

**ALLEGATO AL BANDO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI LOCALI AD USO UFFICIO
SITI IN LISSONE IN VIA GENERAL GUIDONI 5,7 E 9.**

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO UFFICIO

In Lissone, addì -- del mese di ----- dell'anno ---- avanti a me _____
_____, Segretario Comunale di Lissone, per legge autorizzato a rogare atti in
nome e nell'interesse del Comune; TRA il Comune di Lissone (C.F. 02968150157) in qualità
di locatore, rappresentato da _____, nato a _____ il _____
residente in via _____, il quale nel presente atto dichiara di agire in nome e
nell'interesse del Comune che rappresenta, giusta decreto di attribuzione delle funzioni n.
.....

E

l'impresa/la Ditta ----- (P. IVA e/o Codice fiscale n. -----), con sede in -
----- alla via -----, rappresentata dal Sig. ----- (c.f. -----
-----) nato a ----- (-) il ----- ed residente a ----- alla via -----
-----, in qualità di ----- dell'impresa -- -----
d'ora in poi conduttore;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. INDIVIDUAZIONE DELL' IMMOBILE E OGGETTO DEL CONTRATTO

Il locatore _____ concede in locazione al conduttore _____
_____, che a tale titolo accetta l'immobile sito in _____, via
_____ n. _____ piano _____ composto
da _____ (*segue descrizione dell'immobile locato*) _____ con servizi e
accessori, di una superficie complessiva di circa _____ identificato con i
seguenti:

Dati catastali: foglio mappale subalterno cat.catastale
classe..... vani..... rendita Euro.....

Il locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto, dichiara:

- con riguardo alla conformità dell'immobile e alle norme edilizie ed urbanistiche che i locali sono idonei alla destinazione ad uffici

-con riguardo alla conformità degli impianti e alle normative vigenti che gli stessi sono conformi alle vigenti disposizioni di Legge.

Il locatore, con riguardo alla Certificazione Energetica, consegna al conduttore attestazione ACE rilasciata il _____ .

2. DURATA DELLA LOCAZIONE. DISDETTA E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal _____ e termine al _____. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di ulteriori 6 (sei) anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, nelle ipotesi previste dall'art. 29 della Legge 392/78 comunicando tale intenzione con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR, almeno 12 mesi prima della scadenza. Il conduttore, anche quando non ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. Parimenti il locatore potrà, per ragioni di pubblico interesse, recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

3. CANONE DI LOCAZIONE

L'importo del canone annuo giusta offerta formulata per la partecipazione alla gara, è di € _____ (in lettere _____), da pagarsi in rate trimestrali anticipate di € _____ (in lettere _____), non oltre il 5 di ogni trimestre con le seguenti modalità: _____.

Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, a decorrere dal secondo anno, in base agli indici Istat, nella misura del 75 per cento delle variazioni rispetto all'anno precedente, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Il locatario, in caso di ritardo nei pagamenti, dovrà corrispondere l'interesse legale del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata

4. ONERI ACCESSORI

Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse, nonché gli oneri dello smaltimento rifiuti.

Oltre al canone di locazione il conduttore si assume l'onere del pagamento delle spese condominiali.

5. INDENNITÀ PER LA PERDITA DI AVVIAMENTO E DIVIETO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE

I locali si concedono esclusivamente per l'attività di Uffici.

È fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile.

L'eventuale indennità per la perdita di avviamento è riconosciuta al conduttore secondo le previsioni di cui all'art. 34 della Legge 392/78.

Le spese per gli adempimenti amministrativi necessari per poter legittimamente svolgere nei locali l'attività ad uso uffici sono a carico del conduttore.

6. DICHIARAZIONE DI STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI

Il conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto. Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

7. MANUTENZIONE, DIVIETO DI INNOVAZIONI ED EVENTUALE ACQUISIZIONE DELLE MIGLIORIE ALLA PROPRIETÀ

Il conduttore assume l'obbligo (a propria cura e spese) della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua. Restano a carico del locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione. Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore. In caso di opere o lavori resi necessari da imposizioni normative e sopravvenute il locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo, l'esecuzione.

8. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBLOCAZIONE ANCHE PARZIALE

È fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale.

In ipotesi di vendita degli immobili locati il conduttore ha diritto di prelazione qualora sia disposto a versare l'importo di aggiudicazione determinatosi a seguito di gara.

Alla scadenza del contratto rinnovato, ove il Comune proceda alla indizione di una gara ad evidenza pubblica per locare nuovamente gli immobili, il locatore ha diritto di prelazione ai sensi dell'art.40 della Legge 27/07/1978 da esercitarsi successivamente all'esito della gara esperita, ovviamente al prezzo di aggiudicazione.

9. ESONERO DI RESPONSABILITÀ DEL LOCATORE

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di terzi.

Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

10. DILIGENZA DEL CONDUTTORE E ISPEZIONE DEI LOCALI

Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore, previo preavviso, potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

11. RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore.

Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a terzi. A tal fine il conduttore si impegna, prima dell'inizio dell'attività, a stipulare una apposita polizza assicurativa con primaria compagnia, contro i danni da incendio, furto, nonché per la responsabilità civile verso terzi, ivi compresi i propri prestatori di lavoro, e contro gli altri gli altri rischi accessori relativi all'Immobile. Il conduttore ha stipulato apposita polizza n. ----- con la ----- agenzia di ----- con il valore del fabbricato di € -----.

La violazione di tale obbligo, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Il Conduttore si obbliga, oltre a rispettare il regolamento di Condominio nel modo più rigoroso, ad osservare e rispettare i regolamenti di Polizia urbana, di Pubblica Sicurezza, d'igiene, essendo a suo carico ogni eventuale intervento, opera, contravvenzione e/o responsabilità per l'inosservanza delle norme suddette.

12. DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore, a titolo di deposito cauzionale, rilascia a favore del locatore, contestualmente alla sottoscrizione del

presente contratto, idonea fideiussione bancaria o assicurativa espressamente prevista “a prima richiesta” per un importo di € (in lettere) pari a n. 3 (tre) mensilità del canone annuo . La fideiussione sarà valida sino al (indicare un termine di almeno 30 giorni decorrenti dalla scadenza del contratto). Entro tale data le parti verificheranno lo stato dei locali e l’osservanza delle obbligazioni contrattuali.

13. RISOLUZIONE ESPRESSA

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 3 (puntuale pagamento dei canoni), 5 (divieto del cambio di destinazione), 7 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 8 (divieto di cessione e sublocazione) e quello che prevede l’obbligo di stipula di polizza assicurativa, comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

Comporta inoltre risoluzione del presente contratto qualsiasi attività che sia contraria all’ordine pubblico e al buon costume. In tal caso l’Ente intima la cessazione di attività che ledano il decoro urbano, l’ordine pubblico e il buon costume: qualora l’aggiudicatario non dovesse rimuovere le cause di non regolare svolgimento di attività commerciale entro 30 gg dalla comunicazione, il contratto si risolverà ipso iure.

14. IMPOSTA DI BOLLO E DI REGISTRO

E’ a carico del conduttore l’imposta di bollo per il presente contratto, nonché l’imposta di bollo per le ricevute di pagamento (quietanze), se dovuta. L’imposta di registro è a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. Per gli anni successivi, il locatore provvederà al pagamento dell’imposta di registro richiedendo il 50% dell’imposta pagata al conduttore, il quale si impegna ad effettuare il rimborso entro 30 giorni dalla richiesta.

15 SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto ed alla sua registrazione, nessuna esclusa ed eccettuata, sono ad esclusivo carico del conduttore.

La clausole di cui alla presente scrittura privata sono valide ed efficaci tra le parti de non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

16 REGISTRAZIONE CONTRATTO

La registrazione del contratto sarà a cura del locatore. Si da atto che la presente scrittura, in relazione al disposto del D.P.R. 26.4.86, n. 131, è sottoposta a registrazione.

17. AUTORIZZAZIONE AL TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Il Conduttore autorizza il Locatore a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione, ai sensi del regolamento 679/2016/UE.

18. CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, che dovessero insorgere fra le parti, queste si obbligano a ricorrere al procedimento di mediazione.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Lissone , _____

Il Locatore

Il Conduttore

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvarle, come le approvano tutte.

Lissone , _____

Il Locatore

Il Conduttore

Allegato A: planimetria dell'Immobile e pertinenze.