



**FAC SIMILE**

ALLEGATO C

**Azienda di Servizi alla Persona  
"GOLGI – REDAELLI"**

ATTI N°

**CONTRATTO DI LOCAZIONE  
AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE  
(Uffici / Negozi / Laboratori / Magazzini)**

Con la presente scrittura privata l'Azienda di Servizi alla Persona "GOLGI – REDAELLI", con sede amministrativa in Via Bartolomeo D'Alviano n. 78 - Milano - Cod. Fiscale n. 80063990156 di seguito denominata LOCATORE, qui rappresentata dal Dirigente del Servizio Gestione Patrimonio Immobiliare da Reddito Ing. Andrea POLLETTA, vista la Determinazione Dirigenziale n. del concede in locazione al/alla

con sede legale in - Milano, P. I.V.A. n. , in persona del suo legale rappresentante [nato a - - il , residente in , n. , identificato mediante C. I. n. rilasciata dal Sindaco del Comune di ... in data... con C.F. n°..], qui di seguito denominato/a Conduttore, che accetta, l'unità locativa n° , posta nello stabile di , in via , n. piano , scala , vani , di m<sup>2</sup>, ad uso , e dotato altresì dell'elemento accessorio .

**TABELLE MILLESIMALI:**

Acqua		MILLESIMI		
Addebito n° persone	Spese Generali	Ascensore	Riscaldamento	
			Quota Condominio	Quota proporzionata singolo Stabile
	col. a	col. B	col. c	col. d

Copia delle Tabelle millesimali in vigore viene consegnata al conduttore all'atto della sottoscrizione del presente contratto.

Comunicazione ex art. 8, terzo comma, del D.L. 11/7/92, n.333 (convertito dalla L. 8/8/92, n. 359).

**ESTREMI CATASTALI** identificativi dell'Unità locativa: Foglio n° , Mappale n° , Sub n° , Zona , Categoria A/, Classe .

L'immobile è dotato di dichiarazione di conformità degli impianti delle parti comuni e della centrale termica ai sensi della Legge n° 46/90, di collaudo statico; il conduttore dichiara di aver ricevuto ogni documentazione in ordine all'A.P.E. dell'edificio, nonché il relativo attestato di certificazione energetica in classe ....., unito al presente contratto.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

**ART. 1 - DURATA DEL CONTRATTO** – La durata della locazione viene convenuta in anni 6 dal sino al , e si intenderà rinnovata per altri 6 anni nell'ipotesi in cui il locatore almeno 12 mesi prima della scadenza non comunichi al conduttore motivata disdetta del contratto ai sensi dell'art. 29 della Legge 27 Luglio 1978, n° 392, a mezzo lettera raccomandata a. r. o altro mezzo con valore probatorio riconosciuto dalle vigenti norme in materia. Per la seconda scadenza del contratto viene data dal locatore automatica disdetta del contratto, ora per allora, di cui la controparte dichiara di prendere atto avendo considerato le parti tale termine come essenziale. A partire da tale data il locatore è autorizzato a rientrare in possesso del bene, attuando gli interventi più opportuni.

**ART. 2 – RECESSO DEL CONDUTTORE** - Il conduttore, dopo il primo anno, ha facoltà di recedere per giustificati motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a. r. o altro mezzo con valore probatorio riconosciuto dalle vigenti norme in materia almeno 6 mesi prima della data del recesso.

**ART. 3 – DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, E DIVIETO DI SUBLOCAZIONE** - L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente all'uso convenuto. Il conduttore non potrà sublocare o dare in

comodato, in tutto o in parte, l'unità locativa, nè consentirne l'uso a terzi, ancorché gratuitamente, pena la risoluzione di diritto del contratto a norma dell'art. 1456 Codice Civile, eccezion fatta per le ipotesi di cui all'art. 36 della L. 392/78.

**ART. 4 – CANONE DI LOCAZIONE** - Il canone di locazione è convenuto in EURO . (=) ovvero € \_ x m<sup>2</sup> \_ più IVA, nella misura di legge, oltre le spese accessorie quantificate indicativamente (salvo conguaglio) in EURO (=), più IVA, nella misura di legge, e quindi, pari complessivamente a EURO 00, (=), più IVA, nella misura di legge che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore, ovvero, a mezzo bonifico bancario MAV, in n° 4 rate trimestrali – eguali, ed anticipate - di EURO (=), più IVA, nella misura di legge, ciascuna scadente a 30 giorni dalla data di fatturazione e comunque non oltre 20 giorni dal ricevimento del bollettino di pagamento emesso in gennaio, aprile, luglio, e ottobre. In caso di eventuale aumento degli indici ISTAT il canone sarà aggiornato ogni anno, a partire dal secondo, nella misura del 75% della variazione verificatasi nell'anno precedente, assumendo convenzionalmente come riferimento il mese di .....

**ART. 5 – REGOLARE PAGAMENTO DEL CANONE** - Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori oltre 20 gg. dalla scadenza (termine essenziale ai sensi dell'art. 1457 C.C.) non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto), costituisce in mora il conduttore, con la conseguente corresponsione degli interessi pari al tasso dell'interesse legale vigente. L'inadempimento è causa di risoluzione di diritto del presente contratto ex art.1456 C.C..

**ART. 6 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA INTERNA AI LOCALI – (In ragione del canone ridotto rispetto al prezzo massimo di mercato)** il conduttore si fa carico di sostenere tutte le spese di manutenzione ordinaria e di piccola manutenzione straordinaria, anche degli impianti tecnologici, che riguardano l'unità immobiliare in oggetto, per tutta la durata della locazione, senza rimborso alcuno, né durante né a fine rapporto locativo. Inoltre il conduttore s'impegna, a propria cura e carico, e previa autorizzazione preventiva del locatore, anche a sistemare i locali, secondo le vigenti – ed emanande – disposizioni tecnico-igienico-sanitarie e di sicurezza, in relazione all'uso dell'immobile, realizzando eventuali interventi di ristrutturazione – e/o di riordino – occorrenti, senza che ciò comporti alcun indennizzo a favore del conduttore stesso al termine della locazione. Ove all'atto dell'assegnazione dell'unità locativa vadano eseguiti lavori impiantistici obbligatori per legge (elettrici, idrici, termosantari) l'assegnatario dovrà trasmettere all'Azienda i relativi certificati di conformità preventivamente all'occupazione della stessa; analogamente, le certificazioni vanno trasmesse in caso di interventi effettuati in corso di rapporto contrattuale. Il mancato adeguamento degli impianti e/o l'omessa trasmissione delle certificazioni di conformità degli stessi ove rilevati in corso di contratto potranno essere causa di risoluzione di diritto del presente contratto ex art.1456 C.C., fatto salvo l'incameramento del deposito cauzionale pari a tre mensilità; ove rilevati all'atto del rilascio dell'unità locativa daranno luogo a risarcimento a favore dell'Azienda mediante incameramento del deposito cauzionale pari a tre mensilità.

**ART. 7 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLE PARTI COMUNI** – Qualora il locatore esegua sulle parti comuni dell'edificio importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare all'immobile stesso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di ristrutturazioni, manutenzioni straordinarie, rinnovi di impianti o adeguamenti degli stessi ai sensi delle leggi vigenti, il canone corrisposto di cui all'art. 4 sarà aumentato, a partire dalla data di ultimazione dei lavori, di una somma pari all'interesse legale sul capitale impiegato – pro quota millesimi - per le opere effettuate. L'aumento decorrerà dal primo giorno del mese successivo alla data di ultimazione delle opere senza bisogno di comunicazione scritta.

**ART. 8 – ACCESSO AI LOCALI** - Il conduttore dovrà consentire, in qualunque momento, l'accesso all'unità locativa al locatore, per ispezioni ai locali. Inoltre, si impegna a consentire la visita dell'unità immobiliare agli aspiranti nuovi conduttori, previa accordi con il locatore.

**ART. 9 – CONSEGNA DELL'IMMOBILE** - Il conduttore dichiara di aver visitato i locali, che gli stessi sono di suo gradimento e di accettarli nello stato manutentivo di fatto in cui si trovano, così come descritto nel verbale di consegna sottoscritto, e - pertanto - di prenderli in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi dal Portiere dello stabile, costituendosi da quel momento custode dei medesimi. Il conduttore si impegna, altresì, a sottoscrivere il verbale di riconsegna a fine locazione, ritornando l'unità locativa nello stesso stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento dell'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, inoltre, a rispettare le norme relative allo stabile, approvate dall'Azienda, che dichiara di ben conoscere, specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso, e ad osservare le disposizioni impartite agli inquilini. L'infrazione a tali norme, ove contestate per almeno tre volte al conduttore mediante raccomandata

a. r. o altro mezzo con valore probatorio riconosciuto dalle vigenti norme in materia, darà al locatore il diritto di chiedere la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore stesso

**ART. 10 – MODIFICHE, INNOVAZIONI, MIGLIORIE** - Il conduttore potrà apportare modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, ed agli impianti esistenti, solo dietro preventivo consenso scritto del locatore. Nel caso contrario le spese per il ripristino saranno a carico del conduttore. Le eventuali migliorie e addizioni eseguite con il consenso o anche con la tolleranza della parte locatrice, potranno venire da questa ritenute senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi il conduttore sin d'ora in espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 C.C. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, della remissione in pristino a proprie spese. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno di diritto la risoluzione del contratto per fatto o colpa del conduttore ai sensi degli artt. 1455 e 1456 C.C.. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore a tali fatti avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

**ART. 11 – OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE** - Il conduttore è considerato custode della cosa locata, e ne risponde della perdita e del deterioramento che dovessero avvenire nel corso della locazione, anche se derivanti da incendi, qualora non provi che siano accaduti per cause a lui non imputabili secondo l'art. 1588 e 1589 del C.C.

Il conduttore è tenuto a farsi carico della franchigia eventualmente esistente nelle polizze assicurative dell'Azienda locatrice riguardanti l'immobile locato, e in nessun caso potrà richiedere al locatore la corresponsione dell'importo pari alla franchigia stessa. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo, omissione o colpa di inquilini o di terzi, anche per furti con o senza scasso, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

**ART. 12 – GARANZIE ECONOMICHE** - A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore consegna al locatore quanto segue:

una garanzia economica di Euro , comprensiva di € pari a tre mesi di canone di aggiudicazione, e di € , per oneri accessori;

un deposito cauzionale di Euro , pari a tre mensilità di canone di aggiudicazione da rilasciarsi secondo le modalità aziendali in uso.

Tali garanzie infruttifere saranno restituite al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale, fatta salva l'escussione – anche parziale - delle stesse in caso di inadempimento.

**ART. 13 – CRITERI RIPARTIZIONE ONERI ACCESSORI** - Per gli oneri accessori le parti applicano la "Tabella oneri accessori Confedilizia/Sunia-Sicet-Uniat" registrata il 26 Febbraio 1999 a Roma Ufficio del Registro atti privati, c/07287, di cui le stesse parti dichiarano di aver dato lettura e di ben conoscere. In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento dell'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, dello spurgo e dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portierato, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90%. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire, in sede di consuntivo, entro due mesi dalla richiesta. Il conduttore potrà, previa richiesta scritta, prendere visione presso il locatore dei documenti giustificativi delle spese effettuate. E' in facoltà del locatore stabilire che il costo del servizio di riscaldamento venga dal conduttore direttamente corrisposto alla Ditta assuntrice del servizio stesso.

**ART. 14 – ANTENNA TV** - Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore - in caso di inosservanza - autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale, a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo.

**ART. 15 – SPESE DI CONTRATTO E FISCALI** - Sono a carico del conduttore le spese di bollo, di esazione e di incasso relative al presente contratto, nonché l'I.V.A. sul canone e sugli oneri accessori. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto dandone notizie al conduttore. Questi rimborserà l'importo dovuto nella misura pari alla metà.

**ART. 16 - DOMICILIO DEL CONDUTTORE** - A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

**ART. 17 - MODIFICHE AL CONTRATTO** - Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

**ART. 18 – CRITERI DEFINIZIONE OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE** – Le Parti si danno reciprocamente atto che il canone del presente contratto è stato liberamente determinato tenendo conto degli oneri complessivamente previsti a carico del Conduttore, con particolare riferimento a quelli di cui al disposto dell’art. 4 in ordine alla variazione ISTAT, nonché alle altre obbligazioni di cui agli artt. 6, 7, 12, e 16.

**ART. 19 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI** – Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione, e a trattarli nel rispetto della normativa vigente (Regolamento UE 2016/679) come da informativa appositamente sottoscritta.

**ART. 20 – DISPOSIZIONI NORMATIVE DI RIFERIMENTO** - Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e della Legge n°392/78, e sue successive modifiche ed integrazioni.

**LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

**MILANO,** \_\_\_\_\_

**IL LOCATORE**  
PER L’AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA  
“GOLGI – REDAELLI”  
**IL DIRIGENTE**

**IL CONDUTTORE**

**(ING. ANDREA POLLETTA)**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

A mente degli artt. 1341 e 1342, secondo comma, del Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19 e 20.

**IL LOCATORE**  
PER L’AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA  
“GOLGI – REDAELLI”  
**IL DIRIGENTE**

**IL CONDUTTORE**

**(ING. ANDREA POLLETTA)**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_