

Prot. n. 100490 - 06/10/2010

Rep. n. 160

**CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE AD USO ARCHIVIO SITUATO IN
MONZA - VIALE SICILIA/POMPEI.**

L'anno 2010 - duemiladieci - addi sei del mese di ottobre

in Monza, nel Palazzo Municipale tra:

- Comune di Monza - Piazza Trento e Trieste C.F.: 02030880153 - P.I.V.A.: 00728830969 nella persona dell'Arch. Fabio Marco Berti, nato a Monza (Mi) il 24 ottobre 1963, Dirigente del Settore Patrimonio e Logistica, che interviene e stipula in nome e nell'interesse del Comune stesso, in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. 1749/2010 del 02/07/2010 esecutiva ai sensi di legge, di seguito denominato anche "Conduttore".

e

- IMMOBILIARE SAN BIAGIO S.r.l., con sede legale in Monza (Mi), Via G.B. Mauri 6, sede operativa in Corso Milano 21, C.F./P.I.V.A.: 03908420965, nella persona del Geom. Enrico Mariani, nato a Monza (Mi) il 21/08/1945 e ivi residente, nella sua qualità di Amministratore Unico (ovvero Presidente del Consiglio di Amministrazione) della Società, di seguito denominata anche "Locatore".

Si conviene e si stipula quanto segue

Art.1 - Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'unità immobiliare situata in Monza, nel complesso di Viale Sicilia ang. Via Pompei 1, identificata al N.C.E.U. del Comune di Monza al Foglio 67, a parte del mappale 27, e specificatamente uno spazio ad uso archivio

posto al piano secondo, di mq. 1.480 circa, attualmente composto da un locale open space con due vani scala, il tutto evidenziato in colore giallo nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "A". Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche, avendo ottenuto le prescritte autorizzazioni di legge.

Art.2 - La locazione è convenuta per la durata di anni 6 (sei), con inizio dal giorno 1/9/2010 sino al 31/08/2016, rinnovabili ai sensi di legge per ulteriori 6 (sei) anni.

Art.3 - I locali si concedono per il solo uso di archivio ed in particolare il Conduttore dichiara che li utilizzerà per archivio di materiale giudiziario.

Art.4 - Il Conduttore non potrà dare una qualsiasi diversa destinazione, anche parziale, all'immobile, così come è fatto divieto al Conduttore sublocare anche in parte, con o senza corrispettivo, i locali oggetto del presente contratto senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Il Conduttore si impegna a non apportare alcuna modifica alle unità immobiliari ed agli impianti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Gli eventuali miglioramenti o addizioni autorizzati dal Locatore in forma scritta, resteranno acquisite alle unità immobiliari, senza che sia dovuto al Conduttore compenso alcuno, salvo patti contrari risultanti per iscritto, ed impregiudicato ogni diritto del Locatore di chiedere il ripristino dei locali con oneri a carico del Conduttore.

Art.5 - La consegna dei locali sarà effettuata con apposito verbale, che dovrà servire agli effetti della riconsegna.

Art.6 - Il canone di locazione è pattuito in € 65.000,00= (eurosessantacinquemila/00) annui oltre all'I.V.A. di legge in vigore al momento dell'effettivo pagamento.

Tale canone dovrà essere corrisposto in quattro rate trimestrali anticipate ciascuna mediante bonifico bancario a favore del Locatore, sul conto corrente dallo stesso indicato. A partire dall'inizio del secondo anno, il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, nella misura del 75% prevista dalla legge e senza necessità di richiesta da parte del Locatore.

Art.7 - Le Parti si danno reciprocamente atto che tutte le transazioni finanziarie relative al presente contratto, corredate del Codice Unico di Progetto (CUP), dovranno avvenire esclusivamente a mezzo bonifico bancario con addebito sul seguente conto corrente "dedicato" BCCCARATE AG. DI MONZA - IBAN: IT 27 L 08440 20400 000000027131.

Quanto sopra dovrà essere osservato anche in materia di subappalto, qualora previsto, nonché con riguardo a tutte le transazioni finanziarie, a qualsiasi titolo, attinenti al presente contratto.

La mancata osservanza di quanto sopra comporterà l'immediata risoluzione di diritto del contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c.

Art.8 - Sono interamente a carico del Conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia e dell'energia elettrica delle parti comuni, che verranno ripartite al 50% al piano primo e 50 % al piano secondo, la fornitura dell'acqua a consumo e le spese del montacarichi al 25%. Il pagamento di tali spese dovrà avvenire tramite n. 2 acconti

semestrali, salvo conguaglio in sede di consuntivo annuale, che andrà corrisposto entro due mesi dalla richiesta. I seguenti oneri e spese come pure i criteri di ripartizione vengono per patto espresso e per libera volontà accettati dal conduttore e suo esclusivo carico.

Art.9 - In caso di mancato pagamento anche di una sola rata del canone di locazione nonché di quanto dovuto a titolo di spese o oneri accessori (ove di importo complessivo pari a una mensilità del canone), entro venti giorni dalle convenute scadenze, il Locatore, decorsi quindici giorni dalla messa in mora mediante raccomandata A.R., avrà il diritto di dichiarare la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

Art.10 - Il Conduttore si impegna a eseguire le riparazioni di piccola e ordinaria manutenzione al senso degli artt. 1576 e 1609 cod. CIV., fra le quali si ricomprendono con patto espresso quelle inerenti alle parti di ogni impianto che siano pertinenza esclusiva dell'immobile locato, alle serrature e chiavi, agli infissi, alla superficie dei muri, dei soffitti, delle pavimentazioni e dei rivestimenti; il Conduttore è inoltre tenuto a eliminare a sue spese tutti i danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa e delle apparecchiature ivi esistenti. Sono a carico del locatore le spese di manutenzione straordinaria dell'immobile e degli impianti.

Art.11 - Il Conduttore dovrà consentire, fatto salvo un congruo preavviso e senza interferenze nella normale attività della Condottrice, l'accesso all'unità immobiliare locata da parte del Locatore, dell'amministratore e dei loro incaricati. Nel caso in cui il Locatore

intenda vendere la cosa locata, nonché dopo la disdetta, il Conduttore dovrà consentire la visita dei locali due giorni non festivi alla settimana e per due ore continuative (con luce diurna almeno un giorno) da concordare tra le Parti.

Art.12 - L'assicurazione contro i danni dell'incendio e responsabilità civile contro danni arrecati a terzi, relativamente all'unità locata, sarà stipulata a cura e spese del Locatore, con clausola di rinuncia alla rivalsa verso il Conduttore, mentre l'assicurazione contro i danni dell'incendio e responsabilità civile contro danni arrecati a terzi, relativamente a macchine, attrezzature, mobili, ecc., sarà stipulata a cura e spese del Conduttore, con clausola di rinuncia alla rivalsa verso il Locatore.

Art.13 - Il Conduttore è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri inquilini o di terzi in genere. Resta ferma la responsabilità del Locatore per i danni provocati da fatti dolosi o colposi suoi e/o dei propri dipendenti nell'esercizio delle mansioni loro affidate. Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti il regolamento interno del fabbricato o il regolamento del condominio, che il Conduttore dichiara di conoscere ed accettare, e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. Nel caso in cui sia istituita un'assemblea dei condomini, il Conduttore si obbliga, inoltre, a osservare le deliberazioni della stessa.

Art.14 - Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali concessi in

locazione e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa locata.

Il Locatore prima della consegna dell'immobile provvederà ad eseguire le seguenti opere di finitura e di adeguamento dell'unità immobiliare:

- formazione di un locale ad uso Ufficio;
- impianto di riscaldamento e rinfrescamento zona ufficio;
- formazione di un bagno;
- messa in sicurezza portone ingresso;
- predisposizione impianto di allarme;
- impianto elettrico luce e impianto splinter;
- impianto telefonico e connessione internet;
- tinteggiatura delle pareti;

Art.15 - A garanzia dei propri obblighi contrattuali, il Conduttore s'impegna a versare al Locatore, contestualmente alla consegna dell'immobile, una cauzione pari ad un trimestre del canone di locazione. In alternativa, a scelta del Conduttore, la cauzione potrà essere costituita da una fideiussione valida per l'intera durata del contratto rilasciata da un primario istituto bancario, da escutere a semplice richiesta scritta e motivata del Locatore. Qualora il contratto di locazione non fosse disdetto al termine dei primi sei anni la fideiussione dovrà essere rinnovata per il corrispondente periodo. La cauzione non potrà essere in nessun caso imputata in conto dei canoni

di locazione né delle spese accessorie e sarà restituita al Conduttore dopo la riconsegna dell'immobile locato, previo accertamento dello stato di conservazione dello stesso.

Art.16 - Le spese di registrazione del presente contratto, anche per le future annualità, sono a carico delle parti al 50%. Sono a totale carico del Conduttore i bolli del presente contratto e ogni spesa relativa alle quietanze.

Art.17 - Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

Art.18 - Gli allegati costituiscono parte integrante del presente contratto e sono approvati dalle parti.

Art.19 - Per quanto non previsto dal presente contratto le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali se richiamati dalla legge.

Art.20 - Ogni controversia in relazione alla validità, interpretazione, risoluzione ed esecuzione del presente contratto o al medesimo connesso sarà sottoposta ad un tentativo di mediazione. Le parti si impegnano a ricorrere alla mediazione prima di iniziare qualsiasi procedimento giudiziale. In caso di fallimento del tentativo di mediazione, le controversie verranno deferite in via esclusiva al Foro di Monza.

Art.21 - Ai sensi dell'art.13 del D.Lgs. n.196/03, i dati contenuti nel presente contratto saranno trattati dal Comune esclusivamente ai fini dello svolgimento delle attività ed assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Letto, approvato e sottoscritto in Monza,

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

Comune di Monza

Immobiliare San Biagio srl

F.to Arch. Fabio Marco Berti

F.to Geom. Enrico Mariani

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del cod. civ. il Conduttore dichiara espressamente di accettare il contratto ed in particolare gli art. 4) -5) - 6) -8) -12) -13) -14) 15) -16) -17) -18).

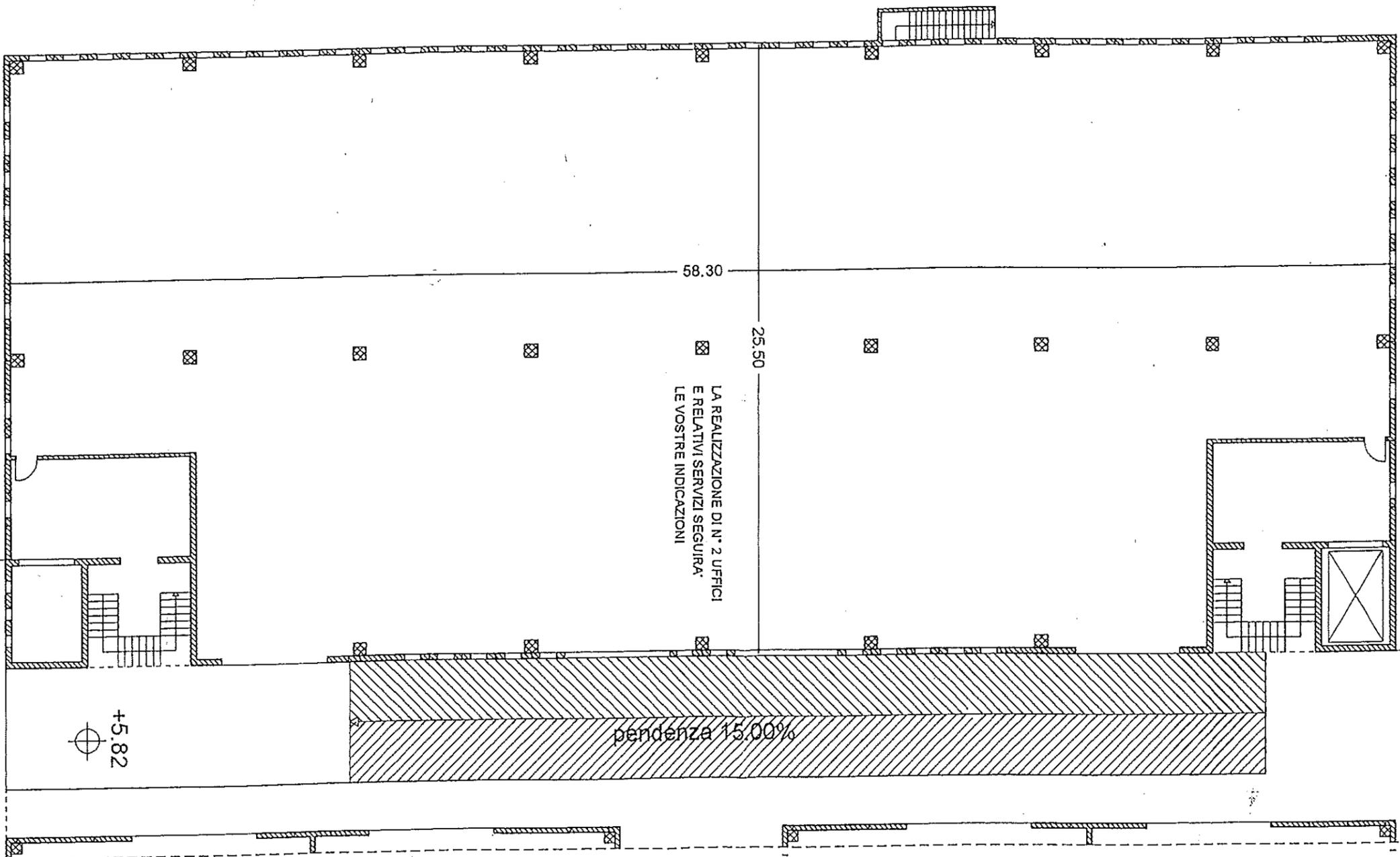
IL CONDUTTORE

Comune di Monza

F.to Arch. Fabio Marco Berti

**Registrato a Monza il 12/10/2010
al n.11234 Serie 3 € 719,22=
L'Assistente
F.to Marco Michele Santori**

PIANO SECONDO



LA REALIZZAZIONE DI N° 2 UFFICI
E RELATIVI SERVIZI SEGUIRA
LE VOSTRE INDICAZIONI

pendenza 15.00%

+5.82

+0.00

SUPERFICIE NETTA MQ. 1.480 ca.