Marca da bollo assolta virtualmente

Repertorio n._____

COMUNE DI CANEGRATE

(Città Metropolitana di Milano)

SCRITTURA PRIVATA PER LA LOCAZIONE DI LABORATORIO ARTIGIANALE E/O SERVIZI - VIA OLONA 5/E– DAL xx/xx/xxxx AL xx/xx/xxxx

Repubblica Italiana

L'anno duemilaventisei, addì…… del mese di …… nella Residenza Municipale di Canegrate sita in via Manzoni n. 1----------

TRA

1) ANTONINO ZOTTARELLI nato a Legnano il 26/11/1970 e residente, per la carica ricoperta a Canegrate in via Manzoni, 1 nella sua qualità di Funzionario delegato, giusta nomina di cui al Decreto Sindacale n. 10 del 23/12/2025, ex artt. 107-109 del D. Lgs. 267/2000, il quale interviene esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Canegrate (P.I. 00835500158). ----------

E

2) Ditta ……..." con sede a …… in via ….. ..- C.F. …….., qui rappresentata dal ……. Nato/a a ……. il ../../…. e residente a …… in via ……., …----------

PREMESSO

Che con determinazione del Responsabile dell'Area LL.PP, Patrimonio e Tutela dell'Ambiente n°. 652 del 02/11/2026 veniva indetta gara pubblica per assegnazione in locazione di n°1 unità immobiliare di proprietà comunale ad uso laboratorio artigianale n° 7 in via Olona 5/E; ----------

Che con determinazione del Responsabile dell'Area Lavori Pubblici, Patrimonio e Tutela dell'Ambiente n°. ____ del __/__/2025, a seguito di gara, il laboratorio di cui al foglio 5, mapp.388 sub. 5, la locazione veniva concessa al sig._____ che accetta, ad uso esclusivo di laboratorio artigianale e/o servizi, l'unità immobiliare distinta catastalmente al foglio 5, mapp.388 sub. 5 composta da n. 2 vani più servizi al piano terreno e cantinato (spazio n. 7) nel fabbricato in via Olona, 5/E - per anni sei e cioè dal ../../…. al ../../…. con l'affitto annuo di €. **5.340,00** oltre IVA di legge e sarà pagata al domicilio del locatore in n. 2 eguali rate anticipate scadenti il 1gennaio e 30 giugno. —----------

Volendosi ora determinare le norme e condizioni che debbono regolare la locazione di che trattasi, i predetti comparenti, previa ratifica e conferma della narrativa che precede, che dichiarano parte integrante e sostanziale del presente atto, ----------

Si conviene e si stipula quanto segue

Art. 1) Le parti contraenti si danno reciprocamente atto, ogni eccezione rimossa, che il presente contratto è escluso dalla disciplina della legge n. 392 del 27 luglio 1978 e successive modificazioni e pertanto non è soggetto all'equo canone. ----------

Art. 2) Il conduttore si impegna formalmente a rimborsare tutte le spese che si rendono necessarie per garantire la funzionalità dei locali. ----------

Art. 3) Il mancato o parziale pagamento, entro i termini e le modalità di legge, di una rata del canone d'affitto o delle quote per gli oneri accessori, come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno, ipso jure, la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi dell'art. 1456 del C.C.-----

Art. 4) Le parti convengono che il canone sarà assoggettato, ogni anno, ad aggiornamento nella misura del 75% della variazione determinata dall'ISTAT rispetto all'anno precedente----------

Art. 5) E' fatto espresso divieto di sub-locare o comodare, in tutto od in parte, l'immobile locato. L'inosservanza del presente patto determina, ipso jure, la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del C.C.----------

Art. 6) Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati in buono stato di manutenzione a norma dell'art. 1575 del C.C. e decadrà ad ogni diritto di reclamo se non l'avrà prodotto entro otto giorni dall'inizio della locazione, e si impegna a non apportare alcuna modifica ai locali nonché agli impianti senza il preventivo consenso scritto del locatore. ----------

Ogni miglioria o addizione resteranno a favore del locatore al termine della locazione senza alcun compenso, salva la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dei locali nel pristino stato in danno ed a spese del conduttore. -----

Art. 7) Le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 del C.C. ed ogni altra riguardante tutti gli impianti di pertinenza esclusiva dell'immobile locato e precisamente elettrici (suonerie, fili, citofono, ecc.) idraulici (rubinetti, vasche, lavandini, sifoni, termosifoni, pozzo di raccolta acque reflue e relativa pompa di sollevamento, ecc.) serramenti, tapparelle (comprese cinghie, rulli, cardini, vetri, ecc.), ecc. sono a carico del conduttore. Il laboratorio è privo di riscaldamento, pertanto il conduttore dovrà provvedere, in caso di necessità, a sua cura e spese, alla collocazione di un sistema di riscaldamento adeguato all'attività in corso, previa autorizzazione da parte del Comune di Canegrate. E' riservata al locatore la facoltà di visitare o di far visitare durante il corso della locazione i locali affittati ed eseguirvi, sia all'interno che all'esterno, innovazioni, riparazioni,

impianti e lavori in genere, senza obbligo di compenso anche se le opere durassero oltre venti giorni e non avessero carattere di urgenza, rinunciando con ciò l'inquilino al disposto degli artt. 1582, 1583, 1584 del C.C. ----------

Art. 8) Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso in cui il proprietario intendesse vendere lo stabile o l'unità immobiliare locata, l'inquilino dovrà lasciare visitare i locali agli aspiranti, previo accordi con il Comune di Canegrate sotto pena del risarcimento dei danni. ----------

Art. 9) Ove nel corso della locazione venga dichiarata la non usabilità o l'inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, il locatore, per l'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 danni, anche nell'ipotesi del 2° capoverso dell'art. 1578 del C.C.----------

Art. 10) Il conduttore è costituito custode della cosa locata ed esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti da fatto doloso o colposo, omissioni o colpa del portiere, di altri inquilini assegnatari o di terzi e segnatamente per i furti con o senza scasso per i danni che eventualmente potessero verificarsi nei locali per umidità, invasione od infiltrazione d'acqua anche meteorica, nonché per rigurgito di fogna. Parimenti il locatore è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza dell'acqua, del gas o dell'energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio, ivi compreso il riscaldamento, l'ascensore ed il citofono anche se dovuto a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi. ----------

Art. 11) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di eleg-

gere domicilio presso l'immobile locato anche nel caso che egli in seguito, più non lo occupi. ----------

Art. 12) Le spese del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni e risoluzioni, nonché le tasse, sopratasse di bollo e le spese di esazione e quietanza, sono a carico del conduttore. ----------

Art. 13) Ai fini fiscali si esprime l'opzione per l'imponibilità ad IVA----------

Art. 14) Il conduttore dichiara di conoscere e accettare, come parte integrante del presente contratto, tutte le condizioni contenute nel "Regolamento generale per gli inquilini", del quale ha ritirato copia, nonchè quelle contenute nell'eventuale regolamento particolare dello stabile. L'infrazione delle norme del Regolamento, se contestata almeno due volte al conduttore mediante raccomandata, darà al locatore il diritto di chiedere la risoluzione del contratto con tutte le conseguenze di legge. ----------

Art. 15) Il deposito cauzionale, pari a n°6 mensilità, potrà essere corrisposto mediante: fidejussione bancaria o assicurativa "con escussione a prima richiesta". oltre che mediante deposito in numerario (contanti o assegno circolare) presso la Tesoreria del Comune di Canegrate. La somma a cauzione depositata dal conduttore sarà svincolata dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere mai imputata in conto pigioni. Questo deposito dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo e, a richiesta di una delle parti, potrà essere aumentato o diminuito proporzionalmente al variare del canone di locazione. ----------

Art. 16) Le parti si danno atto che è escluso qualsiasi vincolo di pertinenza od accessorietà tra l'unità oggetto di questo contratto ed altri locali, adibiti ad abitazione o ad uso diverso, contemplati in altri contratti fra esse parti vigenti o futuri. ----------

Art. 17) Durante il periodo di locazione, l'eventuale disdetta dell'immobile dovrà essere comunicata, a mezzo di raccomandata, tre mesi prima della rinuncia all'affitto. ----------

Art. 18) Su richiesta scritta della ditta conduttrice, da inoltrarsi almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale, il Comune di Canegrate concederà un ulteriore periodo di locazione della durata di anni 6 (sei). In questo caso il canone sarà rivalutato con valori da determinarsi sulla base dei prezzi medi di libero mercato praticati nella zona, fermo restando quanto convenuto all'art. 4 del presente contratto in materia di rivalutazione monetaria e di adeguamento ISTAT. ----------

IL CONDUTTORE

……

IL FUNZIONARIO DELEGATO

Arch. Antonino Zottarelli