

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

COMUNE di MONZA

Prot. n. 4840

Rep. n. 45331

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER IMMOBILI AD USO UFFICI
- NEGOZI.

L'anno 1990 millenovecentonovanta il giorno nove
del mese di aprile in Monza, nel Palazzo
Municipale tra i Sigg.

- Arch. Maria Rosa Merati nata a Desio il
16.8.1948, Assessore al Patrimonio delegato dal
Sindaco e che pertanto interviene e stipula in
nome e nell'interesse del Comune stesso in
esecuzione della deliberazione della G.M. n. 2258
del 7.11.89, (esecutiva ai sensi di legge).

- Dr. Arch. Giovanbattista ARZUFFI, nato a Bergamo
il 8.2.1932, legale rappresentante della Società
mandataria "Centro Residenziale Le Ginestre" con
sede in Bergamo - Via Brigata Lupi, 3, mandataria
della firma del presente atto come da procura
speciale rep. n.6412 raccolta n.1718 del 20.5.1988
notaio Dr. Falcone di Roma ed atto di fusione rep.
28001 raccolta n.3103 del 6.12.1988 notaio Dr.
Schiantarelli di Bergamo.

Si conviene e si stipula quanto segue:

L'Istituto locatore concede in locazione al Comune

di Monza la porzione immobiliare a parte del proprio edificio di V.le Romagna 42, per sede degli uffici della Procura della Repubblica presso la Pretura, indicata come segue:

Negoziio n.3 - N.4 = mq. 209.60

Sottonegoziio N.3 - N.4 = mq.211.70

Uffici 1/c - 2/c - 1/d - 2/d 3/d - 4/d - 5/d - 6/d
= mq. 772.18

Autorimesse N.8 - N.10 - N.11

Posti auto n.64 - N.65 - N.66 - N.67

come da planimetria agli atti municipali.

L'affittanza sarà regolata ai seguenti patti e condizioni.

ARTICOLO 1 - STATO DI IDONEITA'

Il conduttore dichiara di avere visitato e riscontrato immuni da vizi e in buono stato locativo e di manutenzione ed idonea all'uso convenuto l'unità immobiliare locata che prende in consegna con la sottoscrizione del presente atto, esonera quindi l'istituto, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli articoli 1578 e 1581 c.c.

ARTICOLO 2 - CANONI

Il canone di locazione che le parti ritengono concordamente equo ad ogni effetto è stabilito

come segue:

canone trimestrale L. 43.146.500 (quarantatremilioncentoquarantaseimilacinquecento) pari a annuo L. 172.586.000 (centosettantaduemilioncinquecentottantaseimilalire).

A partire dall'inizio del secondo anno di locazione il canone sarà aggiornato annualmente applicando al canone annuo convenuto il 75% delle variazioni intervenute, nell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Analogamente si procederà per gli anni successivi.

Il canone dovrà essere corrisposto il primo di ogni trimestre con scadenze al 1/1 - 1/4 - 1/7 - 1/10.

ARTICOLO 3 - DURATA

La presente locazione ha la durata di sei anni a partire dall'1.1.90 ed è rinnovabile tacitamente per un uguale periodo qualora non sia stata intimata disdetta mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento consegnata all'amministrazione postale almeno dodici mesi prima della scadenza del contratto. L'eventuale permanenza del conduttore nell'alloggio oltre la scadenza del contratto (per il quale sia stata

inviata disdetta) è considerata senza titolo, anche nel silenzio del locatore e nonostante il versamento di somme a qualsiasi titolo, è legittima l'azione per il rilascio e per la corresponsione dell'indennità di occupazione da determinarsi come in appresso, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento dei maggiori danni sofferti, compresi quelli derivanti dal periodo di forzata sfittanza, e salvo, per quanto occorra anche in deroga all'art.1591 c.c., l'incameramento del deposito cauzionale. L'indennità giornaliera di occupazione in caso di ritardata riconsegna dei beni locati, in ordine all'esecuzione e tempestività della quale solo il conduttore deve farsi parte diligente, sarà 1/90esimo della rata trimestrale del canone di locazione aggiornata ed adeguata come in precedenza; oltre alla maggiorazione giornaliera di altra identica somma a titolo di penale irriducibile stabilita dal Giudice. Resta impregiudicato (e comunque dovuto) il rimborso delle spese accessorie inerenti alla locazione, sostenute dall'istituto fino alla data dell'effettiva riconsegna.

ART. 4 - PAGAMENTO

Il canone trimestrale e ogni altra somma dovuta in

dipendenza del presente contratto devono essere corrisposti mediante versamento su conto corrente bancario che a parte verrà indicato con l'indicazione della causale di versamento e del numero di codice distintivo della locazione specificati in premessa entro i termini stabiliti dal precedente art.2 in riferimento al canone ed entro termini stabiliti dal successivo art.10 in riferimento agli oneri accessori. Il conduttore prende atto del fatto che il mancato pagamento del canone trimestrale ed il mancato rimborso degli oneri accessori danno luogo ad diritto dell'istituto di pretendere l'indennità di mora determinata nella misura fissa di L. 2.000 nonché all'automatica costituzione in mora del conduttore, anche agli effetti del pagamento degli interessi che saranno dovuti in base al PRIME-RATE ABI corrente dopo il ventesimo giorno, senza necessità di diffida, ed alla risoluzione di diritto del presente contratto secondo le disposizioni di Legge. Il pagamento del canone trimestrale non può essere sospeso né ritardato né eseguito in misura parziale in base a pretese od eccezioni di sorta, pena la risoluzione del contratto.

Costituisce prova del pagamento soltanto la ricevuta di versamento sul conto bancario come sopra indicato.

ART. 5 - RISCALDAMENTO

Il servizio di riscaldamento è obbligatorio ed il relativo costo di gestione fa carico al conduttore in misura proporzionale ai millesimi assegnati alla unità immobiliare locata.

Il rimborso del costo di gestione dovrà essere effettuato mediante il pagamento di quote trimestrali anticipate con conguaglio finale e consuntivo. L'erogazione ordinaria del riscaldamento è prevista in linea di massima per 150 giorni, a partire dal 16/11 di ciascun anno, fatte salve le condizioni climatiche locali e le disposizioni di legge in proposito.

ART. 6 - ACQUA

L'acqua viene somministrata dalle aziende erogatrici nella misura prevista dal contratto di fornitura stipulato dal locatore. L'istituto, pertanto, non assume alcuna responsabilità per eventuali irregolarità o deficienza di erogazione o per irregolarità o carenza di pressione. Il conduttore è responsabile di qualsiasi alterazione al bollo degli apparecchi, rubinetti o recipienti

esistenti all'interno degli ambienti locati. Fermo restando quanto sopra previsto, i costi (incluso quello del servizio di lettura degli eventuali contatori) e le somministrazioni di acqua fredda e calda sono a totale carico del conduttore non essendo compresi nel canone di locazione.

Tali rimborsi dovranno essere corrisposti al locatore per i millesimi assegnati all'unità immobiliare, nei modi e termini stabiliti per il rimborso degli oneri accessori. Al conduttore è accordata la facoltà, previa autorizzazione dell'Istituto di installare nei beni oggetto del presente contratto un contatore al fine di registrare il consumo dell'acqua per il conseguente rimborso. In tal caso le spese per l'acquisto dell'apparecchio, l'installazione, il noleggio, la lettura e la manutenzione restano a carico del conduttore medesimo. Resta inteso che al momento della cessazione della locazione tutta l'apparecchiatura installata resta acquisita al locatore senza diritto da parte del conduttore a rimborsi o indennizzi di sorta.

ART. 7 - SPESE LEGALI

Il conduttore si obbliga a corrispondere dietro semplice richiesta, le spese legali i diritti di

procuratore e gli onorari di avvocato relativi o conseguenti a qualsivoglia controversia giudiziale o stragiudiziale, instaurata con il conduttore medesimo in dipendenza del presente contratto, quando questi risulti soccombente.

ART. 8 - SPESE DI CONTRATTO

Tutte le spese relative al presente contratto ed alle sue eventuali rinnovazioni, comprese le spese di bollo, di scritturazione, delle copie di quietanza e di ogni tassa, imposta o spesa conseguente, ad eccezione dell'imposta di registro che sarà ripartita tra le parti come per legge, sono a carico del conduttore.

ART. 9 - ONERI ACCESSORI

Oltre ai rimborsi previsti dai precedenti articoli 7 e 9 il conduttore è tenuto a rimborsare gli altri oneri accessori specificati nell'art.9 della legge 27.7.78 n.392, nella misura massima ivi prevista. Tali oneri dovranno essere rimborsati al locatore secondo il riparto che verrà approntato al termine della gestione annuale, riparto calcolato in relazione alle relative tabelle millesimali.

In via preventiva gli oneri accessori si indicano in L. 6.000.000 ~~4~~ trimestrali, pari ad

annue L. 24.000.000⁰⁰ da pagarsi alle medesime scadenze indicate per il canone di affitto.

ART. 10 - IMPUTAZIONE DEI VERSAMENTI

Qualsiasi versamento eseguito dal conduttore, indipendentemente dalla dichiarazione di questo e quindi anche in deroga all'art. 1193 o.c., sarà imputato prima agli interessi e alle spese, anche legali, quindi ai costi sostenuti in forza del presente contratto per prestazioni accessorie o rimborsi similari ed infine ai canoni scaduti e non pagati, a cominciare da quelli più antichi e ciò pure in difformità delle indicazioni apposte dal conduttore direttamente sui bollettini in conto corrente che l'Istituto periodicamente, per esigenze organizzative e di snellimento della riscossione, potrebbe inviare.

ART. 11 - STATO LOCATIVO

Il conduttore si obbliga a non apportare modifiche, innovazioni, addizioni, migliorie o trasformazioni se non con il consenso preventivo scritto dell'Istituto e a proprie spese, con l'osservanza delle prescrizioni, modalità e cautele del caso e sotto la sorveglianza, ove ritenuto opportuno, dell'Istituto medesimo, senza

che tuttavia ^{10.000.000} ciò autorizzi il conduttore a pretendere il pagamento delle opere eseguite che rimarranno acquisite all'immobile. Nel caso invece di inosservanza di quanto innanzi prescritto, l'Istituto fermo il diritto alla risoluzione del contratto ed al risarcimento dei danni patiti, si riserva la facoltà di imporre la riduzione nel pristino stato, semprechè non preferisca che le opere effettuate restino acquisite alla proprietà, anche in questo caso il conduttore non potrà accampare diritto a compenso o indennità di sorta. E ciò anche in deroga all'art.1593 c.c.

In ogni caso il valore delle opere non potrà mai compensare i deterioramenti subiti dai beni locati, anche se questi si siano verificati senza colpa del conduttore.

ART. 12 - RIPARAZIONE

In deroga agli artt. 1576 e 1609 c.c. ed a tutte le altre disposizioni di legge, sono a carico del conduttore tutte indistintamente le riparazioni di piccola ed ordinaria manutenzione, comprese quelle derivanti da caso fortuito, forza maggiore o vetustà. Restano a carico dell'istituto le riparazioni di straordinaria manutenzione, purchè gli inconvenienti non siano stati cagionati da

cattivo uso o negligenza da parte del conduttore e salvo in ogni caso quanto disposto dall'art.23 Legge 27.7.1978 n.392.

ART. 13 - DISCIPLINA DELL'USO DELLA COSA LOCATA

Il cambiamento della destinazione convenuta, anche se parziale, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto, salvo il risarcimento del danno subito e senza pregiudizio del privilegio di cui all'art.2764 c.c. Il conduttore è costituito custode dei beni oggetto del presente contratto e deve, al termine della locazione, provvedere a riconsegnarli all'istituto nel medesimo stato locativo - documentato dal verbale di consegna, in cui li ha ricevuti. La riconsegna delle chiavi non è liberatoria se non accompagnata dal verbale di riconsegna di constatazione dello stato dei beni. Il conduttore che, per qualsiasi motivo, non sia presente alla riconsegna, riconosce come valido ad ogni effetto il verbale redatto dall'Istituto.

Nei dodici mesi precedenti alla scadenza del presente contratto e delle successive rinnovazioni e in qualsiasi momento nel caso in cui i beni locati dovessero essere oggetto di vendita, il conduttore deve consentire la visita nei giorni

feriali dalle ore 11.00 alle ore 12.00 - dalle ore 16.00 alle ore 17.00 - ai terzi debitamente autorizzati dall'istituto. E' fatto divieto di apporre targhe, scritte, insegne, e simili senza la preventiva autorizzazione scritta dell'istituto. Il conduttore si obbliga ad attenersi alle disposizioni che l'istituto potrà emanare per la disciplina dell'uso delle cose comuni e per assicurare a tutto l'inquilinato il regolare godimento dei beni locati, si obbliga, inoltre, ad osservare e a far osservare i sui famigliari dipendenti e collaboratori il regolamento condominiale che dichiara di conoscere e di accettare. L'uso del lastrico solare e della facciata esterna dell'immobile è riservata allo Istituto che ha facoltà di farvi installare insegne o scritte anche luminose ed anche fra le finestre e le porte-finestre di accesso ai balconi, senza che il conduttore possa eccopire alcunchè.

Il conduttore prende atto del fatto che nell'immobile in cui sono compresi i beni locati esiste il servizio di portineria.

Il conduttore si obbliga a denunciare all'istituto qualunque circostanza e fatto che comportino

un'eventuale diminuzione del valore della cosa locata e qualunque atto compiuto da terzi che arrechi turbativa al possesso o alla proprietà.

ART. 14 - ANTENNA TELEVISIVA

E' fatto divieto di spostare ove esista, la presa dell'antenna televisiva centralizzata in altri ambienti senza la preventiva autorizzazione scritta dell'istituto e senza che il conduttore provveda a porre in essere tutti gli accorgimenti necessari per evitare disturbi nella ricezione audio e video o inconvenienti di sorta ad altri utenti.

ART. 15 - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CESSIONE

E' fatto assoluto divieto, sotto comminatoria di risoluzione di diritto del presente contratto, d'incameramento integrale del deposito cauzionale e salvo il diritto al risarcimento dei maggiori danni subiti, di sublocare i beni locati anche parzialmente o di cedere il contratto sia a titolo oneroso che gratuito, con o senza mobili. Detto divieto è esteso anche nel caso in cui i sublocatori o cessionari risultino essere parenti od affini del conduttore. E' parimenti vietato, sotto le comminatorie tutte sopra riportate, ospitare non temporaneamente persone estranee al

nucleo familiare anagrafico, quale risulta essere indicato all'atto della stipula del presente contratto. Il divieto si intende valido ed operante anche se l'istituto non pone in essere atti diretti a farlo rispettare.

ART. 16 - SERVIZIO DI PORTIERATO

Il conduttore prende atto del fatto che il portiere dipenda dall'istituto, e che è assunto in base a criteri insindacabili dello stesso per lo svolgimento delle mansioni stabilite dai contratti di lavoro di categoria e con l'orario negli stessi fissato.

Il conduttore accetta fin d'ora, rinunciando a qualsiasi eccezione pretesa o riserva, che l'Istituto in qualunque momento e a proprio insindacabile giudizio, può procedere all'abolizione anche senza preavviso, del servizio di portineria. In tal caso l'istituto dovrà assicurare soltanto la pulizia delle parti comuni dello stabile.

Il servizio di portineria è obbligatorio ed il relativo costo è a carico del conduttore nella misura massima stabilita. (Art. 9 della legge 392 del 27.7.1978), fatte salve condizioni di miglior favore.

ART. 17 - FURTO

Alla sicurezza della cosa locata deve provvedere direttamente il conduttore. In casi di furto tentato o consumato, l'Istituto è esonerato da qualsiasi responsabilità anche quando il furto stesso sia stato reso possibile o agevolato da mancanza o negligenza, anche grave, o addirittura da dolo del portiere o di altri dipendenti di esso Istituto, da altri conduttori o da terzi in genere.

ART. 18 - ESONERO DA RESPONSABILITA'

Il conduttore esonera il locatore espressamente e nel modo più ampio, anche in deroga alle norme di legge da ogni responsabilità per:

- a) danni diretti od indiretti, derivanti da fatti od omissioni dolosi o colposi, di dipendenti di esso Istituto medesimo, di altri conduttori o di terzi in genere.
- b) danni comunque determinati da nubifragi, allagamenti, rottura e/o rigurgiti di fogne e tubazioni, umidità o trasudo o invasione o infiltrazione di acqua o liquami, comunque causati: inconvenienti derivati dagli impianti tutti installati sia all'interno della cosa locata che nello stabile.

c) danni conseguenti a danneggiamento o furto - consumato o tentato - ad opera di chiochesia di autoveicoli, anche autorizzati, parcheggiati in boxes, autorimesse o posti macchina.

ART. 19 - RISOLUZIONE PER INABITABILITA'

Il presente contratto si risolve di diritto in caso di sopravvenuta inabitabilità dichiarata dalle competenti autorità. In tal caso l'istituto è tenuto a restituire al conduttore soltanto la parte di canone eventualmente anticipata relativa al mancato godimento per il periodo di tempo posteriore alla risoluzione.

In ogni caso è escluso ogni diritto del conduttore a compensi, indennità o risarcimenti di sorta.

ART. 20 - ELEZIONE DI DOMICILIO

Il conduttore elegge domicilio nell'immobile a lui concesso in locazione, per il caso che in seguito non lo occupi, elegge ora per allora il proprio domicilio presso il portiere dello stabile ovvero presso la segreteria del Comune dove trovasi l'immobile nella ipotesi che lo stabile non sia dotato di portiere, e ciò agli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti legali ed esecutivi, ed anche ai fini della competenza giudiziaria.

ART.21 -RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE IN CASO DI
ASSENZA.

Nei casi di assenza il conduttore è tenuto a lasciare le chiavi dell'unità locata a persona di fiducia, dandone preventiva comunicazione scritta all'Istituto. Qualora il conduttore non abbia osservato le prescrizioni e nella ipotesi di assoluta urgenza e soltanto al fine di evitare il verificarsi di danni maggiori e per eliminare situazioni di pericolo, l'Istituto è espressamente autorizzato fin d'ora dal conduttore a far accedere propri agenti nell'immobile locato, con modi e mezzi che saranno ritenuti più opportuni, e ciò senza assunzioni di responsabilità alcuna e fermo anzi, in ogni caso, il diritto all'Istituto medesimo e/o di terzi al risarcimento dei danni ed al rimborso delle spese. Dell'accesso gli agenti dell'Istituto redigeranno verbale alla presenza del portiere e, possibilmente di altro conduttore. Anche in caso di assenza temporanea l'Istituto è autorizzato, qualora ricorra l'ipotesi d'urgenza a far accedere propri agenti nella cosa locata, fermo tutto quanto previsto dal 2° comma del presente articolo.

ART.22 - MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica o integrazione del presente contratto non può avere effetto e non può essere provata se non con atto scritto.

ART.23 - NORME DI SICUREZZA

Il conduttore si impegna a non costituire depositi di sostanze infiammabili eccedenti i dieci litri nell'unità immobiliare, ad eccezione di limitati quantitativi di sostanze infiammabili normalmente tenuti per usi igienici sanitari.

Si impegna altresì, a non usare fiamme libere, a non parcheggiare nei box automezzi funzionanti a GPL e a non eseguire riparazioni a caldo e prove motori.

ART.24 - TASSA RACCOLTA RIFIUTI

Il conduttore per l'unità immobiliare a lui in affitto, effettuerà denuncia al Comune per la tassazione raccolta rifiuti solidi urbani, che sarà emessa dalla ripartizione tributaria direttamente a suo carico. Il conduttore provvederà direttamente alla denuncia di cessazione di tale tassa in caso di finita locazione.

ART. 25 - USI E CONSUETUDINI

Per quanto non previsto dal presente contratto si

fa riferimento alla Legge, nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione.

ART. 26 - OPERATIVITA' DEL CONTRATTO

Il conduttore si impegna irrevocabilmente alla locazione con la sottoscrizione del presente contratto. Per l'istituto la locazione diverrà invece, operante solo dopo la sottoscrizione della persona abilitata a negoziare per l'Ente in conformità delle procedure amministrative e regolamentari in atto presso l'Ente medesimo.

Lì, 9/4/1990

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

CONTRUT3/ap

F.to Giovanbattista Arzuffi

F.to Maria Rosa Merati

Registrato a Monza il 13/6/90
al N. 2988 Mod. Vol. 1° L. 100.000 #

Il Procuratore Superiore
F.to Dr. Lesignae N. de