

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA SPECIALE SERVIZI PUBBLICI CARDANO AL CAMPO SITO CARDANO AL CAMPO, VIA DE AMICIS N. 7 DESTINATO AD ATTIVITA' SOCIO-SANITARIE

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, con la presente scrittura privata avente, per le parti, forza di legge a norma dell'art. 1372 del Codice Civile, tra:

AZIENDA SPECIALE SERVIZI PUBBLICI CARDANO AL CAMPO (c.f. 9100565012/ p.iva 02344290123) di seguito denominata semplicemente "locatore", con sede in Cardano al Campo, Piazza Mazzini n. 13, rappresentata da _____ (c.f. _____) in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, legale rappresentate *pro tempore*, a termini dell'art. 21 del vigente Statuto ed in esecuzione della deliberazione _____, esecutiva ai sensi di legge;

e

_____ (c.f. / p.iva _____), di seguito denominato/a semplicemente "conduttore", residente in/con sede in _____, via _____, rappresentata da _____ (c.f. _____), in qualità di _____.

Si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

In esecuzione della delibera _____, esecutiva a termini di legge, ASSP Cardano al Campo, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione a _____ che accetta, il locale sito in Cardano al Campo (VA) Via De Amicis n. 7, catastalmente identificato al foglio 5 mappale 2923 NCEU, di cui all'allegata planimetria per costituirne parte integrante e sostanziale, destinato ad attività socio-sanitarie.

ART. 2 – DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà la durata di anni 6, con decorrenza dal _____, data di stipula del contratto e scadrà il giorno _____ rinnovabile ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i.

Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata Legge, con le modalità ed i termini ivi previsti.

ART. 3 – CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di € _____ annuali, da pagarsi tramite bonifico bancario in quattro in rate trimestrali anticipate di € _____ ciascuna. Il locatore rilascerà al conduttore regolare quietanza.

Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, costituisce in mora il conduttore e costituirà causa di risoluzione espressa del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 l. 392/1978.

ART. 4 – AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978, così come modificato dall'art. 1 della Legge 118/1985, a decorrere dall'inizio del secondo anno, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Il conduttore pertanto rinuncia all'invio della raccomandata di richiesta, le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

ART. 5 – DESTINAZIONE D'USO – CAUSE DI RISOLUZIONE

L'immobile che si concede in locazione è destinato allo svolgimento esclusivo di attività a carattere socio-sanitario.

Qualunque altra destinazione è espressamente inibita e determina la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore.

Costituirà causa di risoluzione anche l'esecuzione del servizio previsto all'interno dell'immobile in modalità difforme, anche qualitativamente, da quanto dichiarato in sede di offerta.

ART. 6 – SUBLOCAZIONE

È fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità locata senza il permesso scritto del locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore all'eventuale mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o al subaffitto dei locali, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione ipso jure del contratto per colpa del conduttore e il conseguente risarcimento del danno, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

ART. 7 – MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

Il conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere, per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria, mentre le opere di manutenzione straordinaria saranno a carico della parte locatrice.

ART. 8 – MIGLIORIE E INNOVAZIONI

I locali sono ceduti nello stato di fatto in cui si trovano; ogni intervento che la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo del bene, dovrà essere preventivamente autorizzato

dalla proprietà, e rimarrà per patto a beneficio della parte locatrice; quando anche autorizzato, il conduttore provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure, senza per questo pretendere indennità per miglioramenti o addizioni apportate.

ART. 9 – UTENZE

Il conduttore, all'atto della consegna del bene, deve intestare a proprio nome, conservandone l'uso esclusivo, i contratti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica e telefono; i consumi così segnati sono a carico del conduttore medesimo.

ART. 10 – VISITA AI LOCALI

Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare e far ispezionare i locali affittati, con preavviso di almeno 48 ore ed in orari concordati che non ostacolino lo svolgimento dell'attività.

ART. 11 – RICONSEGNA DEI LOCALI

Alla data di cessazione del contratto, il conduttore consegnerà puntualmente al locatore tutti i locali in buono stato locativo, a pena del risarcimento dei danni subiti.

ART. 12 – MANLEVA

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

ART. 13 – GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, il conduttore consegnerà al locatore, in sede di stipula del presente atto, fidejussione bancaria del complessivo importo di € _____, pari a sei mensilità del canone di locazione. Detta fidejussione non potrà mai essere imputata in conto pigioni e dovrà essere ricostituita in caso di suo utilizzo e, a richiesta delle parti, potrà essere aumentata o diminuita proporzionalmente al variare del canone di locazione.

ART. 14 – IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO

Il presente contratto è sottoposto a registrazione in termine fisso, con applicazione dell'imposta proporzionale del 2% sull'importo del canone relativo a ciascun anno di durata del contratto, ai sensi di legge; le suddette spese di registrazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti

uguali. Sono a carico del conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto, ivi compresi i diritti di segreteria.

ART. 15 – MODIFICHE DEL CONTRATTO

Le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale. Qualunque modifica del presente atto deve apparire in forma scritta. Pure per iscritto deve essere fatta ogni comunicazione riguardante il contratto e la cosa locata.

ART. 16 – FORO COMPETENTE E CONTROVERSIE

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di eleggere domicilio in Cardano al Campo.

Tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso che dovessero insorgere tra le Parti, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o di sfratto, saranno devolute ai sensi del d.lgs. 28/2010 a un tentativo di mediazione presso l'Organismo di Conciliazione e ADR del Tribunale di Busto Arsizio.

ART. 17 NORME APPLICABILI

Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e dalla Legge n. 118/85 e successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

ART. 18 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Le parti contraenti con la sottoscrizione del presente contratto acconsentono anche alla raccolta dei dati personali ai sensi del d.lgs. 196/2003 per le finalità in esso contenute.

Il presente contratto consta di ___ pagine ed è redatto in duplice copia originale sottoscritta in ogni pagina.

Letto, approvato e sottoscritto

Luogo, data

Si allegano:

- Perizia tecnica.
- Planimetria catastale.

IL LOCATORE
ASSP CARDANO AL CAMPO

IL CONDUTTORE

A norma dell'art. 1341 e 1342 c.c., le Parti danno atto di aver integralmente preso visione e cognizione delle clausole sovraestese, dichiarano espressamente di approvare le clausole di cui agli artt. 3, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13 e 14 del presente contratto.

IL LOCATORE

ASSP CARDANO AL CAMPO

IL CONDUTTORE
