COMUNE DI MORIMONDO - Prot 0002997 del 01/08/2025 Tit VI Cl 3 Fasc

COMUNE DI MORIMONDO

Città Metropolitana di Milano

Allegato C

Repertorio NR …… del …./…./…..

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE AD USO STUDIO/UFFICIO PRIVATO SITO IN FRAZIONE FALLAVECCHIA A MORIMONDO, PIAZZALE OSPEDALE MAGGIORE N. 41/D

L'anno……..,addì …….. del mese di ..... nell'ufficio Tecnico del Municipio, viene redatta

tra

Il Comune di Morimondo (locatore) con sede in piazza Municipio n. 1, C.F. 82003090154 rappresentato dal Geom. Andrea Volpati nato a Vigevano il 04/02/1974 nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica, domiciliato per la carica presso la sede municipale, di seguito denominato per semplicità "**COMUNE"**;

e

Il Sig. …… (conduttore) nato a …….. il ……. nel prosieguo del presente atto denominato "**CONDUTTORE**".

PREMESSO

- che con Determina dirigenziale n. 47 del 01/08/2025 è stato approvato l'Avviso di Asta Pubblica con i criteri e le modalità per l'espletamento e la partecipazione alla gara nonché la Bozza del "Contratto di locazione di un immobile di proprietà comunale ad uso studio/ufficio privato sito in frazione Fallavecchia a Morimondo, Piazzale Ospedale Maggiore n. 41/D";
- che in data 01/08/2025 è stata indetta, con Avviso d'Asta Pubblico, la gara per la locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in frazione Fallavecchia a Morimondo, Piazzale Ospedale Maggiore n. 41/D;
- che in data..... si è svolta presso la sede comunale la gara per la locazione dell'immobile sopra identificato ed è risultato aggiudicatario il sig. .....;
- che con Determina del Responsabile dell'Area Tecnica ……. n. ……. del ……/……../ ....., esecutiva a termini di legge, si è preso atto delle risultanze del verbale di gara nel quale veniva definitivamente aggiudicata la locazione al Sig ..... ;
- che l'aggiudicatario ha proposto la cifra di euro ..... per il canone annuo iniziale, soggetto ad adeguamento ISTAT per le successive annualità;

TUTTO CIÒ PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti come sopra intervenute e costituite, dichiarano di voler stipulare quanto segue:

Art. 1 - Oggetto

Il Comune di Morimondo, in persona del Responsabile dell'Area Tecnica Geom. Andrea Volpati, concede a favore del Sig. …… che accetta, la locazione dell'immobile di proprietà del Comune di Morimondo - ubicato in frazione Fallavecchia iscritto al Catasto Fabbricati (NCEU) del Comune Censuario di Morimondo, Foglio 23 map. 107 sub. 702 ed evidenziato nella planimetria (Allegato A);

Art. 2 - Consegna

L'immobile è consegnato al Conduttore, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti. Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato e tiene sollevato il Comune da qualsiasi responsabilità per danni a cose e/o persone derivanti dal suo utilizzo, da incuria o cattiva sorveglianza. Il Comune non è tenuto ad alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicare, in tutto o in parte, l'utilizzo, restando, quindi, esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del c.c.

Art. 3 - Durata

La locazione ha la durata di 1 (uno) anno con possibilità di rinnovo per un'ulteriore annualità, con decorrenza dalla data di stipula del contratto di locazione. Al termine del primo anno di locazione, il Comune si riserva la facoltà di comunicare al conduttore disdetta del contratto, motivata ai sensi dell'articolo 3, comma 1 della Legge 431/98. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata A/R da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art. 27, della Legge 392/78, dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 4 - Canone

Il canone annuo è pari ad euro .....per la prima annualità, da adeguare per le successive annualità, secondo l'indice ISTAT di legge e da versare in numero 12 rate mensili, senza interessi, di cui la prima il giorno della stipula del contratto di locazione;

Il mancato pagamento degli importi dovuti determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge salvo le ulteriori conseguenze di legge e di contratto.

Art. 5 - Riconsegna dell'immobile

Alla scadenza, ovvero in caso di risoluzione, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune di Morimondo nella persona di un incaricato, pulito e sgombero senza alcun obbligo di risarcimento o indennizzo a carico del Comune Locatore. Dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti. Il Comune di Morimondo si riserva la facoltà di mantenere le opere eventualmente realizzate dal Conduttore ancorché autorizzate, senza che il Comune stesso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 del c.c.

Al termine del contratto, il conduttore dovrà garantire l'immediato sgombero e pristino dello stato originario dei locali e rimuovere a propria cura e spese eventuali attrezzature ed arredi. Tale obbligo, nel caso di riconsegna dell'immobile a seguito di risoluzione dovrà avvenire entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla cessazione anticipata del contratto, salvo che il Comune, senza alcun obbligo di corrispondere rimborsi al conduttore uscente, eserciti la facoltà di ritenzione, anche parziale, degli stessi arredi od attrezzature.

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 del Comune di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Art. 6 - Manutenzione ed obblighi dell'affidatario

La manutenzione completa dell'immobile è a carico del Conduttore che è obbligato a mantenerlo in ordine

e in buono stato di manutenzione. Qualunque trasformazione, modifica, intervento edilizio anche di carattere provvisorio, ivi compresi impianti di ogni genere, dovranno essere preventivamente autorizzati per iscritto dal Comune. Il Comune si riserva la facoltà di controllo, a mezzo incaricato, sullo stato di manutenzione e conservazione dell'area locata, con diritto di accesso ed ispezione della stessa.

Il conduttore dovrà stipulare a proprio nome eventuali contratti per le utenze.

Il conduttore dovrà sopportare tutte le spese inerenti la conduzione, compresi eventuali lavori di manutenzione ordinaria, durante il periodo di locazione, rispettare le disposizioni legislative e regolamentari per la sicurezza e l'igiene del lavoro.

Eventuali lavori di manutenzione straordinaria potranno essere eseguiti previa l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni, incluse quelle di competenza comunale. L'onere di tali lavori dovrà essere preventivamente concordato tra il conduttore ed il Comune, che si riserva comunque la facoltà di eseguirli direttamente.

Art. 7 - Trasferimento di contratto a terzi

Non è ammessa la sublocazione od il trasferimento del contratto a terzi. La sublocazione, anche parziale, dell'immobile senza la preventiva autorizzazione scritta da parte del Comune è da considerarsi grave inadempimento contrattuale e comporterà la risoluzione in danno del contratto di cui all'art. 8.

Art. 8 - Cause di risoluzione del contratto

Ai sensi e per gli effetti del art. 1456 c.c. il presente contratto s'intenderà senz'altro risolto per fatto o colpa del Conduttore nel caso di:

- violazione della destinazione d'uso del presente contratto;
- violazione del divieto di sublocazione anche parziale prescritto dall'art. 7 del presente contratto;
- mancato pagamento puntuale di 3 (tre) rate mensili del canone di locazione prescritto dall'art. 4 del presente contratto;
- mancata manutenzione dell'area;
- mancato rinnovo/aggiornamento delle polizze assicurative prescritte;

Art. 9 - Clausola risolutiva espressa

Il contratto di locazione potrà essere risolto unilateralmente dall'aggiudicatario, prima della scadenza, oltre che per i motivi riconosciuti dalla legislazione nazionale in materia di locazione. Nell'ipotesi di decesso gli eredi, se in possesso dei requisiti previsti dall' Avviso d'Asta, potranno automaticamente subentrare nel contratto a semplice richiesta degli stessi da inoltrarsi al Comune;

Art. 10 - Controlli

Il Comune potrà ispezionare i locali concessi, dandone preavviso all'aggiudicatario in forma scritta, almeno 3 (tre) giorni prima della visita, senza ogni qual volta lo ritenga necessario. in caso di motivata urgenza sarà riconosciuta al locatore la possibilità di ispezionare i locali senza alcun preavviso.

Art. 11 - Cauzioni e Assicurazioni

Il Conduttore presta, con la sottoscrizione del presente contratto, a garanzia degli obblighi assunti, una cauzione definitiva, pari a 3 (tre) mensilità del canone, dell'importo di euro ……. (Euro ..... /00) mediante costituzione di deposito cauzionale con le seguenti modalità:

- mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale di Morimondo IBAN: IT23P0103032530000001155437, con la seguente causale (cauzione definitiva locazione immobile sito in frazione Fallavecchia in Piazzale Ospedale Maggiore n. 41/D).

Il deposito cauzionale potrà essere incamerato dal Comune nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Conduttore, con l'obbligo di reintegro dello stesso, senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante al Comune proprietario.

Il Conduttore si impegna a stipulare una idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti da responsabilità civile, per danni subiti da terzi o da beni di terzi, manlevando espressamente il Comune a ogni responsabilità.

Il Conduttore all'atto della stipulazione del presente contratto dovrà consegnare copia della polizza, unitamente alla quietanza del pagamento del premio e sarà a sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva al Comune di tutte le quietanze successive.

Art. 12 - Spese di contratto

Le spese per la stipula del contratto sono divise in parti uguali tra il Comune e l'aggiudicatario. Quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere, con separato versamento, le spese e le imposte dovute ai sensi di legge.

Qualora non si addivenga alla stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario il provvedimento con cui si dispone l'aggiudicazione definitiva verrà revocato e l'Amm.ne procederà all'incameramento della garanzia provvisoria ed all'aggiudicazione in favore del soggetto la cui offerta sia successiva in graduatoria, previa valutazione di pubblico interesse.

Art. 13 - Modificazioni al contratto

Ogni modifica al presente contratto, all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le Parti, dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta.

Art. 14 - Elezione di domicilio

Per gli effetti del presente contratto di locazione il Conduttore elegge il proprio domicilio presso ……..

Art. 15 - Foro competente

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente contratto è competente il Foro di Pavia.

Art. 16 - Rinvio

Per quanto non disciplinato dal presente contratto, si rimanda:

- a quanto previsto dal codice civile, dalla Legge 392/78 ed alle norme vigenti in materia di locazione commerciale e di immobili pubblici;
- al Regolamento per la disciplina della concessione-locazione di beni immobili comunali o nella disponibilità del comune di Morimondo;
- a quanto previsto dall'Avviso d'Asta che si intende qui integralmente richiamato;
- all'art. 192 del D.Lgs. 267/2000;
- all'art. 73, lettera c) del Regolamento approvato con R.D. n. 287 del 23/05/1924;
- alla nota di aggiornamento del D.U.P.S. approvato con atto di Giunta Comunale n. 106 del 21/11/2023;
- lo Statuto Comunale;
- al Piano triennale per la prevenzione della corruzione e della trasparenza;

Art. 17 - Allegati

Fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto i seguenti allegati:

a) Planimetria catastale dell'immobile;

Letto, approvato e sottoscritto

Il Comune di Morimondo

…….

Il Conduttore

…….

Il Conduttore dichiara, ai sensi dell'art. 1341 del c.c. di avere letto e di accettare tutte le singole condizioni soprariportate nel presente contratto di locazione ed in particolare quanto stabilito dagli artt.: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,13,15.

Il Comune di Morimondo

……..

Il Conduttore

……..