

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO COMMERCIALE

L'anno duemilaquindici, il giorno 28 di maggio, presso la sede amministrativa della C.S.P. srl in Corso Matteotti, 20 a Castellanza, con la presente scrittura privata da valere in ogni modo e forma di legge tra le parti e loro aventi causa, fra i sottoscritti

LOCATORE

Società C.S.P. srl con sede legale in Castellanza (Va) Via V. Veneto, 27, Codice Fiscale e Partita IVA: 02545140127, qui rappresentata dal suo Direttore nella persona dell'arch. Ramolini Paolo nato a Busto Arsizio (Va) il 13 giugno 1953 in forza dei poteri conferiti dall'Amministratore unico in data 13 maggio 2015 - verbale n°4.

E CONDUTTORE

Ente **COMUNE DI CASTELLANZA** con sede in viale Rimembranze, 4 a Castellanza Codice Fiscale:, qui rappresentata dal..... Legale Rappresentante nato a (.....) il

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

La C.S.P. srl concede in locazione al Conduttore Comune di Castellanza che accetta quanto segue:

1. OGGETTO

nel Comune di Castellanza (Va) via Garibaldi n. 29, immobile composto da n. 9 locali e servizi ad uso uffici così identificato catastalmente: sezione urbana CZ, foglio 5,

particella 1003, categoria C1, classe 8, consistenza mq. 282(di cui mq. 238 in parte esclusiva), rendita Euro 1.409,77. il tutto meglio identificato nell'allegata planimetria che, sottoscritta dalle parti, costituisce parte integrante del presente atto.

L'immobile è provvisto di dichiarazione ai fini ACE n. del

2. CANONE ANNUO

Il corrispettivo annuo di locazione è determinato in Euro 42.394,26.= (euro quarantaduemilatrecentonovantaquattro/26) oltre IVA (Euro 51.721,00 IVA compresa) a titolo di canone oltre al rimborso delle spese condominiali

Il pagamento di dette spese verrà rendicontato entro aprile dell'anno successivo a quello di competenza nella misura millesimale in base alle disposizioni previste dal Regolamento per la ripartizione delle manutenzioni e dal Regolamento condominiale per gli assegnatari di immobili ad uso commerciale. Il pagamento avverrà alle scadenze previste in fattura.

3. MODALITA' DI PAGAMENTO:

Il canone dovrà essere pagato a mezzo bonifico bancario in due uguali rate semestrali anticipate rispettivamente di Euro 21.197,13.= (euro ventunomilacentonovantasette/13.=) oltre IVA. Di comune accordo le parti convengono che per il primo anno l'unica rata ammonta ad euro 24.730,02 oltre IVA e decorrerà dal 15/06 al 31/12/2015.

4. DECORRENZA E DURATA:

Il presente contratto avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 15.06.2015 e scadenza al 14.06.2021.

5. RINNOVO TACITO

Il contratto si intenderà rinnovato per un periodo di anni 6 (sei), ai sensi dell'art. 28 Legge 392/78, e così di seguito, qualora non venga data, da una delle parti, disdetta a mezzo lettera raccomandata, almeno dodici mesi prima della scadenza della locazione, e salva la facoltà da parte del Conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione con preavviso di sei mesi ai sensi dell'art. 27 comma 7 Legge 392/78, dandone avviso ai Locatori mediante lettera raccomandata. Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma Legge 392/1978.

6. AGGIORNAMENTO ANNUALE

Ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/1978, modificato dall'art. 1 della Legge 5.4.1985 n. 118, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dall'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

7. PAGAMENTO CANONI

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far

valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

8. ONERI ACCESSORI

Sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, inerenti 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 degli altri servizi comuni ripartite sulla base dei millesimi.

9. DESTINAZIONE IMMOBILE

I locale si concedono per il solo uso di ufficio pubblico, con divieto di mutamento di destinazione d'uso. Il Comune potrà sublocare o cedere anche parzialmente i locali affittati per uso di ufficio pubblico o socio sanitario. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34,35,37 e seguenti della Legge 392/1978, il Conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatto diretto con il pubblico.

10. NORME EDILIZIE E URBANISTICHE:

I Locatori dichiarano che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche.

11. DICHIARAZIONI DEL CONDUTTORE:

Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a

riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal Conduttore, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Restano a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimento e rivestimento. Non provvedendovi il Conduttore, vi provvederà il locatore addebitando ogni spesa sostenuta al Conduttore.

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi.

Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti le regole di buon vicinato e del corrente vivere civile.

12. INTERRUZIONE SERVIZI

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

13. INADEMPIENZE

L'inadempienza da parte del Conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione del presente contratto.

14. DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore una somma di Euro 12.930,25.=(Euro dodicimilanovecentotrenta/25) pari ad un trimestre, non imputabile in conto pigioni e non fruttifera di interessi. Il deposito cauzionale, come sopra costituito, sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. A richiesta di una delle parti il deposito potrà essere aumentato o diminuito proporzionalmente al variare del canone di locazione, e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

15. IMPOSTA E SPESE

Sono a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi. La registrazione del presente contratto verrà fatta a cura del Locatore con costi equamente ripartiti.

16. COPERTURA ASSICURATIVA

Il Conduttore sarà direttamente responsabile verso il Locatore e verso i terzi per danni causati per colpa, abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. Pertanto il Conduttore si obbliga a stipulare ed a mantenere per tutta

la durata della locazione adeguata copertura assicurativa contro i danni da incendio, fulmine, scoppio, esplosione e ricorso terzi.

17. DEROGA DELL'ART. 1584 C.C.

I Locatori potranno eseguire riparazioni, anche se non aventi carattere d'urgenza, senza essere obbligati a corrispondere alcun indennizzo al Conduttore anche se questi, per effetto delle attività connesse alle riparazioni, subisca incomodo per oltre 15 giorni, derogandosi così espressamente a quanto disposto dall'art. 1584 C.C..

18. FORMA SCRITTA

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

19. ELEZIONI DI DOMICILIO

Per qualunque contestazione relativa al presente contratto, Foro competente sarà quello del Comune in cui è ubicata la sede del Locatore. Il Conduttore ad ogni effetto di legge dichiara di eleggere il domicilio in Castellanza (Va) viale Rimembranze, 4, il Locatore presso la sede della Società in Castellanza (Va) via Vittorio Veneto n. 27.

21. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Si informa che il trattamento dei dati personali relativi alla presente concessione è effettuato unicamente per le finalità connesse all'espletamento del presente procedimento e secondo le modalità a ciò strettamente connesse. La comunicazione dei dati a soggetti pubblici e privati e la

loro diffusione è ammessa quando sia prevista da norme di Legge o di Regolamento o quando risulti comunque necessaria per lo svolgimento delle proprie finalità istituzionali ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, successive modifiche ed integrazioni.

Visto, letto e confermato si approvano espressamente tutto quanto sopra.

Castellanza, 28 maggio 2015

C.S.P SRL

IL CONDUTTORE

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C. le parti, con comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, dichiarano di approvarle espressamente reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione:

C.S.P SRL

IL CONDUTTORE
