

Prot. 713/2017

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE

con sede in [redacted] - Codice Fiscale [redacted], in prosieguo denominato semplicemente Locatore, nella persona di del [redacted] nato a [redacted] per delega del Direttore Generale,

concede in locazione,

in forza di Determinazione del [redacted]

[redacted] con sede legale [redacted]

[redacted] persona del rappresentante legale pro tempore [redacted] nato a

[redacted] residente in [redacted]

prosiguo denominato semplicemente Conduttore, che accetta l'unità immobiliare sita in San Marco 20 piano Terra della superficie catastale di circa mq. 93, oltre servizi, non ammobiliata e dotata altresì dei seguenti elementi accessori: cantina

Tabelle Millesimali

Oneri accessori mq. 52,50; acqua: il conduttore ha l'obbligo di installare autonomo contatore; Riscaldamento mc. =; Ascensore coeff.=.

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: Fg. 350, Mapp. 174 Sub. 53, rendita catastale € 1268,62 (come da planimetria che si unisce, allegato A).

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Durata della locazione. Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei) dal 30/05/17 al 29/05/23 e si intenderà tacitamente rinnovata per un ulteriore periodo di anni 6 (sei) (e successivi eventuali rinnovi di 6 anni) ove una delle parti non farà pervenire all'altra disdetta scritta, a mezzo lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della scadenza.

E' concessa al locatore la facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza, per le motivazioni di cui all'art. 29 Legge n. 392/78 e dovrà essere esercitata nelle forme e con le modalità di cui a quest'ultima norma.

2) Corrispettivo annuo. Il canone annuo di locazione - avendo le parti tenuto presente le condizioni oggettive dell'immobile e, quindi, dell'entità dei lavori da effettuare, degli interessi passivi da pagare per acquisire la somma necessaria e delle spese fiscali, tecniche e amministrative - viene stabilito nella misura di € 22.593,00 (euro ventiduemilacinquecentonovantatre/00), importo che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere nel domicilio e nei modi indicati dal Locatore, in n. 4 (quattro) rate eguali anticipate di € 5.648,25 (euro cinquemilaseicentoquarantaotto/25) ciascuna, con decorrenza

iniziale a partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto, e le successive scadenti alle seguenti date di ogni anno 20/01, 01/04, 01/07 e 01/10, oltre al rimborso degli oneri accessori così come determinati dalla vigente legislazione che ai soli fini fiscali si indicano per il primo anno in € 662,52 (euro seicentosessantadue/52). Detti oneri dovranno pagarsi con n. 4 rate di *acconto* con le stesse modalità e scadenze di versamento del canone, salvo un'ulteriore rata di *conguaglio* che di norma viene emessa l'anno successivo.

Il Locatore, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al Conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta.

Il Locatore provvederà ad imputare i pagamenti ricevuti, indipendentemente dalla causale indicata dal Conduttore o, per conto di questi, da soggetti terzi, senza necessità di comunicazione alcuna, ai debiti per spese accessorie ovvero ai debiti per canoni, riservandosi di dare precedenza, a suo insindacabile giudizio, ai debiti da più tempo scaduti.

3) Aggiornamento del canone: Le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella percentuale massima consentita dalla legge (art. 32 L. 392/78) della variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatosi nell'anno antecedente la stipula del patto localizio.

Nell'avviso di pagamento relativo al secondo trimestre successivo alla scadenza annuale verrà conteggiato, senza formale richiesta, con addebito automatico, il conguaglio maturato.

4) Oneri accessori: Sono interamente a carico del Conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture dei servizi comuni.

Il Conduttore ha diritto di prendere visione presso il Locatore dei documenti giustificativi delle spese effettuate, ripartite secondo criteri noti al Conduttore all'atto della firma del presente contratto.

5) Regolare pagamento del canone: Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il

mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della Legge 27 luglio 1978 n. 392. Il mancato puntuale pagamento sia del canone sia degli oneri accessori costituirà immediatamente in mora il conduttore al fine del decorso degli interessi di Legge, in deroga all'art. 1282, comma 2, codice civile.

6) Spese di manutenzione: Gli oneri degli interventi e delle manutenzioni ordinarie e straordinarie da effettuarsi all'interno dell'unità locata sono assunti dal Conduttore in via esclusiva. Il Conduttore si impegna a realizzare nell'unità immobiliare locata, previa autorizzazione da parte del Locatore, gli interventi di adeguamento igienico sanitario e di realizzazione o messa a norma degli impianti elettrico, idrico, termico e del gas, anche in relazione alle disposizioni di cui al Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37. Tali interventi dovranno essere ultimati, a regola d'arte, entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto.

Il Conduttore si impegna, altresì, a consegnare al Locatore, entro 30 (trenta) giorni dall'ultimazione dei lavori, tutte le dichiarazioni e/o certificazioni di legge attestanti la conformità alle vigenti normative dei lavori e degli impianti realizzati.

Il Conduttore si impegna, inoltre, a non utilizzare l'immobile locato per tutto il tempo necessario al completamento delle opere di cui al presente punto.

Il conduttore dichiara di conoscere lo stato dei luoghi e, pertanto, concorda che gli interventi di manutenzione straordinaria già oggi necessari, di cui lo stesso si assume l'onere a proprie cure e spese da eseguirsi entro 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione, sono indicati in specifica impegnativa allegata al presente contratto come allegato B). Le parti concordano, comunque, che gli oneri e spese per qualunque ulteriore o diverso intervento manutentivo il conduttore debba o voglia realizzare, anche per tipologia e qualità, rispetto a quelli indicati nell'allegato B) sono a carico dello stesso conduttore.

Nessun compenso, risarcimento od indennizzo sarà dovuto al Conduttore, né durante il rapporto né al termine di esso anche se cessato prima della naturale scadenza per qualunque motivo, per la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; e, ciò, neppure in caso di recesso del Conduttore per gravi motivi (Art. 11).

Le parti convengono che qualora vengano eseguite sulle parti comuni dell'edificio opere dirette alla conservazione della destinazione dell'immobile, il canone corrisposto di cui all'art. 2 sarà integrato dalla data di ultimazione dei lavori ed a seguito di documentata

comunicazione scritta, di una somma pari all'interesse legale sul capitale impiegato per le opere effettuate.

L'aumento decorrerà, senza necessità di richiesta alcuna, dal primo giorno del mese successivo a quello in cui sono stati ultimati i lavori.

7) Modifiche, innovazioni e migliorie: Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione ai locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. I miglioramenti e le addizioni eventualmente eseguiti dal Conduttore, se non diversamente stabilito per iscritto, resteranno a favore del Locatore al termine della locazione, senza alcun compenso, anche se autorizzati. In caso contrario, il Conduttore avrà l'obbligo, a semplice richiesta del Locatore, della remissione in pristino, a proprie spese.

8) Consegna dell'immobile: Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato nello stato manutentivo di fatto in cui lo stesso si trova (come da verbale di consegna) e si impegna ad effettuare gli interventi manutentivi come sopra detto, impegnandosi altresì a riconsegnare l'unità immobiliare locata in buono stato, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno, ferma l'acquisizione da parte del locatore dei miglioramenti e delle addizioni.

9) Deposito Cauzionale: A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni tutte assunte col presente contratto, con la sottoscrizione del presente atto il Conduttore versa al locatore (che ne rilascia quietanza), il deposito cauzionale dell'importo corrispondente a tre mensilità di canone, pari a € 5.648,25 (euro cinquemilaseicentoquarantaotto/25). Il locatore ne consentirà lo svincolo a riconsegna avvenuta dell'immobile e dopo che il locatore accerterà l'insussistenza dei qualsiasi inadempimento e, comunque, successivamente all'emissione della rata di conguaglio degli oneri accessori che di norma viene emessa l'anno successivo.

10) Destinazione dell'immobile: L'immobile dovrà essere destinato ad uso di " bar / ristorazione". Il Conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività indicata che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori. E' ad esclusivo carico del Conduttore l'ottenimento e/o il rinnovo delle prescritte autorizzazioni per l'esercizio dell'attività. È espressamente vietata qualsiasi variazione, anche parziale, di destinazione o uso dell'unità immobiliare locata e delle modalità di svolgimento dell'attività contrattualmente prevista. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento del conduttore, che il locatore potrà far

valere nei termini di cui all'art. 80 della legge 392/78. Qualsiasi eventuale deroga al divieto di cui sopra dovrà risultare da atto scritto.

Salvo quanto disposto dall'art. 36 della Legge 392/78, è fatto espresso divieto di sublocare, dare in comodato, conferire in società, in tutto o in parte l'unità immobiliare locata, né può cedere ad altri il contratto senza il consenso scritto del locatore, pena la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 codice civile. Non rientra nelle ipotesi previste dall'art. 36 della Legge 392/78, la vendita a rate dell'azienda con riserva della proprietà, ai sensi dell'art. 1523 cc.

11) Recesso del conduttore: E' consentito al conduttore di recedere dal contratto in ogni momento qualora ricorrano gravi motivi con preavviso di almeno 6 mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

12) Accesso all'unità immobiliare: Il locatore, o il suo incaricato, potrà visitare l'immobile locato in qualunque momento, concordando l'accesso col conduttore, sia al fine di verificare lo stato locativo che quello di manutenzione.

Il conduttore si impegna a consentire la visita dell'unità immobiliare da parte di aspiranti inquilini una volta alla settimana per almeno due ore durante l'ultimo semestre di locazione o durante tutto il rapporto locativo in caso di vendita ad aspiranti acquirenti nei giorni ed ore da concordare.

13) Esonero di responsabilità: Il Conduttore è costituito custode della cosa locata, egli esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero provenirgli dal fatto colposo di altri inquilini, dal portiere o da terzi e segnatamente per furti. Il conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa o negligenza da spandimenti di acqua, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

14) Regolamento degli inquilini: Il Conduttore dichiara di accettare come parte integrante del presente contratto tutta la regolamentazione contenuta nel "Regolamento Generale per gli Inquilini" del quale si allega copia, allegato C). L'infrazione delle norme del Regolamento, se contestate almeno tre volte al Conduttore mediante raccomandata, darà al Locatore il diritto di chiedere la risoluzione del contratto a danno e spese del Conduttore stesso. Nel caso in cui la cosa locata sia ubicata in un condominio, il Conduttore ha diritto al voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha, inoltre, diritto d'intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

15) Inidoneità all'uso contrattuale: Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabitabilità o l'inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, il locatore - per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto - dovrà solo restituire la parte della pigione anticipatagli, proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, anche nell'ipotesi del secondo comma dell'art. 1578 c.c.

16) Inadempimento contrattuale: Il contratto si intenderà risolto di diritto, ex art. 1456 codice civile, in caso:

- di violazione del divieto di mutamento dell'uso esclusivo pattuito e del divieto di sublocazione, comodato e cessione a terzi, a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte, dell'unità immobiliare locata (Art. 10);
- di mancato pagamento del canone e/o degli oneri accessori alle scadenze e con le modalità contrattualmente previste (Art. 2);
- di mancata realizzazione degli interventi di cui all'art. 6), nel termine ivi indicato (6 mesi);
- di mancata consegna al Locatore, entro 30 (trenta) giorni dall'ultimazione dei lavori, delle dichiarazioni e/o certificazioni di legge, attestanti la conformità alle vigenti normative degli interventi e degli impianti realizzati (Art. 6);
- di utilizzo dell'immobile locato prima dell'ultimazione dei lavori di sistemazione e di messa a norma degli impianti tutti (Art. 6);
- di mancato rispetto del regolamento dello stabile e delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini (Art. 14);
- di violazione del divieto di modifica e/o innovazione dei locali (Art. 7).

In tali ipotesi,

- il Conduttore non avrà diritto ad alcun indennizzo o risarcimento, neppure per i lavori, comunque, realizzati.

17) Vendita o donazione dell'immobile: Le parti convengono che la locazione non si scioglie in caso di trasferimento per alienazione o donazione del bene locato.

18) Diritto di prelazione in caso di vendita: In caso di alienazione a titolo oneroso dell'unità locata sarà riservato un diritto di prelazione, fermo restando che il Locatore potrà liberamente esperire le procedure di vendita consone al proprio ordinamento e che il diritto di prelazione relativamente alla sola Unità Immobiliare allo stesso locata sarà attribuito al prezzo risultante dalle procedure suddette, alle condizioni previste dai bandi di vendita o dai contratti preliminari. Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato dal titolare del contratto, in nome e per conto proprio, nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione effettuata

dal Locatore, con atto da notificarsi a mezzo di ufficiale giudiziario o con raccomandata con avviso di ricevimento. Il diritto di prelazione non competerà in caso di vendita in blocco dell'intero stabile o di complessi di unità immobiliari. In tale caso potrà essere riservata la prelazione con riferimento all'intero immobile ed a favore esclusivamente di organismo associativo dei conduttori costituito e comunicato prima della celebrazione della gara e sempre con rispetto delle regole di cui ai precedenti commi.

19) Antenna televisiva centralizzata: Il conduttore, nel caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata, si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore – in caso di inosservanza – autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo.

20) Spese contratto: Le spese di registrazione sono a carico dei contraenti al 50% ciascuno; mentre le spese di bollo, di quietanza e di esazione, nonché le spese per l'eventuale denuncia di risoluzione anticipata del contratto sono ad esclusivo carico del conduttore.

21) Elezione di domicilio. A tutti gli effetti del presente contratto, compresi la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locali e, ove più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del comune ove è situato l'immobile locato.

22) Modifiche al contratto. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

23) Trattamento dei dati. Il Conduttore autorizza il Locatore a trattare e a comunicare a terzi i suoi dati personali, anche mediante supporti e procedure telematiche, in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione, ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e successive modificazioni ed integrazioni.

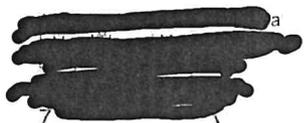
24) Foro competente. Per ogni controversia concernente l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto è competente il Foro di Milano, ogni altro escluso.

25) Rinvio a norme vigenti: per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, della Legge 392/78 e, comunque, alle norme vigenti e agli usi locali.

26) Imposta Iva. Il presente contratto non è soggetto ad IVA, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, come modificato dal decreto legge 4 luglio 2006, n. 233, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.

27) Attestato di Prestazione Energetica. Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio.

IL LOCATORE

a

IL CONDUTTORE

A norma degli artt. 1341 e 1342 del c.c. il Conduttore, previa lettura di ogni clausola e rilettura di quelle del presente contratto di cui ai punti, 4) Oneri Accessori, 5) Regolare pagamento del canone, 6) Spese di manutenzione, 7) Modifiche, innovazioni e migliorie, 9) deposito cauzionale, 10) Destinazione dell'immobile, 13) Esonero di responsabilità, 14) Regolamento degli inquilini, 15) Inidoneità all'uso contrattuale, 16) inadempimento contrattuale, 19) Antenna centralizzata, 20) spese contratto, 21) Elezione di domicilio, 24) Foro competente, dichiara espressamente di approvarle.

Milano,

IL CONDUTTORE