

COPIA PER L'ARCHIVIO

Prot. n. 53232 - 30/05/2007

Rep. n. 115

CONTRATTO DI LOCAZIONE DEI LOCALI DI VIA BORGAZZI 23.

L'anno 2007- duemilasette - addì ventotto del mese di maggio

in Monza, nel Palazzo Municipale, tra i Sigg.:

- Arch. Mauro Ronzoni, nato a Monterotondo Roma, il 13/03/1953, Direttore del Settore Patrimonio al Comune di Monza, il quale interviene e stipula in nome e nell'interesse del Comune stesso in esecuzione della deliberazione della G.C. n.315 del 24.4.2007 esecutiva ai sensi di legge, in seguito denominata semplicemente "Conduttore" - C.F.: 02030880153;

-OLMEA S.p.A. con sede in Monza, Via Volta n. 5 P.I.V.A./C.F.: 02390420962 in persona del suo legale rappresentante Ing. Ernesto Maspero nato a Monza il 07/09/1952, investito dei necessari poteri a stipulare il presente contratto, in seguito denominata semplicemente "Locatore";

si conviene e si stipula quanto segue:

- L'Olmea S.p.A. concede al Comune di Monza, che accetta, in locazione l'unità immobiliare sita in Monza - Via Borgazzi n.23, piano primo lotto "A" della superficie di ca. mq. 810, come individuato nella planimetria allegata che fa parte integrante e sostanziale del presente contratto, oltre al vano archivio di mq. 12 contrassegnato con la lettera "B" sito al piano interrato e n. 10 posti auto dell'autorimessa condominiale, con accesso dal civico 25.
- L'accesso all'immobile oggetto della presente locazione avverrà attraverso il passo pedonale di Via Borgazzi, 23, e quindi attraverso il vano scale e i due impianti di ascensore. La locazione è disciplinata dai patti e dalle condizioni di cui agli articoli seguenti

18/06/07
 al N. 4118
 3
 e 275,00
 per Notaio Superiore
 FIO NATUA BRINNO

PATTI - CONDIZIONI

1) La locazione avrà la durata di sei anni, dal 15 maggio 2007 al 14 maggio 2013 dopo tale data il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un ulteriore periodo di sei anni qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata ricevuta dalla controparte almeno dodici mesi prima della scadenza della locazione, con la precisazione però che alla prima scadenza contrattuale il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione per i soli motivi di cui all'art. 29 della legge 392/78.

Ai sensi dell'art. 27 - 7° comma della L.392/1978 il conduttore potrà recedere dal contratto, in qualsiasi momento, dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

2) Il canone di locazione annuo viene stabilito e fissato in Euro 87.500,00= (euroottantasettemilacinquecento/00) oltre all'I.V.A. e agli oneri accessori di cui al successivo art.3. Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato, automaticamente e quindi senza bisogno di richiesta scritta da parte del locatore, ogni anno, a partire dal 01/05/2008 e così di seguito annualmente, ai sensi dell'art. 32, Legge 27/07/1978, n. 392, come modificato dall'art. 9 sexies, Legge 05.04.1985 n. 118 ossia sul 75% dell'incremento dell'indice ISTAT del costo della vita.

3) Il canone di locazione deve essere pagato presso il domicilio del locatore nei modi indicati dallo stesso, in due rate semestrali anticipate, scadenti il 01 gennaio e 01 luglio di ogni anno, previa presentazione di relativa fattura. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone 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.

Sono inoltre a carico del conduttore tutti gli oneri accessori per la conduzione degli impianti di cui è dotato l'immobile ed in particolare allacciamenti, canoni e utenze di energia elettrica, acqua e telefono, canoni di manutenzione dei singoli impianti, mentre le spese relative all'impianto di riscaldamento e sostenute per le parti comuni dello stabile di cui l'immobile fa parte, saranno rimborsate in due rate una di acconto e una di saldo a presentazione rendiconto. Detti oneri sono preventivati per un totale complessivo di € 31.200,00= (euro trentumiladuecento/00).

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

4) Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione entro i termini di Legge e con le modalità indicate dal locatore e l'inadempienza da parte del conduttore di qualunque dei patti contenuti nel presente contratto, produrranno ipso jure la risoluzione del contratto stesso per fatto e colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore, a norma dell'art. 1456 C.C. Si precisa che qualsiasi contestazione possa sorgere durante il periodo della locazione sullo stato dei locali non legittima il conduttore a non corrispondere al locatore il canone di locazione e gli oneri accessori. In ogni caso il ritardato pagamento del canone e delle quote per gli oneri accessori comporterà, per il conduttore, il pagamento dell'interesse legale, a partire dal primo giorno successivo a quello di scadenza della rata, senza che occorra la costituzione in mora, ai sensi dell'art. 1282, 2° comma del C.C.

5) L'unità immobiliare oggetto del presente contratto si concede in locazione ad uso Ufficio dei Giudici di Pace, con divieto per il conduttore di mutare anche in parte ed anche solo temporaneamente tale destinazione, salvo preventivo assenso del locatore.

Sono altresì vietati la sublocazione, il comodato e la cessione anche parziale del contratto; la violazione dei patti contenuti nel presente paragrafo produrrà l'automatica risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C.

6) Il conduttore dichiara di aver esaminato l'unità immobiliare oggetto del presente contratto e di averla trovata adatta al proprio uso, in ottimo stato di manutenzione ed esente da evidenti difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si impegna ed obbliga a riconsegnarla in tale stato al termine della locazione, salvo il normale degrado d'uso.

A tal fine il conduttore dichiara di aver ricevuto dalla proprietà tutte le certificazioni di legge relative alla conformità degli impianti di cui l'immobile è dotato e n. 10 pass per accedere ai posti auto siti nell'autorimessa interrata.

7) Il conduttore è autorizzato sin da ora ad adattare i locali alla nuova destinazione e pertanto a ricavare nuovi uffici realizzando pareti prefabbricate dello stesso tipo delle esistenti e conseguentemente ad apportare le necessarie modifiche agli impianti elettrico, telefonico ed informatico.

Sin da ora è inoltre autorizzato ad esporre a fianco dell'accesso pedonale, apposito cartello, indicante la destinazione dell'Uffici dei Giudici di Pace e ad esporre le bandiere, in conformità alle normative vigenti in materia di uffici pubblici.

Qualsiasi ulteriore modifica che si rendesse necessaria dovrà ottenere il consenso scritto del locatore. Il locatore darà comunque assenso ad effettuare

le necessarie opere per lo svolgimento dell'attività del conduttore che dovrà eseguirle a propria cura e spese e previo ottenimento delle eventuali prescritte autorizzazioni da parte delle competenti Autorità. Ogni miglioria od addizione, anche se autorizzata, resterà a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso, salva la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dei locali nello stesso stato originale ed a spese del conduttore.

Il conduttore è responsabile sia verso il locatore che verso i terzi di ogni abuso e trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti e in particolare per incendio, esplosione, spandimento di acqua, ecc., solo dietro comprovata diretta responsabilità e comunque non in presenza di cause di origine strutturale.

8) Tutte le riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 CC nonché tutti gli oneri derivanti dalla conduzione e ordinaria manutenzione degli impianti installati nell'immobile oggetto del presente contratto, sono a totale carico del conduttore.

Le parti di comune accordo stabiliscono che, anche in deroga agli artt. n. 1576 e 1609 C.C., saranno a carico del conduttore anche le opere di straordinaria manutenzione che si rendessero necessarie a seguito di una cattiva conduzione o mancata esecuzione della sopracitata ordinaria manutenzione.

Il conduttore dovrà provvedere tempestivamente a tali opere di manutenzione, salvo diritto del locatore di sostituirsi, previo preavviso di cinque giorni, al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro venti giorni dalla richiesta.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri

inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza di personale.

9) In relazione all'attività che il conduttore eserciterà nell'unità immobiliare oggetto del presente contratto lo stesso dovrà contrarre adeguate polizze assicurative che comprendono i rischi locativi dei vicini, ed ogni altro rischio in relazione all'attività esercitata. Il conduttore stesso tiene sollevato ed indenne il locatore da ogni responsabilità nel caso in cui i competenti Uffici, Enti e Vigili del Fuoco, USSL, Ufficio di Igiene avessero a riscontrare delle irregolarità per mancanza di requisiti richiesti per detta attività che si svolgerà nell'unità immobiliare qui locata, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, così come si trova, essendo il canone di locazione convenuto per tale stato di fatto e di diritto.

10) A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal presente contratto, il conduttore consegnerà al locatore, entro e non oltre dieci giorni dalla firma del presente contratto, una fidejussione bancaria avente scadenza trenta giorni oltre la durata complessiva del presente contratto e con formula di gradimento del locatore, di importo pari a Euro 21.750,000 (euroventumilasettecentocinquanta/00); garanzia da mantenere valida ed efficace per tutta la durata del presente contratto. La suddetta fidejussione dovrà essere escutibile a prima richiesta.

11) Il conduttore dichiara di accettare tutta la normativa contenuta nel Regolamento d'uso dell'immobile, del quale dichiara di averne ricevuto copia, nonché le prescrizioni del locatore in merito all'uso delle parti comuni dell'edificio condominiale di cui l'immobile fa parte. Le infrazioni alle norme del regolamento o alle prescrizioni del locatore, se contestate almeno tre volte

al conduttore mediante raccomandata, daranno al locatore il diritto di chiedere la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore stesso.

12) Il locatore potrà visitare l'immobile almeno una volta all'anno concordando l'accesso col conduttore previo appuntamento, sia al fine di verificare lo stato locativo che quello di manutenzione. Il conduttore si impegna a consentire la visita dell'immobile da parte di aspiranti inquilini una volta alla settimana per almeno due ore durante l'ultimo anno di locazione o durante tutto il rapporto locatizio in caso di vendita ad aspiranti acquirenti, previ accordi con il conduttore.

13) Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabitabilità o l'inidoneità all'uso contrattuale di tutto o parte dell'immobile, il locatore per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto dovrà solo restituire la parte del canone anticipatagli, proporzionatamente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, salvo l'ipotesi del 2° comma dell'art. 1578 c.c.

14) Il conduttore si impegna a riconsegnare al locatore, al termine della locazione, l'immobile libero da persone e cose. Nell'ipotesi di ritardata consegna dopo la scadenza contrattuale, il conduttore verserà il corrispettivo dovuto sino alla riconsegna e le parti si rimetteranno all'Autorità Giudiziaria per ogni ulteriore ed eventuale maggiore domanda. Nel caso in cui l'immobile venga riconsegnato non totalmente libero da cose il conduttore accetta sin d'ora, rimossa ogni eccezione, che tutto quello che verrà lasciato nell'immobile diverrà di proprietà del locatore dal momento della consegna, rinunciando sin d'ora a qualsiasi rivalsa o pretesa economica per le suddette cose. Inoltre, qualora le cose lasciate nei locali debbano essere rimosse, accetta che tutte le

spese che dovrà sostenere il locatore per la suddetta rimozione, compresi eventuali trasporti alle discariche, dovranno essere rimborsate al locatore e potranno essere trattenute dal deposito.

15) Le spese di perfezionamento del presente contratto sono a carico del conduttore ad eccezione dell'imposta di registro che resta a carico dei contraenti in parti uguali.

Con riferimento al Decreto del Direttore dell'Agenzia delle Entrate recante modalità e termini degli adempimenti e dei versamenti di cui all'art. 35 comma 10 - quinquies del D.L. 04/07/2006 N. 223 convertito, con modificazioni, dalla Legge 04/08/2006 N. 248, in sede di registrazione del presente contratto, per il pagamento dell'imposta di registro, sarà esercitata l'opzione per continuare ad assoggettare ad IVA le locazioni di immobili strumentali per natura.

16) Per quanto non previsto dal presente contratto si fa riferimento alla Legge n. 392 del 27.07.1978 e sue successive modifiche.

Qualsiasi modifica al presente contratto potrà essere fatta valere solo per prova scritta per aggiornamenti di legge in materia di locazioni commerciali in quanto applicabili.

17) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto Foro competente sarà quello del Tribunale di Monza, mentre il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.

18) Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi al presente contratto di locazione, secondo le disposizioni previste all'art. 13 D.Lgs. n. 196 del 2003 (legge sulla privacy).

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

F.to Ing. Ernesto Maspero

F.to Arch. Mauro Ronzoni

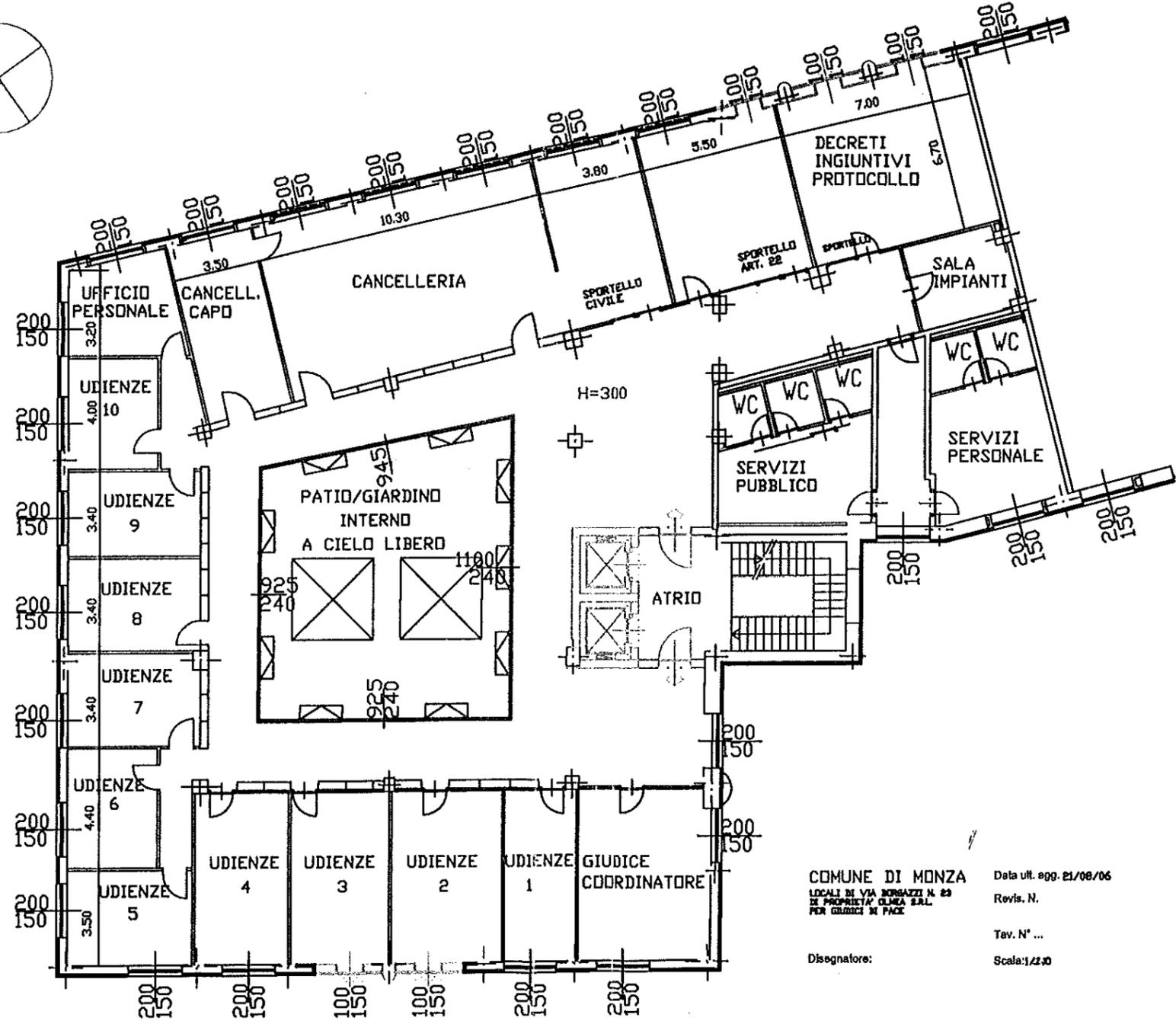
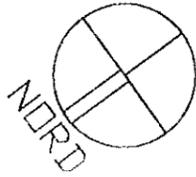
A norma degli articoli 1341 e 1342 del c.c. le parti approvano espressamente le
seguenti clausole: art. 1, 2, 3, 5, 8, 10, 11.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

F.to Ing. Ernesto Maspero

F.to Arch. Mauro Ronzoni



COMUNE DI MONZA
LOCALI DI VIA BONGAZZI N. 23
DE PROPRIETA' OLINIA S.R.L.
PER GIUDICI DI PACE

Data ult. egg. 21/06/06
Revis. N.
Tav. N° ...
Scala: 1/250

Disegnatore: