

BOZZA CONTRATTO LOTTO 1

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE AD ESCLUSIVO USO DI NEGOZIO

1) Con la presente scrittura privata il Comune di Noviglio con sede a Noviglio in Piazza Roma n° 1, C.F. 80121990156, rappresentato dal Responsabile dell'area tecnica Geom. Massimo Conalba nato a Milano il 18-05-1962 domiciliato per la carica presso il Palazzo Comunale di Noviglio, concede in locazione per uso esclusivo di negozio di vicinato al Sig. [REDACTED] residente a [REDACTED] () in Via [REDACTED] n° [REDACTED] C.F. [REDACTED] e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano al n° [REDACTED] data iscrizione [REDACTED], che accetta per sé, il seguente immobile sito in Noviglio Via G. verdi n° 2/1, piano terra, composto di n 2 (due) vani oltre servizi della superficie di mq. 81,00, individuato catastalmente al Foglio 9 mappale 507 subalterno 702, Categoria Catastale C1 certificato APE Classe Energetica B 385,82 kWh/mqanno CODICE IDENTIFICATIVO 1515800008015, immobile che si trova nello stato di manutenzione indicato a parte nel verbale di consegna contestualmente sottoscritto dalle parti unitamente alla planimetria dell'immobile. Per ogni peggioramento dello stato dell'immobile locato è responsabile il conduttore.

2) La durata è fissata in anni 6 (sei) con decorrenza dal [REDACTED] e scadenza il [REDACTED], con rinnovazione tacita per altri 6 anni se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta, almeno 12 mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata, salvo recesso da comunicarsi da parte del conduttore, nei termini e con le modalità previste dall'art. 27, comma 7, della L.392/78, senza obbligo di indennizzo e salvo la corresponsione del semestre in corso. Il domicilio del conduttore viene eletto, ai fini di questo contratto, all'indirizzo dell'immobile locato, anche qualora in seguito più non occupi i locali. In caso di mancata o ritardata consegna dei locali alla scadenza, il conduttore dovrà corrispondere al locatore una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale pari a 1/60 del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il riconoscimento del maggior danno. Resta salvo il diritto del locatore a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio dell'immobile.

3) È fatto espresso divieto di sublocazione, di comodato e di cessione di contratto, anche parziale, e/o gratuito, pena la risoluzione ipso jure del contratto stesso per fatto e colpa del



conduttore, ai sensi degli artt. 1456 e 1457 C.C. Circa l'eventuale silenzio e acquiescenza del locatore si applica il disposto dell'ultimo comma dell'art. 10.

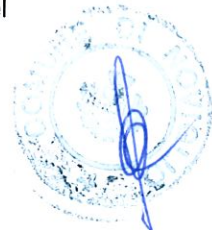
4) Il canone è determinato in €. _____,00 (_____/00) annue, da corrispondersi in n. 4 (quattro) rate trimestrali anticipate entro il giorno di inizio di **ogni trimestre** (_____) presso il domicilio del locatore e/o presso un istituto bancario, con accollo del conduttore delle relative spese di incasso. Fermo restando che su detto importo sarà corrisposto ogni anno, l'incremento ISTAT come segue: all'inizio di ciascuna nuova annualità in base all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, in misura pari al 75 %, trattandosi di attività compresa nell'elenco di cui all'art. 27 della L. 392/78 s.m.i., anche in caso di tacito rinnovo del contratto. Il conduttore non potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute. In caso di ritardato pagamento per più di tre mensilità, il locatore potrà escutere la fideiussione bancaria di cui al successivo art. 17 sia per il canone che per gli interessi maturati restando impregiudicata ogni altra azione.

5) Il conduttore dichiara altresì di aver consegnato all'Amministrazione Comunale copia della polizza di responsabilità civile verso terzi di un importo non inferiore a € 500.000, polizza assicurativa RC/INCENDIO del valore minimo di € 120.000,00 della durata di anni 6 e polizza BANCARIA a garanzia del pagamento del canone con escussione a prima richiesta semplice e senza eccezioni ai fini dell'assolvimento del pagamento dei canoni di affitto per la durata dello stesso (6 anni) per il valore di una annualità pari a € _____;

6) Il mancato pagamento, anche parziale, della pigione, dei premi assicurativi e/o bancari relativi alle polizze a garanzia che sono state prestate all'Amministrazione Comunale e delle quote per gli oneri accessori entro 10 giorni dalla data di scadenza come convenuto agli artt. 4 e 5, 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 degli artt. 1456 e 1457 del C.C. Con lo specifico impegno a lasciare liberi i locali entro il termine di 15 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione del mancato pagamento del canone o dei premi assicurativi.

7) Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento della pigione e degli oneri accessori darà luogo alla corresponsione dell'interesse legale annuo maggiorato di 5 punti.

8) Tutte le spese del presente atto ed accessorie, anche per le successive rinnovazioni, sono a carico del conduttore. Le spese di registrazione del contratto sono a carico del conduttore e del



locatore in parti uguali. Eventuali spese di registrazione non obbligatorie per legge saranno a carico della parte che vorrà richiederle.

9) Il conduttore dichiara di avere visitato l'immobile e di averlo trovato conforme alle caratteristiche ed alle condizioni indicate all'art. 1 ed idoneo all'uso pattuito impegnandosi a riconsegnarlo nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso. Prova contraria circa lo stato manutentivo dei locali deve essere fornita in forma scritta al locatore entro 8 giorni dall'inizio della locazione. Il conduttore dichiara altresì di accettare in locazione l'immobile nello stato di fatto di cui si trova, senza riserve e pretese di alcun genere per qualsiasi intervento che si rendesse necessario all'utilizzo dello stesso.

10) Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal conduttore restano acquisite al locatore senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso del locatore, e ciò ad espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 C.C., salvo sempre per il locatore il diritto di pretendere dal conduttore il ripristino dei locali nello stato in cui questi li ha ricevuti. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi degli artt. 1456 e 1457 C.C. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento d'uso pattuito, a lavori non autorizzati, alla cessione o sublocazione o comodato, che eventualmente avvengono, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

11) In caso di necessità di riparazioni straordinarie delle unità immobiliari locate o nelle parti ed impianti comuni all'edificio, necessarie per mantenerlo all'uso cui è destinato, si conviene in deroga agli artt. 1576, 1583, 1584 e 1609 C.C., che il conduttore vi dovrà provvedere direttamente a sue intere spese per le opere concernenti l'interno delle unità immobiliari locate i fissi e gli infissi, mentre rimborserà pro-quota a carico, le spese straordinarie relative a parti o impianti comuni all'edificio entro 30 giorni dalla richiesta. Del presente patto le parti hanno tenuto conto in sede di determinazione del canone di locazione, col quale le spese per le riparazioni straordinarie costituiscono un tutt'uno inscindibile. Sono interamente a carico del conduttore le spese di manutenzione ordinaria.

12) Il locatore si riserva il diritto di collocare (a spese del conduttore) contatori per misurare il consumo dell'acqua o altre apparecchiature e di eseguire manutenzioni o adeguamenti tecnologici o restauri, anche se non abbiano caratteristiche di urgenza, senza corrispondere alcun compenso al conduttore, anche se questi per effetto di esse subisca disagi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 C.C.



13) È facoltà del locatore ispezionare o far ispezionare i locali oggetto di questo contratto, senza preavviso scritto. In particolare l'accesso ai locali dovrà essere consentito nell'ultimo semestre di locazione, per almeno 2 ore al giorno, a nuovi potenziali conduttori, con obbligo di preavviso. Qualora il proprietario voglia vendere l'intero stabile o l'immobile locato, il conduttore dovrà lasciare visitare i locali dalle 14 alle 16 nei giorni di martedì e venerdì di ogni settimana, sotto pena di risarcimento dei danni.

14) A garanzia dell'assolvimento degli obblighi di fine locazione per la risistemazione dei locali il conduttore ha versato la somma di € _____,00 (_____,00) pari a tre mensilità del canone di locazione. Tale somma non produrrà nessun interesse e sarà restituita alla riconsegna delle chiavi qualora l'immobile venga riconsegnato nelle medesime condizioni di quando è stato preso in consegna.

15) Il conduttore è costituito custode della cosa locata ed esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti da fatto doloso o colposo, omissioni o colpa di inquilini, di terzi e segnatamente per i furti con o senza scasso e per i danni che eventualmente potessero verificarsi nei locali per umidità, invasione o infiltrazione di acqua, nonché per rigurgito di fogna, fughe di gas, ecc... Parimenti il locatore è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza d'acqua, del gas o dell'energia elettrica o per la mancata o insufficiente fornitura di qualsiasi servizio, anche se dovuti a guasti negli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi.

16) Il conduttore è tenuto ad attivare e mantenere efficaci le polizze assicurative ad integrale per la copertura per il valore a nuovo dell'immobile locato (rischio locativo), e per la R.C. verso terzi per un valore pari ad almeno €. 500.000,00, e polizza bancaria a garanzia del pagamento del canone, polizze valide dalla data di decorrenza del contratto medesimo e per la sua intera durata, già consegnate al locatore prima della stipula del presente contratto. Le polizze devono essere a prima escussione assoluta. Il mancato pagamento, dei premi assicurativi e/o bancari relativi alle polizze a garanzia che sono state prestate all'Amministrazione Comunale entro in termine di 10 giorni dalla data di scadenza, 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 degli artt. 1456 e 1457 del C.C. con lo specifico impegno a lasciare liberi i locali entro il termine di 15 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione del mancato pagamento dei premi assicurativi.

17) A garanzia del pagamento del canone di locazione è stata consegnata con la sottoscrizione del presente contratto fidejussione **bancaria con escussione a prima richiesta semplice e**



senza eccezioni dell'importo di €. _____ (pari al valore del canone di locazione) _____ (_____/00) _____ rilasciata dalla _____ fideiussione n° _____ emessa il _____, della durata di anni 6 con obbligo di rinnovo per uguale periodo e così fino alla scadenza contrattuale. Il mancato rinnovo della suddetta fideiussione assicurativa comporterà risoluzione del contratto ipso jure ai sensi dell'art. 1456 C.C.

18) Tutti i patti contrattuali soprariportati sono validi ed efficaci tra le parti se non modificati da leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili. Qualunque altra modifica al presente contratto può avere luogo e può essere prevista solo con atto scritto.

19) Per quanto non contemplato nel presente contratto si fa riferimento alle norme del C.C. e delle altre leggi in vigore.

20) Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35 e seguenti legge 392/1978 il conduttore dichiara che i locali oggetto di questo contratto verranno utilizzati per attività che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

21) Il conduttore dichiara di conoscere le clausole del presente contratto per averle discusse anteriormente alla firma odierna.

22) Con la sottoscrizione del presente contratto ambo le parti autorizzano reciprocamente il trattamento dei loro dati personali ai sensi del D.Lgs. 196/2003 di cui sono state rese edotte con opportuna informativa.

Letto, approvato e sottoscritto in data _____ 2017 in Noviglio

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del C.C., previa lettura di ogni clausola e rilettura di quelle del presente contratto di cui ai punti 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,17 bis, 18,19,20 dichiarano espressamente di approvarle.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

