

Allegato 5

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE SITO PRESSO IL PARCO DELL'IDROSCALO NEL TERRITORIO DEI COMUNI DI SEGRATE IN VIA _____ ADIBITO AD USO _____;

Con la presente scrittura privata, l'anno duemilaventitre il mese di _____ il giorno _____, presso gli uffici della Città Metropolitana di Milano Settore Idroscalo

TRA

La Città Metropolitana di Milano (di seguito denominato Locatore), con sede in _____, codice fiscale _____, legalmente rappresentato nel presente atto da _____, nella qualità di direttrice del Settore Idroscalo, ai sensi e per gli effetti dell'art 107 D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, la quale dichiara di agire in tale qualità. La stessa, nel prosieguo del presente atto, sarà denominata anche "Locatore";

E

Il/la Signore/a _____ nato/a a _____ il _____, codice fiscale _____, in qualità di legale rappresentante della ditta/società _____ con sede in _____, via _____, C.F. _____, partita IVA n. _____, PEC: _____ (di seguito Conduttore).

PREMESSO CHE:

- è stata indetta con determinazione dirigenziale n. _____ una procedura di evidenza pubblica, regolarmente espletata, per l'affidamento in locazione - ai sensi della legge n. 392/1978 - dell'immobile di proprietà del locatore, posto all'interno del Parco Idroscalo sito in Segrate (Mi), via circonvallazione Idroscalo n.21, individuato in NCT al foglio n. _____, p.lla n. e in NCEU al foglio n., p.lla n. , sub., della superficie complessiva di mq circa;
- l'immobile, da adibire ad uso _____, è stato aggiudicato al conduttore con Determinazione n. _____ del _____ a seguito di asta pubblica per l'assegnazione in locazione, tenutasi in data _____;
- il conduttore intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per _____;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1) Premessa

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valido ad ogni effetto penale;

Articolo 2) Oggetto del contratto

Il locatore concede in locazione al conduttore l'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo ----- dello stesso (attività di _____).

Il conduttore, a tale titolo, accetta l'immobile sito in Segrate all'interno del Parco Idroscalo alla via - circonvallazione Idroscalo n.21----- della superficie di circa ----- mq, con estremi catastali identificati da foglio n. -----, particella n. -----, subalterno _-----, come risultante dalle schede descrittive;

Articolo 3) Durata del contratto

Il contratto di locazione avrà durata di sei anni, con inizio dal _____ e termine al _____, con espressa esclusione di rinnovo automatico a far tempo dalla prima scadenza esennale; qualora dodici mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata A/R, esso s'intende rinnovato per la stessa durata e alle stesse condizioni, fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della L.n.392/1978.

Articolo 4) Canone di locazione

Il canone annuo di locazione viene stabilito in euro _____/00 (_____,00 euro), da corrispondere in rate trimestrali anticipate di € _____ (_____/____) cadauna, con scadenza il giorno uno di ciascun trimestre di riferimento, puntualmente e comunque con tolleranza massima di venti giorni di ritardo.

Il ritardato pagamento di quanto dovuto darà luogo all'applicazione degli interessi di mora nella misura prevista dalla Legge, salvo in ogni caso il diritto del locatore alla risoluzione del contratto, con il conseguente risarcimento di ogni maggior danno dal medesimo subito.

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.

Articolo 5) Aggiornamento periodico del canone di locazione

Ai sensi dell'articolo 32 della legge n. 392/1978 il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore.

Articolo 6) Destinazione dei locali oggetto del contratto

Il Conduttore dichiara di ben conoscere l'Immobile e che lo stesso viene accettato nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova e di prenderlo in consegna con la sottoscrizione del presente contratto e del relativo verbale.

I locali oggetto della presente scrittura privata dovranno essere utilizzati esclusivamente per ----- ed è vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal locatore concedente, pena la risoluzione del presente contratto.

La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

Articolo 7) Riparazioni, interventi di ordinaria manutenzione ed altri oneri accessori

È onere del conduttore provvedere ad eseguire tutti gli interventi manutentivi strumentali e propedeutici a rendere il locale idoneo all'attività cui sarà destinato e a provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione, resasi necessaria per la salvaguardia

dell'immobile e per consentire la piena possibilità di utilizzo. Il conduttore si obbliga a sostenere le relative spese economiche.

Tutti i lavori di adeguamento delle strutture e delle attrezzature come da presa visione e accettazione in sede di preliminare sopralluogo sono a carico del locatario che si impegna ad eseguirli entro il terzo anno di gestione secondo le seguenti percentuali minime: 30% primo anno – 30% secondo anno – 40% terzo anno. La mancata esecuzione dei suddetti lavori è motivo di risoluzione del contratto previa diffida ad adempiere.

Sono altresì a carico del conduttore le spese relative alle pulizie ordinarie e straordinarie, alla fornitura dell'energia elettrica e dell'acqua, le spese di riscaldamento, per la fornitura del gas, la tassa per la rimozione dei rifiuti e comunque gli oneri relativi a tutti i servizi, utenze ed altro attivati e goduti dal locatore.

Articolo 8) Sublocazione del locale oggetto del contratto – Cessione del Contratto

È fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, in tutto o in parte, l'unità immobiliare locata, di darla in comodato in tutto o in parte, nonché di cedere ad altri il suo contratto senza il consenso scritto del locatore, pena la risoluzione del presente contratto.

Articolo 9) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore

Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, aggiunta, innovazione o trasformazione ai locali, alle pareti, ai pavimenti, ai serramenti, agli impianti, 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 convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata.

Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso scritto del locatore.

Eventuali migliorie che verranno apportate all'immobile, previo consenso scritto del locatore, resteranno acquisite allo stesso ed il conduttore non potrà vantare alcuna pretesa, né richiedere compenso o indennità alcuna. Il valore di detti miglioramenti e/o addizioni non potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

Articolo 10) Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa

Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/1978; in tal caso, deve manifestare la propria intenzione con raccomandata A/R al locatore da inviarsi almeno sei mesi prima della data effettiva del recesso.

Articolo 11) Risoluzione della locazione

È facoltà del locatore di chiedere la risoluzione del contratto di locazione, oltre che nei casi già esplicitamente previsti, anche qualora:

- la conduzione dell'attività non sia adeguata alle vigenti norme igienicosanitarie, non sia rispettosa delle norme sulle assunzioni obbligatorie, sulle assicurazioni assistenziali e previdenziali, nonché al rispetto dei contratti collettivi relativi al trattamento economico del personale dipendente e di qualsiasi altra disposizione obbligatoria di natura sociale o assistenziale emanata o emendata;
- si verifichi l'inadempimento delle obbligazioni e degli impegni assunti con la partecipazione alla procedura di gara;
- l'utilizzazione dell'immobile non sia compatibile con le disposizioni del DM 37/2008 e del D.Lgs 81/2008 (e successive modifiche ed integrazioni), in attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto

2007, n. 123 (riassetto e riforma delle norme vigenti in materia di salute e sicurezza delle lavoratrici e

dei lavoratori nei luoghi di lavoro) e con le disposizioni normative del Decreto Ministeriale 10/03/1998 (criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione delle emergenze nei luoghi)

In tali casi, il Responsabile del Servizio contesta la violazione al conduttore, assegnando un termine di giorni 10 per presentare controdeduzioni, e procedendo dopo tale termine, in mancanza di presentazione di deduzioni o in caso in cui le stesse fossero non accoglibili, alla risoluzione del contratto, fatto salvo il risarcimento dei danni.

Con la risoluzione del contratto sorge l'obbligo per il conduttore di rilasciare alla Città Metropolitana di Milano la piena, assoluta ed immediata disponibilità dei locali, oltre al risarcimento degli eventuali ed ulteriori danni, anche di immagine, subiti dall'Ente.

In caso di risoluzione della locazione, al conduttore non sarà corrisposto alcun indennizzo o rimborso spese per eventuali costi dal medesimo sostenuti per acquisto o messa in esercizio di impianti, attrezzature e mobili, né riconosciuti altri tipi di rimborso o ristoro comunque inteso.

Articolo 12) Riconsegna dell'immobile

Alla scadenza del contratto, ovvero in caso di risoluzione, l'immobile dovrà essere riconsegnato alla Città Metropolitana di Milano nella persona di un incaricato, pulito e sgombero da persone e cose, senza alcun obbligo di risarcimento o indennizzo a carico del locatore, salvo che quest'ultimo, eserciti la facoltà di ritenzione, anche parziale, degli stessi arredi o attrezzature, senza alcun obbligo di corrispondere rimborsi al conduttore uscente e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c.

L'obbligo, nel caso di riconsegna dell'immobile a seguito di risoluzione dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla cessazione anticipata del contratto.

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

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza, ovvero in caso di risoluzione alla cessazione del contratto, la parte conduttrice – oltre a quanto previsto nel presente contratto – dovrà pagare alla parte locatrice 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 all'1% del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà della Città Metropolitana di Milano procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Articolo 13) Deposito cauzionale e polizza rischi locativi

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, il conduttore fornisce documentazione comprovante l'integrazione dell'avvenuto

versamento di € _____, pari a due rate del canone annuo di locazione, a titolo di deposito cauzionale definitivo.

Il conduttore assume a proprio carico le spese di assicurazione contro i danni di qualsiasi natura e gli eventuali danni arrecati a terzi nel corso dell'esercizio delle attività esercitate nel locale.

Al momento della sottoscrizione della presente locazione, il conduttore presenta polizza assicurativa per "rischi locativi" in genere, ai sensi degli articoli 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile, per un importo minimo non inferiore ad € 3,000,000 (euro tremilioni/00).

Il conduttore si impegna a mantenere in vigore dette polizze per l'intera durata della locazione. Il conduttore dovrà fornire prova del pagamento del relativo premio annuale di rinnovo delle polizze assicurative.

Articolo 14) 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.

Il conduttore esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito. Il conduttore è costituito, con il ritiro delle chiavi, custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia.

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.

Articolo 15) 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 a carico esclusivo del conduttore;

Articolo 16) 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.

Articolo 17) Elezione di domicilio per comunicazioni

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

- il locatore in Via Vivaio 1, Palazzo Isimbardi, Milano;
- il conduttore presso la sede legale della ditta/società sita in via _____ ()

Articolo 18) Foro competente

Ai sensi dell'articolo 447 bis codice di procedura civile, in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Milano.

Articolo 19) Privacy

Ai sensi del Regolamento UE 679/2016 e in ossequio a quanto disposto dalla legge n° 196 del 30/06/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" (Privacy) e successive modifiche ed integrazioni, il conduttore dichiara di essere stato informato circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa il conduttore conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge

Articolo 20) Rinvio

Per tutto quanto non previsto dal presente contratto, si rinvia:

- a quanto previsto dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/78 e dalle norme vigenti in materia di locazione commerciale e di immobili pubblici;
- a quanto previsto dall'Avviso di gara che si intende qui integralmente richiamato;

- alla determinazione a contrarre disposta dal responsabile del Servizio _____ per quanto previsto dall'art. 192 del d.lgs. 267/2000;
- allo Statuto comunale;
- agli usi e consuetudini in materia di locazione.

ALLEGATI:

ALLEGATO "A" – Regole generali

ALLEGATO "B" –

Letto, confermato e sottoscritto.

11

Il Locatore per la Città Metropolitana di Milano

Dott.ssa _____

Il Conduttore

Sig./Sig.ra _____