

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI MONZA

Prot.n.28788 - 9.6.03

Rep.n.127

CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI VIA BELLINI, 10.

L'anno 2003- duemilatre- addi 04 - quattro - del mese di giugno in Monza,
nel Palazzo Municipale, tra i Sigg.:

- Sig. Graziella CASTOLDI, nata a Monza il 31 ottobre 1943 in qualità di
legale rappresentante della EPCOT-G srl, con sede in Monza Via Leopardi,
14; - C.F.: 09206450158 - P. I.V.A.: 00947420964

- Arch.Mauro RONZONI, nato a Monterotondo (RM), il 13/3/1953, Diretto-
re del Settore Gestioni Patrimoniali 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.500 del 17/04/2003 esecutiva ai sensi di legge;

C.F.: 02030880153 - P. I.V.A. 00728830969

si conviene e si stipula quanto segue:

1) La Epcot-G srl concede in locazione al Comune di Monza, che accetta,
l'unità immobiliare di Via Bellini, 10 Monza, costituita da una porzione di
immobile sita al piano terra del predetto stabile della superficie di mq.390
ca. e da sottostante porzione sita al piano interrato della superficie di mq.
290, individuati all'N.C.E.U. al Fg.17 mappale 212 sub.1, 8 e 9, meglio
identificate nelle planimetrie allegate;

2) La locazione è convenuta per la durata di anni sei dal 01/06/2003 al
31/05/2009. Decorso tale termine la locazione potrà essere rinnovata per
pari periodo ai sensi di legge.

3) Il canone di locazione è pattuito ed accettato in €. 47.000,00 + I.V.A., da

Registrato a Monza il 12/6/2003
al N. 4606 Mod. Vol. 53 € 55,78#
Il Procuratore Superiore
F. No. 55251 - Rosalia Z. T. C. M.

corrispondere in due rate semestrali anticipate con scadenza 01/06 – 01/12 di ciascun anno, a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal locatore con valuta fissa al beneficiario al primo di ciascun semestre, non necessitando costituzione in mora in deroga all'art.1219 c.c..

Le parti convengono che il canone sia aggiornato, alla prima scadenza annuale e quindi di anno in anno, in base al costo della vita rilevato secondo gli indici ISTAT nella misura del 75% stabilendo quale parametro quello relativo a due mesi antecedenti la decorrenza contrattuale, con esonero del locatore di farne espressa richiesta al conduttore.

E' costituito deposito cauzionale in €. 14.100,00.=

4) La locazione è ad uso esclusivo di Uffici Comunali Decentrati. Si conviene che il locatore concede in locazione solamente i muri dell'immobile, pertanto tutto quanto riguarda lo svolgimento dell'uso ed ogni eventuale prescrizione di legge è e sarà a carico del conduttore.

E' vietato al conduttore di mutare tale uso, di sublocare o cedere tutto o parte dei locali anche gratuitamente, senza permesso scritto del locatore. Il silenzio o la acquiescenza del locatore al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o al subaffitto, che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza, priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

5) La proprietà ha provveduto ad eseguire, su indicazione del conduttore, le opere di adeguamento e sistemazione dei locali per una spesa di €. 72.000,00 + IVA 10%, presentando all'Amministrazione le certificazioni circa la conformità degli impianti e pertanto quest'ultima con la sottoscrizione del presente contratto provvederà a versare un acconto una tantum

per le opere di adeguamento in €.35.000,00 a presentazione della sopraccitata certificazione e verserà il saldo convenuto di €.44.200,00 (IVA compresa) al 01/06/2004.

6) Il Conduttore non potrà per nessun motivo o ragioni tardare o sospendere il pagamento dell'affitto, degli oneri accessori e di tutte le spese sostenute e richieste dal Locatore e non potrà far valere nessuna eccezione od azione se non dopo eseguito il pagamento di tutto quanto richiesto e già scaduto. Tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipulazione del presente contratto, in ogni caso, il ritardato pagamento del canone darà luogo al versamento degli interessi al tasso legale dalla data di scadenza al giorno dell'effettivo versamento.

7) I locali si consegnano in normale stato di manutenzione, a norma dell'art. 1575 del c.c. e il conduttore dichiara di averli trovati in buono stato e adatti all'uso cui intende destinarli.

8) Eventuali opere prescritte dalle competenti autorità in dipendenza dell'uso dell'immobile da parte del conduttore, anche per quanto riguarda la prevenzione degli incendi, degli infortuni e le norme igieniche, anche se ingiunte al locatore, si intendono a totale carico del conduttore, con completo esonero di responsabilità del locatore stesso. Resta comunque confermato che l'attività svolta dal conduttore non deve per alcun motivo provocare danni, alterazioni od usure anomali all'immobile locato, dovendo tale attività svolgersi nel pieno rispetto dei patti contrattuali e della normativa vigente in merito. Si precisa che il conduttore assume l'onere per l'agibilità dei locali, così come consegnati, per gli scopi da Lui scelti assumendosi gli oneri per tutte le eventuali modifiche richieste dalla

pubblica autorità, rinunciando il conduttore a qualsiasi forma di rimborso od indennizzo.

9) In caso di dichiarata inabitabilità od inidoneità all'uso contrattuale di tutto o parte dell'immobile, il locatore, per eventuale conseguente risoluzione del contratto, dovrà solo restituire la parte della pigione anticipatagli, proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danno anche nella ipotesi del 2° capov. dell'art. 1578 c.c.-

10) E' proibito al conduttore, senza preventivo consenso scritto del locatore, di fare eseguire mutamenti nei locali o negli impianti in essi esistenti. Resta a carico del conduttore ogni conseguenza civile, penale ed amministrativa delle opere eseguite nei locali senza il preventivo consenso scritto del locatore. E' pure proibito gettare negli apparecchi sanitari, nei lavabi o negli immondezzai materie che ostruiscano i tubi. Il conduttore è sin da ora autorizzato ad esporre cartelli, per l'indicazione al pubblico di servizi pubblici decentrati ospitati nei locali ma preventivamente sarà tenuto a concordare con il Locatore le modalità e l'ubicazione dell'intervento.

11) Il servizio di riscaldamento è autonomo e verrà gestito direttamente dal conduttore a propria cura e spese, come pure quelle relative alla fornitura dell'energia mentre la fornitura dell'acqua sarà rilevata da appositi contatori e presuntivamente quantificata in €. 500,00, di cui il Conduttore verserà il 70% in acconto e la restante parte a presentazione del consuntivo annuale.

12) Sono a carico del Conduttore tutte le riparazioni, manutenzioni e sostituzioni di carattere ordinario od equivalente riguardante tutti gli impianti, i fissi, gli infissi, i servizi e quant'altro inerente all'unità immobiliare locata, per cui nel caso che il Conduttore non abbia a

provvedervi tempestivamente, il Locatore sarà autorizzato ad eseguirle addebitandone gli oneri e le spese al Conduttore, che si obbliga sin da ora a rimborsarle entro e non oltre 90 gg. dalla data di ultimazione dei lavori o comunque dalla data della richiesta. In caso contrario sarà prelevato dall'eventuale deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente reintegrato dal Conduttore.

Le opere di straordinaria manutenzione saranno a carico della proprietà, la quale potrà eseguire riparazione avente carattere di urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo al conduttore per eventuali incomodi derivanti dall'esecuzione dei lavori per oltre 20 gg., derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1581 del c.c.- si precisa che per le imbiancature e manutenzione muri dovranno essere usati esclusivamente materiali traspiranti.

13) Il Conduttore non potrà, senza il consenso scritto del locatore, eseguire all'unità immobiliare in genere, agli impianti, ai fissi e agli infissi, alcuna addizione, innovazione, modifica, miglioramento che non possano essere tolte in ogni momento senza danneggiare l'immobile. In caso di autorizzazione da parte del locatore le stesse resteranno in proprietà di quest'ultimo, il quale rinuncia sin da ora alla facoltà di ripristino, con rinuncia da parte del Conduttore ad indennizzo di sorta. Per eventuali opere non autorizzate il ripristino sarà a totale carico del Conduttore.

14) Il Conduttore è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano pervenirgli per fatto doloso e colposo di altri e segnatamente per furti. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi

dei danni causati per sua colpa da spandimento d'acqua, fuga da gas ecc...e da ogni altro abuso e trascuratezza dell'uso della cosa locata, pertanto provvederà ad ampliare la polizza fabbricati in corso inserendo l'immobile in questione con adeguata copertura per rischio locativo e ricorso vicini.

15) Si precisa che il cortile interno sulla Via Cimarosa non è da considerarsi ad uso esclusivo del Conduttore, essendo anche accesso alla centrale termica condominiale. Potrà quindi essere utilizzato solo per il transito, come pure l'accesso carrabile al piano seminterrato, previsto tramite lo scivolo su Via Bellini. E' vietato l'uso dell'area tra i seminterrati che si estende oltre la luce dei relativi portoni di accesso.

16) Il Locatore è autorizzato fin da ora e potrà, dietro preventiva richiesta, in qualsiasi momento, accedere all'unità immobiliare, per farla visitare o visitarla, per necessità ed anche per esecuzione di qualsiasi lavoro, senza dover corrispondere alcun indennizzo al Conduttore per incomodi dallo stesso subito.

17) La registrazione del contratto e eventuali rinnovi verrà fatta ad esclusiva cura del Conduttore, restando a suo esclusivo carico tutte le sovrattasse e tutti gli oneri derivanti da una mancata o ritardata registrazione. Le spese di registrazione del presente contratto saranno a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali.

Il Locatore provvederà al rimborso di quanto di sua spettanza dietro presentazione di ricevuta dell'avvenuta registrazione o rinnovo.

18) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, viene eletto Foro competente a tutti gli effetti in Monza. Per quanto non qui particolarmente disciplinato, si richiamano e si

intendono applicabili le norme di legge e gli usi vigenti in materia di locazione.

19) Il Conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

20) Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano unico e inscindibile contesto; sicchè per fatto espresso la violazione anche di una delle clausole da parte dell'inquilino darà diritto al locatore di chiedere al risoluzione del contratto per l'art. 1456 del c.c.-

LETTO, APPROVATO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

F.to Graziella Castoldi

F.to arch.Mauro Ronzoni

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto con particolare riguardo agli artt. 3. Revisione canone; 4. Modalità d'uso; 6. Mancato pagamento; 8. Esecuzione eventuali opere di adeguamento immobile; 9. Rinuncia ai danni per vizi della cosa; 10.divieto di mutamenti; 12. Oneri per riparazione e manutenzione; 13. Migliorie ed addizioni; dichiarano di approvarle, reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

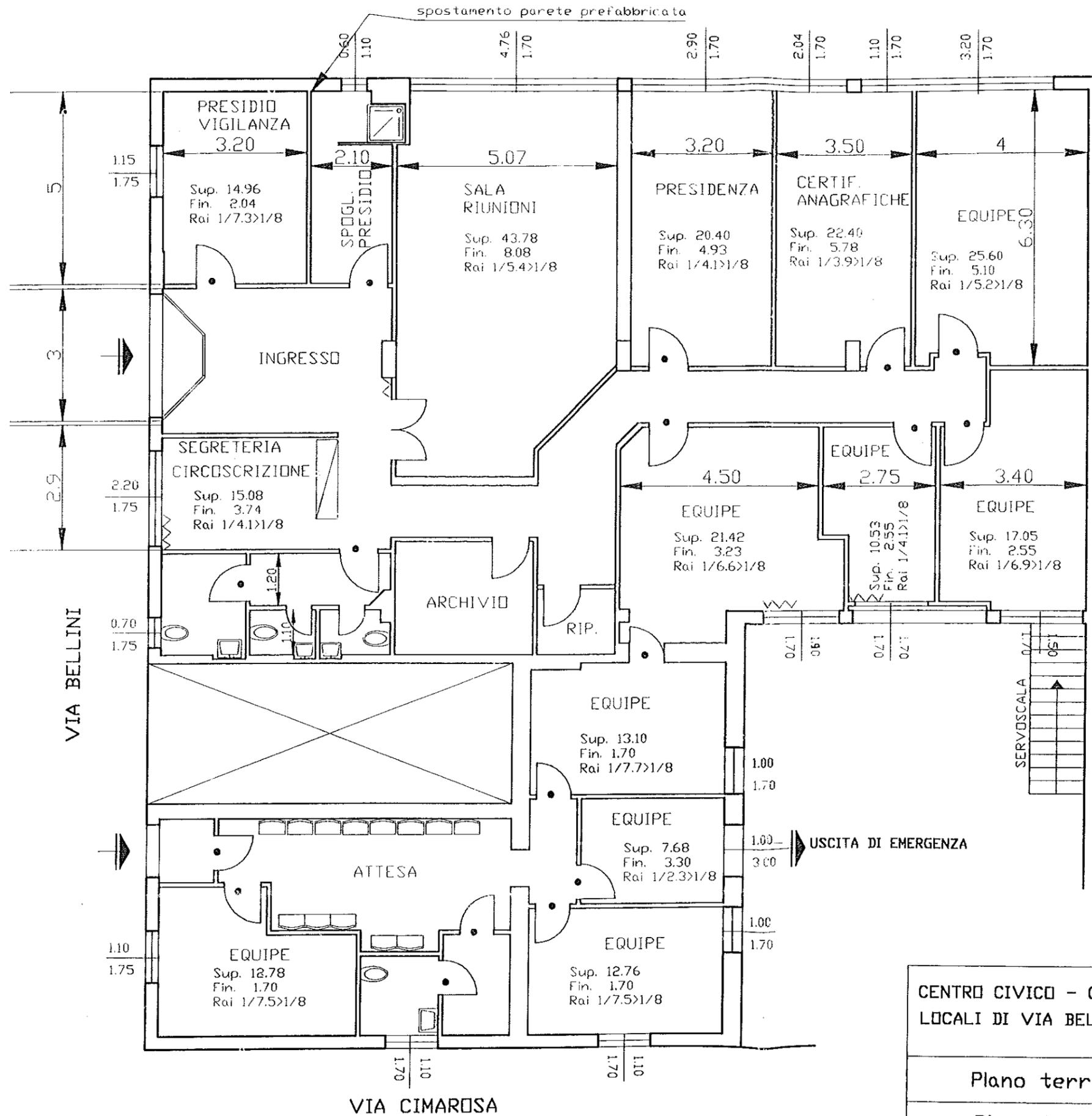
IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

F.to Graziella Castoldi

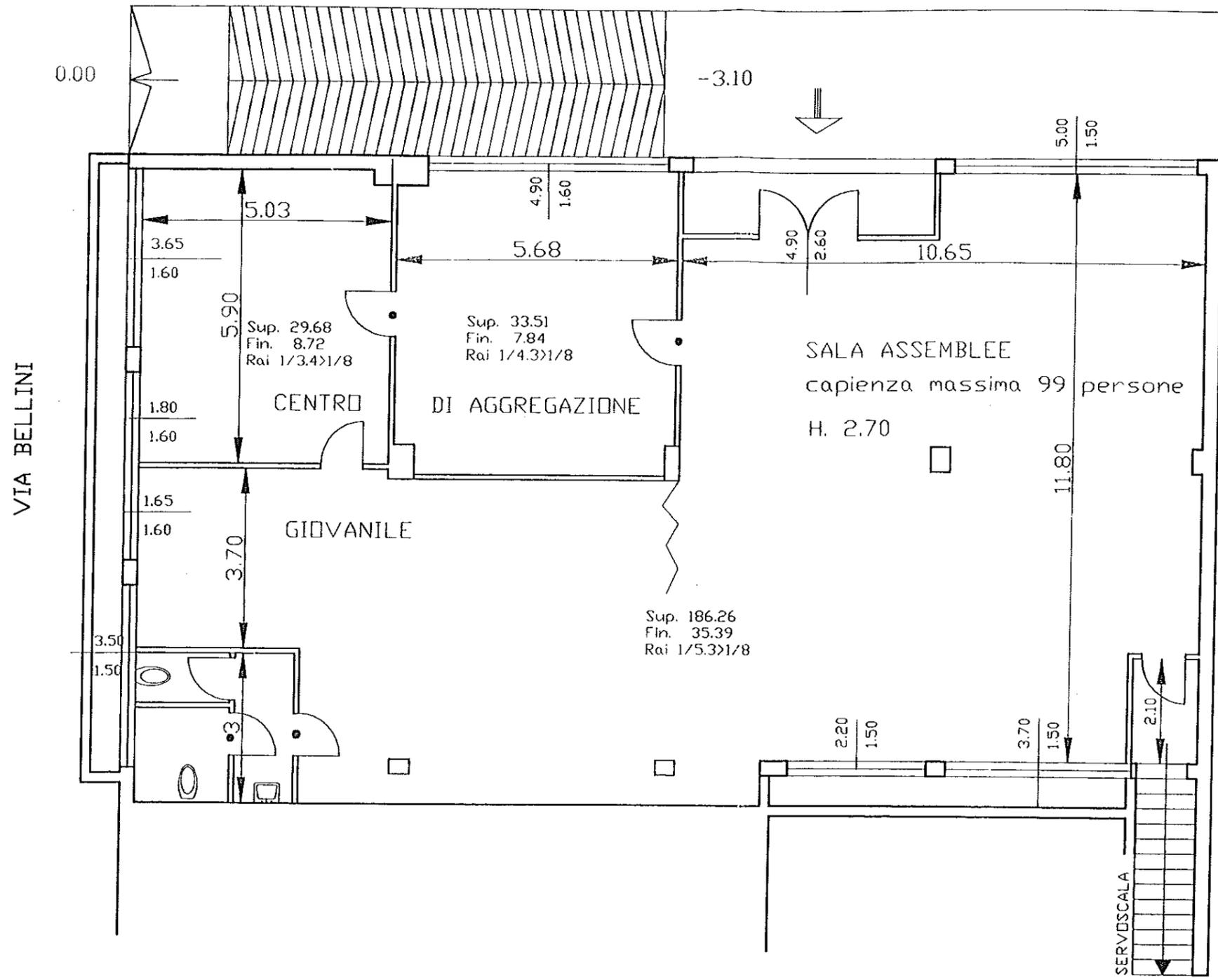
F.to arch.Mauro Ronzoni

Monza, lì 4 giugno 2003



● Porte larghezza mt. 0.90

CENTRO CIVICO - CIRCOSCRIZIONE N.5 LOCALI DI VIA BELLINI/CIMAROSA	Data ult. agg. 02/04/2003	
	Revis. N.	
Plano terreno	Tav. N° ...	
Disegnatore: P.Vigoni	Scala: 1/100	



CENTRO CIVICO - CIRCOSCRIZIONE N.5 LOCALI DI VIA BELLINI/CIMAROSA	Data ult. agg. 02/04/2003	
	Revis. N.	
Plano Interrato	Tav. N° ...	□
Disegnatore: P.Vigoni	Scala: 1/100	