

CONTRATTO DI LOCAZIONE

DI AREA SITA PRESSO IL PARCO DELL'IDROSCALO NEL TERRITORIO DEL COMUNE
DI SEGRATE IN VIA CIRCONVALLAZIONE IDROSCALO N.51 – CAP 20090
ADIBITA A PISCINE CON SOLARIUM E PUNTO DI BAR/RISTORO

Con la presente scrittura privata, l'anno duemilaventiquattro il mese di _____ il giorno _____

TRA

la Città Metropolitana di Milano - di seguito denominata "Locatore" - con sede in Via Vivaio 1 Milano, codice fiscale 08911820960, legalmente rappresentata nel presente atto dalla Dott.ssa Olga Nannizzi, 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 Sig./la Sig.ra _____ nato/a a _____ il _____, codice fiscale _____, in qualità di legale rappresentante della ditta _____ con sede in via _____, C.F. _____, partita IVA n. _____, PEC: _____, di seguito "Conduttore".

PREMESSO CHE:

- con Decreto sindacale R.G. n. 290 del 30/10/2023 si è proceduto all'approvazione delle "Linee Guida per l'assegnazione delle concessioni sportive e commerciali in scadenza presso il Parco Idroscalo e previsione degli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici Testata Nord" che prevede una manifestazione d'interesse per lo spazio della Riva Ovest;
- la esperita "Indagine esplorativa finalizzata all'acquisizione di manifestazioni d'interesse per la valorizzazione e gestione di aree site in Idroscalo" – Decreto dirigenziale RG. 9730/2023 – ha sostanzialmente confermato la destinazione d'uso delle aree;

- si è valutato quindi di procedere con la locazione dell'area in oggetto tramite procedura ad evidenza pubblica con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa da destinare a piscine con solarium e punto bar/ristoro per un periodo di anni nove rinnovabile per altri nove;

- con Decreto Dirigenziale R.G. _____ - Prot. n _____ del _____ - sono stati approvati lo schema di bando e i suoi allegati, procedendo quindi con l'indizione di una procedura aperta per l'assegnazione in locazione, delle aree identificate, tramite la piattaforma Sintel, ovvero una procedura di evidenza pubblica, regolarmente espletata, per l'affidamento in locazione – ai sensi della legge n. 392/1978 - dell'area di proprietà del Locatore, posto all'interno del Parco Idroscalo sito in Segrate (Mi), via circonvallazione est, così individuato:

Piscine e area esterna

- Lotto – Locale o area Commerciale
- Localizzazione: Comune di Segrate
- Categoria C - Superficie catastale: mq 3722
- Identificazione catastale: Foglio 48, part. 16
- Codice Comune di SEGRATE Belfiore I577

Spogliatoi

- Lotto – Locale o area Commerciale
- Localizzazione: Comune di Segrate
- Categoria C - Superficie catastale: mq 218
- Identificazione catastale: Foglio 48, part. 39
- Codice Comune di SEGRATE Belfiore I577

Infermeria

- Lotto – Locale o area Commerciale
- Localizzazione: Comune di Segrate
- Categoria C - Superficie catastale: mq 42
- Identificazione catastale: Foglio 48, part. 33
- Codice Comune di SEGRATE Belfiore I577

- l'area, da adibire a piscine con solarium e punto bar/ristoro è stata aggiudicata al Conduttore con Decreto Dirigenziale Rg: _____ - Prot. n _____ del _____ ad oggetto "Aggiudicazione definitiva, priva di efficacia, della locazione ad uso commerciale di una area da destinare a piscine con solarium e punto bar/ristoro in zona ovest del Parco Idroscalo alla ditta _____" a seguito di asta pubblica per l'assegnazione in locazione, tenutasi in data _____. A cui è seguita aggiudicazione con Determinazione Dirigenziale Rg: _____ - Prot. n _____ del _____.

- il Conduttore intende prendere in locazione la sopra menzionata area per attività di piscine con solarium e punto bar/ristoro;

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'area di sua proprietà per le finalità di utilizzo individuate, ovvero piscine con solarium e punto bar/ristoro.

Il Conduttore, a tale titolo, accetta l'area sito in Segrate all'interno del Parco Idroscalo alla via - Circonvallazione Idroscalo 51, con estremi catastali identificati:

Piscine e area esterna

- Lotto – Locale o area Commerciale
- Localizzazione: Comune di Segrate
- Categoria C - Superficie catastale: mq 3722
- Identificazione catastale: Foglio 48, part. 16
- Codice Comune di SEGRATE Belfiore I577

Spogliatoi

- Lotto – Locale o area Commerciale
- Localizzazione: Comune di Segrate
- Categoria C - Superficie catastale: mq 218
- Identificazione catastale: Foglio 48, part. 39
- Codice Comune di SEGRATE Belfiore I577

Infermeria

- Lotto – Locale o area Commerciale
- Localizzazione: Comune di Segrate
- Categoria C - Superficie catastale: mq 42
- Identificazione catastale: Foglio 48, part. 33
- Codice Comune di SEGRATE Belfiore I577

Articolo 3) Durata del contratto

Il contratto di locazione avrà durata di nove anni, con inizio dal _____ e termine al _____, con espressa esclusione di rinnovo automatico a far tempo dalla prima scadenza novennale; qualora dodici mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante notifica PEC, esso s'intende rinnovato per la stessa durata 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 _____ (_____,__ euro) (IVA esclusa e aggiornamenti annuali ISTAT), 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 PEC a cura del Locatore.

Articolo 6) Destinazione dei locali oggetto del contratto

Il Conduttore dichiara di ben conoscere l'area 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.

L'area oggetto della presente scrittura privata dovrà essere utilizzata esclusivamente per attività di piscine con solarium e punto bar/ristoro 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 l'area, le piscine e il punto bar/ristoro idonei all'attività cui saranno destinati e a provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione, resasi necessaria per la salvaguardia dell'area e per consentire la piena possibilità di utilizzo. Il Conduttore si obbliga a sostenere le relative spese economiche. 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.

È altresì onere del Conduttore impegnarsi alla realizzazione a sue spese del progetto tecnico presentato in sede di gara in accordo con il Locatore e nel rispetto delle eventuali modifiche richieste dallo stesso.

Articolo 8) Contributo in opere

La Città metropolitana di Milano riconosce al Locatario un contributo una tantum per interventi di manutenzione straordinaria di riqualificazione e valorizzazione degli impianti delle piscine. Il Locatario, a fronte della presentazione di un progetto esecutivo di ammodernamento tecnologico delle piscine, potrà beneficiare di un contributo in conto capitale pari al 20% del capitolato (ovvero il costo dell'intervento al netto dell'IVA, escluse le spese dei professionisti incaricati della progettazione, della direzione lavori, del collaudo, etc.) – condiviso e approvato dalla Città metropolitana - e comunque per un importo pari o inferiore a 100.000,00 euro (centomila,00 euro). Le opere saranno interamente realizzate dal Locatario. Il Locatario riceverà un acconto pari al 30% alla presentazione del progetto esecutivo, un ulteriore acconto pari al 40% alla presentazione della rendicontazione del 50% degli interventi e il saldo a rendicontazione finale, ovvero completamento delle opere e collaudo.

Articolo 9) Sublocazione del locale oggetto del contratto – Cessione del Contratto

È fatto espresso divieto al Conduttore di sublocare, in tutto o in parte, l'unità 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 10) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del Locatore

Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, aggiunta, innovazione o trasformazione all'area né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare, seppur in parte, le condizioni originali di quanto 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, 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 11) 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 12) 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 igienico-sanitarie, 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'area 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 dell'area, 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 13) Riconsegna dell'area

Alla scadenza del contratto, ovvero in caso di risoluzione, l'area dovrà essere riconsegnata 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'area 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'area 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'area.

Articolo 14) Deposito cauzionale e polizza rischi locativi

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, il Conduttore fornisce documentazione comprovante l'integrazione dell'avvenuto versamento di € _____ (_____ \ _____ euro), pari a due rate del canone annuo di locazione, a titolo di deposito cauzionale definitivo, mediante fideiussione di primario istituto bancario o polizza fideiussoria di primaria compagnia assicurativa.

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 15) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso all'area

Il Conduttore dichiara di aver preso visione dell'area e di accettarla nello stato in cui essi si trova al momento della sottoscrizione del presente contratto.

Il Conduttore esonera il Locatore da qualsiasi responsabilità in merito. Il Conduttore è costituito, con il verbale di consegna dell'area, 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'area oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione della stessa. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del Conduttore.

Articolo 16) 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 17) 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 18) 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 sita in _____.

Articolo 19) 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 20) 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 21) 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 dalla Direttrice dott.ssa Nannizzi 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 e linee di indirizzo generali

ALLEGATO “B” – Planimetria

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Locatore per la Città Metropolitana di Milano

Dott.ssa Olga Nannizzi

Il Conduttore per la ditta _____

Sig./Sig.ra _____