lavori di personalizzazione dei locali, in ragione dell'attività, compatibile con le destinazioni d'uso previste

dal vigente PGT, che vi verrà insediata, dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte senza diritto di rivalsa e con rinuncia ad esigere, anche a finita locazione, qualsiasi indennità di miglioria.

ART. 4 – DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione è pattuita in anni 6 (sei) decorrenti dal _____ data di stipula del presente contratto e potrà essere rinnovata per egual periodo in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 28 della Legge n. 392/1978.

Non è valido il tacito rinnovo.

E' fatta salva la facoltà del *Conduttore* di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al *Comune* mediante lettera raccomandata almeno sessanta giorni prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

ART 5 - CANONE

Il canone di locazione viene pattuito in € __.000,00 (_____/00) annue, da corrispondersi in 2 rate semestrali anticipate, entro i primi 10 giorni del mese di riferimento, mediante versamento diretto al Tesoriere Comunale.

Detto canone sarà aggiornato annualmente a decorrere dall'inizio del secondo anno in misura pari al 75% della variazione degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Qualora il *Conduttore* si rendesse moroso anche di una sola rata di affitto, a decorrere dall'undicesimo giorno del mese di riferimento, l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata degli interessi di mora, calcolati in proporzione ai giorni di ritardo e in ragione del tasso legale, ciò senza obbligo di messa in mora.

ART. 6 – SPESE A CARICO DEL CONDUTTORE

Sono a carico del *Conduttore* tutte le spese previste dall'art. 9 della Legge n. 392/78, quali: la fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento e condizionamento dell'aria, smaltimento rifiuti solidi urbani, spurgo pozzi neri, nonché le spese condominiali.

Sono altresì a carico del *Conduttore* tutte le riparazioni ordinarie di cui agli artt. 1576 e 1609 Cod.Civ. così come quelle relative agli impianti interni (elettrico, idrico, termico).

Qualora questi non vi provveda tempestivamente, il *Comune* sarà autorizzato a dare corso alle stesse, previo rimborso delle spese sostenute entro trenta giorni dalla avvenuta riparazione, ovvero – in mancanza – previo prelevamento delle somme relative dal deposito cauzionale di cui all'art. 8.

ART.7 - EVENTUALI LAVORI DI PERSONALIZZAZIONE

Il *Conduttore* può provvedere a effettuare eventuali lavori di personalizzazione dei locali in ragione dell'attività, compatibile con le destinazioni d'uso previste dal vigente PGT che vi verrà insediata.

Eventuali lavori dovranno essere eseguiti, previa autorizzazione patrimoniale del *Comune*, a perfetta regola d'arte senza diritto di rivalsa e con rinuncia ad esigere, anche a finita locazione, qualsiasi indennità di miglioria.

La relativa progettazione dovrà essere sottoposta alla previa approvazione dei competenti organi comunali e dovranno essere acquisite direttamente tutte le necessarie autorizzazioni edilizie. Il *Comune* delega quindi il *Conduttore* a presentare richiesta per l'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, comprese quelle edilizie.

Il *Conduttore* si impegna ad accettare le prescrizioni e le varianti che dovessero essere richieste dal *Comune* sul progetto presentato.

ART.8 – SUB LOCAZIONE E MODIFICHE

Il *Conduttore* non può sublocare nè totalmente, né parzialmente l'immobile, salvo che venga insieme ceduta o locata l'azienda, e non può apportare alcuna modifica ai locali o agli impianti, senza il preventivo consenso scritto del *Comune*.

L'inosservanza del presente patto determinerà "ipso iure" la risoluzione del contratto.
I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati resteranno, al termine del rapporto, a favore del *Comune*, senza che da questi sia dovuto compenso alcuno.

ART.9 – DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia del corretto adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto, il *Conduttore* si obbliga a versare al momento della stipula la somma di € (...../00) pari a n. 3 mensilità, quale deposito cauzionale non fruttifero di interessi legali.

Tale deposito, non imputabile in conto pigioni, sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il *Conduttore* abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto.

L'eventuale riduzione dell'entità del deposito, a seguito del prelevamento da parte del *Comune*, obbliga il *Conduttore* all'immediata integrazione del medesimo, pena la risoluzione "ipso iure" del contratto.

ART.10 - PRELAZIONE

Qualora il *Comune* intendesse alienare l'immobile oggetto del presente contratto, si riconoscerà al *Conduttore* un diritto di prelazione all'acquisto, da esercitarsi - a pena di decadenza - entro 60 giorni dalla data di ricezione della relativa comunicazione da parte del competente ufficio comunale.

ART.11 - RESPONSABILITA'

Il *Conduttore* è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il *Comune* da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a se o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. Il *Conduttore* si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

ART.12 - RECESSO

Il *Comune*, potrà in qualsiasi momento recedere dal contratto dandone comunicazione al *Conduttore* con preavviso di 60 (sessanta) giorni mediante raccomandata con avviso di ricevimento. Nel caso il recesso del contratto avvenga prima del compimento del periodo per il quale è stato versato il canone, al *Conduttore* spetterà solamente il rimborso della quota in più anticipata.

Il *Conduttore* ha facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento, dandone comunicazione al *Comune* con preavviso di 60 (sessanta) giorni mediante raccomandata con avviso di ricevimento.

ART. 13 – RIPRISTINO DEL BENE

Alla scadenza del contratto od alla risoluzione anticipata dello stesso per qualsiasi causa, è diritto del *Comune* far rimuovere i manufatti messi in opera nell'immobile.

Tale rimozione dovrà avvenire con successivo ripristino dello stato dei luoghi, ante contratto, a cura e spesa del *Conduttore* entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione del *Comune* di rilascio anticipato dell'immobile in contratto e senza il riconoscimento di alcuna indennità o risarcimento.

In caso di inadempimento o ritardo nella riconsegna rispetto al termine previsto, il *Comune* procederà al ripristino dello stato dei luoghi, ante contratto, con addebito di tutte le spese al *Conduttore*.

La restituzione dell'immobile, anche in caso di disdetta o risoluzione anticipata del contratto da parte del *Conduttore*, deve essere effettuata nelle stesse condizioni di cui al comma che precede, con onere di rimessa in pristino a carico del *Conduttore* medesimo, restando in facoltà del *Comune*

disporre di non procedere in merito al ripristino nel caso che le opere eseguite siano di interesse dell'Ente.

E' facoltà del *Comune* mantenere manufatti, riparazioni o modifiche eseguite dal *Conduttore*, che resteranno acquisite al patrimonio del Comune senza obbligo di compenso alcuno, anche se realizzate con il consenso del *Comune* medesimo, fatto salvo il diritto del *Comune* di pretendere la rimozione.

Dell'avvenuta riconsegna dell'immobile si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti.

ART.14 - PATTUZIONI VARIE

Il *Conduttore* è tenuto a consentire l'accesso all'unità immobiliare al personale del *Comune* incaricato di ispezionare l'unità stessa, per assicurarsi della sua conservazione, per constatare le modalità d'uso e per la verifica degli impianti, la buona esecuzione degli interventi e la loro conformità alle modalità concordate.

Qualora venissero riscontrati casi di negligenza il responsabile procederà ad una formale contestazione nei confronti del soggetto *Conduttore*, richiedendo le opportune spiegazioni e intimando gli interventi necessari a sanare dette negligenze.

Nel caso in cui il *Comune* accerti una persistente negligenza nella manutenzione dell'immobile assegnato, l'ufficio competente potrà pronunciare la decadenza del contratto.

Nel caso in cui, a seguito della decadenza del contratto, lo stato dei luoghi, compreso eventuali strutture ivi esistenti, venga alterato o danneggiato dall'incuria e dalla negligenza del *Conduttore*, il *Comune*, attraverso i suoi uffici provvederà ad eseguire le opere necessarie al ripristino dei luoghi, addebitandone il costo al *Conduttore*.

ART.15 -RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il presente contratto è stipulato con patto di risoluzione espressa ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 C.C. qualora il *Conduttore*:

- a) risulti in mora con i pagamenti per un importo superiore a 3 (tre) mensilità di canone dovuto;
- b) abbia apportato modificazioni non autorizzate all'immobile oggetto della locazione od ai relativi accessori ed eventuali impianti;
- c) per sublocazione parziale o totale senza consenso scritto;
- d) persistente negligenza nella manutenzione dell'immobile;
- e) cessazione dell'attività o effettuazione di attività diversa da quella dichiarata.

ART.16 - PRESCRIZIONI

Tutte le clausole di cui ai punti che precedono, discusse anteriormente alla sottoscrizione del contratto, sono valide ed efficaci tra le Parti.

Per quanto non espressamente stabilito e contemplato nel presente contratto si applicheranno le norme del Codice Civile e le altre Leggi vigenti in materia.

A pena di nullità, qualunque altra modifica al presente contratto dovrà essere inderogabilmente apportata con atto scritto, sottoscritto da entrambe le Parti.

Per ogni controversia sorgente dal presente contratto è competente il Foro di Milano.

ART.17 - SPESE DI CONTRATTO

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto sono a totale carico del *Conduttore* comprese le spese di registrazione del contratto.

Data _____

P/ IL COMUNE

IL CONDUTTORE