CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO

La Parrocchia San Vittore Martire sita in Rho (Mi), Piazza San Vittore, 3, C.F. 08592540150, legalmente rappresentata dal Parroco don Gianluigi Frova, nato a ....., il ..... C.F. ..... (d'ora in poi "locatrice")

e

SER.CO.P. a. s. c. con sede in Rho (MI), Via dei Cornaggia n. 33, C.F/P.I. 05728560961, legalmente rappresentato del Presidente del Consiglio di Amministrazione Primo Mauri, nato a ..... il ....., C.F. .....,residente in ..... Via .....

PREMESSO

che la locatrice è proprietaria di un'unità immobiliare sita in Rho (Mi), Via Madonna n.67, piano secondo, composta da 3 vani ad uso uffici, identificato catastalmente al NCEU del suddetto Comune al foglio 20, Parte del mappale 142, subalterno 702, Piano Terra, Via Madonna, 67, e costituito da mq. 114,00, come contrassegnato in tratteggio rosso, nella planimetria allegata che, sottoscritta dai Contraenti, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto quale ALLEGATO A)

CONVENGONO E STIPULANO

1. PREMESSE

1.1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto

2. OGGETTO

2.1 La locatrice concede in locazione al conduttore, che accetta per sé e per coloro che ne hanno diritto in base al disposto dell'art. 37 della legge 27.7.1978 n. 392, se ed in quanto vengano a ricorrere le condizioni per la sua applicazione, l'unità immobiliare sita in Rho (Mi), via Madonna, 67, Piano Terra e identificata al Catasto fabbricati del Comune di Rho al foglio 20, Parte del mappale 142 sub. 702, come meglio identificata in tratteggio rosso, nella planimetria allegata. Tale immobile è costituito da n. 3 vani oltre ai servizi, ha una superficie lorda di

mq. 114,00. Planimetria che, sottoscritta dai Contraenti, viene unita al presente contratto quale parte integrante e sostanziale del medesimo. (Allegato A).

3. DURATA E RINNOVI

3.1 Il presente contratto ha la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 1° novembre 2020 e scadenza il 31 ottobre 2026.

3.2. Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni, alle condizioni qui pattuite e così di seguito, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo raccomandata A/R spedita all'altra parte almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza della locazione.

3.3 Alla prima scadenza contrattuale di sei anni il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 L. n. 392/1978.

3.4 Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, con preavviso di almeno sei mesi, da comunicarsi alla locatrice con lettera raccomandata A/R.

4. CANONE

4.1 Il canone annuo di locazione è fissato in euro 8.800,00 (ottomilaottocento) oltre agli oneri per gli eventuali servizi accessori di cui al combinato disposto degli artt. 9 e 41 della Legge n. 392/1978 nella misura preventivata di circa €5.000,00 (cinquemila) annui soggetti a conguaglio a consuntivo, da pagarsi in 4 (quattro) rate anticipate con scadenza al 1° novembre, al 1° marzo, al 1° giugno e al 1° settembre di ogni anno.

4.2 Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/78 le parti convengono che il canone verrà aggiornato annualmente, su richiesta della locatrice, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

5. RIPARAZIONI

5.1 La locatrice si riserva il diritto di eseguire riparazioni anche se non abbiano carattere d'urgenza, senza corrispondere alcun compenso al conduttore, anche se questi per effetto delle stesse dovesse subire disagi per oltre 120 (centoventi) giorni.

6. CAUZIONE

6.1 Il conduttore costituisce il deposito cauzionale di euro 2.200 (duemiladuecento), pari a tre mensilità del canone, a garanzia degli impegni contrattuali. Esso è produttivo di interessi legali che dovranno essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.

6.2 La locatrice si riserva la facoltà di adeguare l'importo del deposito cauzionale in relazione all'aumento del canone.

(*Qualora il deposito cauzionale superi i mille euro non sono ammessi contanti; è anche possibile ricorrere ad una fidejussione bancari/assicurativa)*

7. UTILIZZO DELL'IMMOBILE E DIVIETO DI CESSIONE

7.1 Il conduttore si impegna a utilizzare l'immobile per il solo uso terziario (uffici aperti al pubblico) garantendo comunque il rispetto delle caratteristiche educative e religiose del luogo in cui l'immobile è inserito.

7.2 Il mutamento della destinazione d'uso da parte del conduttore, così come la cessione a terzi - salvo quanto previsto all'articolo successivo - a qualsiasi titolo del contratto o dell'uso di tutto o parte dell'immobile e l'utilizzo dello stesso per attività politica, partitica e sindacale comporteranno la risoluzione di diritto del contratto per fatto e colpa del conduttore.

8. SUBLOCAZIONE DELL'IMMOBILE E CESSIONE DEL CONTRATTO

8.1 Ai sensi dell'art. 36 L. n. 392/1978, è fatta salva la facoltà del conduttore di sublocare l'immobile o cedere il contratto, purché contestualmente sia locata o ceduta l'attività, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il Locatore potrà opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della predetta comunicazione.

9. DICHIARAZIONE DEL CONDUTTORE AI FINI DELL'INDENNITA' PER PERDITA DI AVVIAMENTO

9.1 Ai fini di quanto previsto negli artt. 34 e 35 della legge 392/78 il conduttore dichiara che l'immobile oggetto di questo contratto verrà utilizzato per attività che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori fatto, comunque, espressamente salvo quanto ulteriormente previsto dagli artt. 34 e 35 della L. 392/1978.

(N.B. Qualora l'immobile venga concesso per attività di cui all'art. 42 L. n. 392/1978 – ricreative, assistenziali, culturali, scolastiche – gli artt. 34 e 35 non si applicano, pertanto non è prevista l'indennità per la perdita di avviamento)

10. MANCATO PAGAMENTO DEL CANONE

10.1 Il mancato pagamento, anche parziale, del canone e degli oneri accessori documentati produrrà di diritto la risoluzione del contratto, per fatto e colpa del conduttore, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

10.2 Ove la locatrice non si avvalga della facoltà concessale dalla clausola risolutiva espressa di cui sopra, il ritardato pagamento del canone darà luogo alla maturazione di interessi al tasso legale.

11. DICHIARAZIONE DEL CONDUTTORE SULLO STATO DELL'IMMOBILE E OBBLIGHI CONNESSI

11.1 Il conduttore dichiara di avere visitato l'immobile e di averlo trovato idoneo all'uso pattuito e si obbliga a riconsegnarlo nelle stesse condizioni, salvo il normale deperimento d'uso.

12. ADDIZIONI E MIGLIORIE

12.1 Qualora il conduttore intenda apportare innovazioni all'immobile, dovrà ottenere l'autorizzazione scritta dalla locatrice, in mancanza non sarà corrisposta al conduttore l'indennità di cui agli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile.

12.2 La mutata destinazione d'uso dell'immobile o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno la risoluzione di diritto del contratto per fatto e colpa del conduttore, salvo il risarcimento dei danni.

13. MANUTENZIONE

13.1 Le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile sono a carico del conduttore, così come ogni altra inerente agli impianti ed i servizi. La locatrice si sostituirà al conduttore, qualora questi non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà esserle rimborsato entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta riparazione. In caso contrario, detto costo sarà prelevato dal deposito cauzionale di cui all'art. 5, ed il deposito stesso dovrà essere immediatamente reintegrato dal conduttore.

14. ESONERO DELLA LOCATRICE DA RESPONSABILITA' PER INTERRUZIONE DEI SERVIZI

14.1 La locatrice è esonerata da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

15. OBBLIGHI DI CUSTODIA A CARICO DEL CONDUTTORE E DI STIPULA DI COPERTURA ASSICURATIVA. RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE NEI CONFRONTI DELLA LOCATRICE E DEI TERZI

15.1 Il conduttore è costituito custode della cosa locata ed è direttamente responsabile verso la locatrice e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata, sia per fatto proprio che di suoi dipendenti o incaricati o altre persone autorizzate.

15.2 All'uopo il conduttore si obbliga a stipulare - consegnandone copia al locatore entro otto giorni dalla stipula del presente contratto - ed a mantenere in vita per tutta la durata della locazione una polizza assicurativa presso Compagnia di primaria importanza e per un congruo massimale, contro i rischi che possano gravare sull'immobile e per responsabilità civile.

15.3 La polizza dovrà contenere apposita clausola che preveda, ai sensi dell'articolo 1917 del Codice Civile, la risarcibilità diretta a favore della locatrice e, in caso di responsabilità civile verso terzi, a favore del terzo danneggiato.

15.4 A richiesta della locatrice, il conduttore dovrà esibire, di volta in volta, copia delle quietanze di pagamento del premio.

16 RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE PER LE ATTIVITA' SVOLTE NELL'IMMOBILE

16.1 Il conduttore si assume ogni responsabilità civile, penale, amministrativa e fiscale per quanto concerne le attività svolte nell'immobile concesso in locazione. In particolare si impegna a richiedere tutte le autorizzazioni necessarie per l'espletamento delle attività e ad ottemperare alle disposizioni di legge in materia.

17. DIRITTO DI VISITA DEL LOCATORE

17.1 Il conduttore si obbliga sin d'ora a consentire alla locatrice o a suoi incaricati, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso o eseguire lavori.

17.2 Durante gli ultimi sei mesi del rapporto, il conduttore dovrà garantire il diritto di visita del locatore per consentire a questi di mostrare l'immobile a coloro che lo volessero acquistare, ovvero assumerlo in locazione, sotto pena del risarcimento dei danni. *(per gli ultimi 6 mesi, sarebbe opportuno indicare giorni ed orari, durante i quali il conduttore si impegna a consentire l'accesso – ad esempio tutti i martedì e venerdì del mese dalle ore 15 alle 17)*

18. LIMITI ALLA FACOLTA' DI PROPORRE AZIONI

18.1 Nessuna azione e nessuna eccezione potrà essere intentata o sollevata dal conduttore moroso finché non sia completamente sanata la morosità; tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipulazione del presente contratto.

19. MODIFICHE CONTRATTUALI

19.1 Qualunque modifica del presente accordo dovrà aver luogo ed essere approvata solo mediante atto scritto, sottoscritto dalle parti.

20. SPESE

20.1 Bollo e tasse di registrazione ed ogni altro onere e gravame fiscale inerenti al presente contratto sono a carico delle parti in ragione di metà ciascuna.

(*La registrazione del contratto assorbe l'obbligo di comunicazione cessione fabbricato)*

21. RINVIO ALLE NORME DEL CODICE CIVILE E DELLE ALTRE LEGGI SPECIALI

21.1 Per tutto quanto non specificato si rinvia espressamente alle norme del Codice Civile e delle altre leggi in vigore.

22. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

22.1 Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile.

Letto approvato e sottoscritto.

_____, lì _____

La Locatrice Il Conduttore

_____ _____

Ai sensi dell'art. 1341, secondo comma, del Codice Civile si approvano specificatamente le clausole di cui ai nn. 7 (divieto per il conduttore di cedere a terzi a qualsiasi titolo ed anche parzialmente l'uso dell'immobile e di utilizzarlo per attività politica, partitica e sindacale, sotto pena di risoluzione del contratto); 14 (esonero del locatore da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà); 15 (responsabilità del conduttore nei confronti del locatore e di terzi); 18 (preclusione della possibilità per il conduttore moroso di intentare azioni o sollevare eccezioni finché non sia completamente sanata la morosità).

_____, lì _____

La Locatrice Il Conduttore

_____ _____

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rho

Via Madonna civ. 67

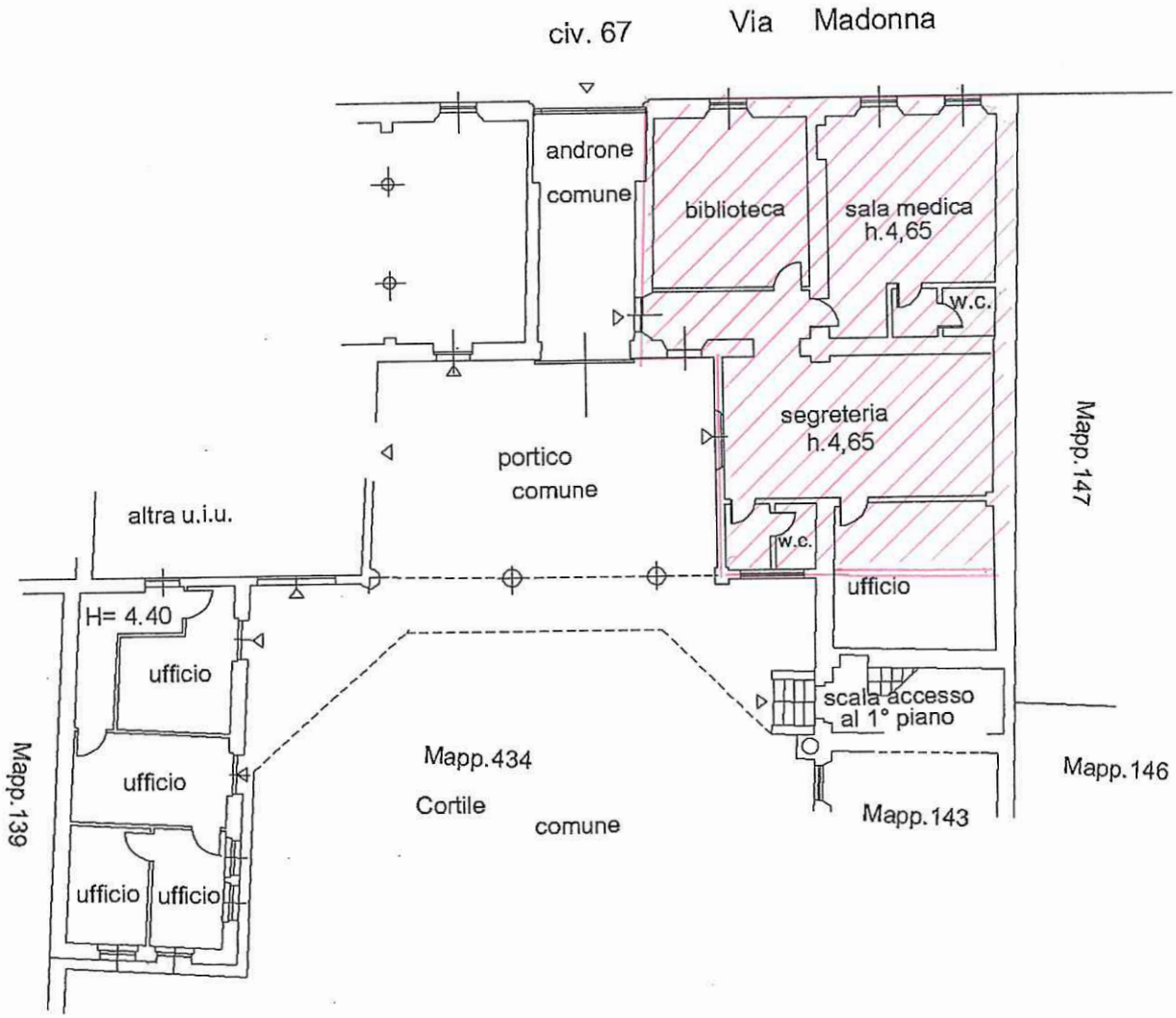
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 20
Particella: 142
Subalterno: 702

Compilata da:
Nebuloni Renzo

Iscritto all'albo:
Periti Edili

Prov. Milano N. 2114

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: RHO

Fascia/zona: Centrale/CIMITERO, BORSI, STAZIONE, VOLTA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

		Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
Tipologia	**Stato conservativo**	**Min**	**Max**	**Superficie (L/N)**	**Min**	**Max**	**Superficie (L/N)**
Uffici	OTTIMO	1400	2100	L	6,5	9,4	L
Uffici strutturati	OTTIMO	1750	2350	L	8,5	11,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)