

COMUNE DI RHO

(Provincia di Milano)

REPERTORIO N.

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DI ABITAZIONE DEGLI SPAZI DI PROPRIETA' COMUNALE SITI IN VIA BEATRICE D'ESTE ANG. VIA DEI CORNAGGIA PER IL PERIODO 01/01/2015 - 31/12/2018.

L'anno duemiladiciassette, addi XXXX del mese di XXXXXX nella residenza municipale di Rho,

TRA

- Il Comune di Rho con sede in P.zza Visconti n. 24, C.F. 00893240150, rappresentato dal Dr. DELL'ACQUA Vittorio nato a Rho (MI) il 07/09/1966, in qualità di Direttore Area 4 - Servizi di Programmazione Economica e delle Entrate - in forza del decreto sindacale n. 9/2016, di seguito denominato Parte Locatrice - da una parte,

E

- L'Azienda Consortile SER.CO.P. con sede legale in Rho (MI), Via Dei Cornaggia n. 33, C.F. e P. IVA 05728560961, rappresentata per il presente atto dal Signor Primo Mauri nato a xxxxx xxxxxxxxx il xxxxxx, in qualità di Rappresentante Legale della suddetta Azienda, nominato con atto del xxxxxx il quale dichiara di agire in nome e per conto dell'Azienda stessa, iscritta alla CCIAA di Milano al n. MI-1844020, giusta certificazione rilasciata per via telematica dal sistema informativo delle Camere di Commercio con il documento n. T-227831070 del 22/11/2016 come in atti, di seguito denominata "parte Conduttrice" - dall'altra parte,

di seguito (le Parti), quando indicate congiuntamente

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

A fronte di deliberazione di G.C. n. 63 del 25/03/2014 e determinazione di Area 4 n. 142 del 21/06/2016, la parte Locatrice

concede in locazione alla parte Conduttrice, che accetta, gli spazi di proprietà del Comune di Rho siti in Via Beatrice d'Este ang. Via Cornaggia catastalmente identificati al Foglio 15, Particella 294, sub. 703 categoria catastale B/4, rendita € 2.264,56 - Attestato di Prestazione Energetica 1518200006116 valido fino al 01/2/2026 - meglio identificata nell'elaborato grafico contrassegnato con la lettera "A" e colorato in tinta "viola", sottoscritto dalle Parti per esteso e in ciascun foglio, e che farà fede tra le Parti medesime.

L'oggetto della locazione di cui al presente contratto, come sopra determinato, verrà di seguito indicato, per brevità, come "la porzione di immobile".

Il documento contrassegnato con la lettera "A", costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione nel seguito "il contratto".

L'ala della scuola occupata da SER.CO.P., dovrà risultare completamente separata dal restante complesso scolastico, al fine di garantire spazi propri ed indipendenti tra utenza scolastica e utenza dei servizi socio assistenziali gestiti da SER.CO.P.

La Locatrice dichiara e garantisce che non sussistono diritti di terzi che in qualsiasi modo possano pregiudicare la piena disponibilità ed il completo godimento della "porzione di immobile" da parte della Conduttrice, la quale resta pertanto manlevata da ogni evizione e pretesa a qualsivoglia titolo, comunque avente causa od occasione dalla fruizione della porzione locata. La Locatrice dichiara inoltre che l'immobile è stato dichiarato agibile e possiede le caratteristiche e le certificazioni che lo rendono idoneo all'uso in argomento, e consegna copia conforme all'originale di tale documentazione alla Conduttrice.

La Locatrice autorizza la Conduttrice ad intervenire sulla "porzione di immobile" locata e i relativi impianti tecnologici al

fine dell'adeguamento ed in conformità a tutte le disposizioni di Legge e a chiedere ogni necessaria autorizzazione e/o certificazione, che si obbliga a consegnare, a richiesta, alla Locatrice.

La Locatrice dichiara, inoltre, di aver piena conoscenza che la porzione di immobile verrà utilizzata dalla Conduttrice come meglio precisato nel successivo art. 4.

1. DURATA, DECORRENZA E RECESSO

Il contratto avrà la durata di anni 4 (quattro) e sarà rinnovato per ugual periodo alla scadenza.

Nel corso della decorrenza del contratto, la Locatrice consente che la Conduttrice possa recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Il contratto di locazione avrà decorrenza dal 01/01/2015 fino al 31/12/2018. Da tale data decorrerà l'obbligo di pagamento integrale dei canoni di cui al successivo articolo 2.

Qualora entro 18 (diciotto) mesi dalla data di sottoscrizione il presente contratto non abbia avuto esecuzione per il verificarsi di circostanze impeditive per l'insediamento nei locali e cioè:

a) L'accertata inidoneità della "porzione d'immobile" sulla base dell'insindacabile giudizio della Conduttrice;

b) Il mancato rilascio da parte delle autorità competenti di permessi, autorizzazioni e nulla osta;

c) Dinieghi ostativi alla formazione del silenzio assenso o di altri provvedimenti ostativi della P.A.;

d) Sostanziale modifica nei titoli abilitativi di alcuno degli altri locali limitrofi alla "porzione di immobile",

il contratto si estinguerà automaticamente con diritto al rimborso da parte di SER.CO.P. del canone già corrisposto.

2. CANONE

Il canone annuo di locazione per la concessione in uso degli spazi strumentali al fine di adibirli a sedi di servizi destinati all'utenza (Servizio inserimenti lavorativi, Unità multidimensionale d'ambito e servizio disabili Comune di Rho, Coordinamento SAD, Sportello badanti) e a uffici amministrativi dell'Azienda, viene pattuito nella misura di € 8.000,00 (ottomila/00) oltre IVA, rivalutato annualmente in base all'ISTAT. Tale importo, sarà corrisposto, a partire dalla data di decorrenza, in 4 rate trimestrali anticipate di € 2.000,00 (duemila/00) oltre IVA, da cui verranno detratte le spese sostenute per l'adattamento dell'immobile alle esigenze del Conduttore così come meglio specificato al successivo art. 6.

I pagamenti saranno compiuti a mezzo bonifico bancario e saranno accreditati sul conto corrente bancario indicato dalla Locatrice:

TESORERIA CREDITO VALTELLINESE - Via Madonna n. 63 - RHO - IBAN IT 04L052162050000000066972.

3. PENALI, MORE E SANZIONI

Ove il canone sia pagato con un ritardo superiore a 30 (trenta) giorni dal termine convenuto, il Locatore avrà diritto agli interessi di mora, nella misura dell'interesse legale, dalla scadenza della rata fino alla data di effettivo pagamento.

In ogni caso il mancato pagamento di una rata di canone determinerà la risoluzione del contratto soltanto dopo che siano decorsi 90 (novanta) giorni dal ricevimento di espressa richiesta di adempimento inviata al domicilio contrattualmente eletto, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Non è ammessa la cessione dei crediti derivanti dal presente contratto.

Il Locatore si impegna ad emettere ed inviare fattura al Conduttore entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni

dalla data di valuta del pagamento. Su ciascuna fattura verrà applicata l'aliquota IVA nella misura vigente.

In caso di mancata emissione della fattura da parte del Locatore entro il termine sopraindicato, il Condattoore emetterà autofattura ai sensi dell'art. 6, comma 8, D.Lgs. 471/1997.

4. USO DELLA PORZIONE DI IMMOBILE

La "porzione di immobile" è concessa in locazione al fine di adibirla a sedi di servizi destinati all'utenza e ad uffici amministrativi dell'Azienda come specificato al precedente punto 2.

La Locatrice pertanto autorizza sin d'ora la Condattoice ad effettuare nel corso della locazione entro i limiti della "porzione di immobile" locata e come definita sopra, qualsiasi innovazione, modifica od integrazione degli impianti che la stessa ritenga opportuna, ferma restando la sommaria conformità tipologica e dimensionale all'elaborato grafico allegato "A" del presente contratto.

La Condattoice, e/o soggetti terzi da questa autorizzati, a propria cura e spese si farà carico di tutti gli interventi e lavori di adattamento, civili e tecnologici, per rendere la "porzione di immobile" idonea allo scopo per la quale viene locata, ivi compresa la posa ed il mantenimento, in tutte le aree oggetto della locazione, o comunque di proprietà o disponibilità della Locatrice di tutti gli impianti strettamente funzionali all'attività svolta.

Sarà altresì a carico della Condattoice l'ottenimento delle concessioni, autorizzazioni, permessi e nulla-osta eventualmente necessari all'insediamento nei locali locati.

Con la sottoscrizione del presente contratto la Locatrice concede la facoltà ed autorizza la Condattoice e/o soggetti terzi da questa autorizzati, a presentare istanze e domande alle amministrazioni competenti al fine di ottenere le autorizzazioni

eventualmente necessarie alla realizzazione delle opere per gli usi prima descritti, nonché si impegna, quando previsto dalla normativa vigente, a richiedere in via diretta le autorizzazioni summenzionate. In quest'ultimo caso le relative procedure saranno espletate a cura della Conduttrice, che sosterrà tutte le eventuali spese relative.

La Locatrice non è responsabile per la custodia della "porzione di immobile" e si dichiara sin d'ora edotta della circostanza che la Conduttrice apporrà sui luoghi apposita segnaletica di sicurezza; resta tuttavia inteso che, nelle restanti parti di immobile che non siano comprese nella "porzione di immobile" oggetto della locazione e che eventualmente possano risultare interessate dalle indicazioni contenute nella segnaletica di sicurezza, la Locatrice farà quanto in suo potere per collaborare con la Conduttrice al fine di fare osservare ai terzi, il rispetto della segnaletica.

Al termine della occupazione della "porzione di immobile", la Conduttrice provvederà a propria cura e spese, nei tempi tecnici strettamente necessari, alla rimozione degli accessori e di quant'altro installato o posizionato ed al ripristino dei luoghi.

5. IMPEGNI DELLA CONDUTTRICE

La Conduttrice si impegna:

- a)** All'adeguamento dei locali e manutenzione straordinaria del tetto;
- b)** Alla realizzazione degli interventi di adeguamento della struttura in locazione e la messa a norma impiantistica della "porzione di immobile" in oggetto. I costi di tali interventi, quantificati dalla Conduttrice e approvati dalla Locatrice saranno soggetti a rimborso mediante scomputo dall'importo della locazione annua e distribuito su un periodo di anni 6;
- c)** A corrispondere all'Amministrazione Comunale il canone di locazione, al netto degli scomputi per il rientro sugli investimenti sostenuti per gli interventi realizzati

sull'immobile, come individuati nel piano finanziario allegato "B";

d) A intestarsi tutte le utenze e quindi a sostenerne i costi là dove siano sezionabili ed a corrispondere all'Amministrazione Comunale il rimborso delle spese condominiali per le rimanenti utenze non sezionabili oltre che per le manutenzioni ordinarie sulle parti comuni partendo dalla data di consegna dell'immobile; a tale proposito si dovranno concordare i criteri di suddivisione delle spese comuni in un verbale sottoscritto dalle parti;

e) A sostenere i costi delle spese di manutenzione ordinaria (pulizie, tinteggiature periodiche, piccole riparazioni, ecc.)

f) A destinare l'immobile locato all'uso determinato nel presente contratto;

g) A condurre una corretta gestione del medesimo, improntando, a tal fine, la propria condotta, alla diligenza del buon padre di famiglia, e ad adottare tutti gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno alla "porzione di immobile";

h) Ad eseguire la manutenzione ordinaria che dovesse rendersi necessaria durante l'efficacia del presente contratto, di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c.;

i) Ad eseguire, altresì direttamente, le riparazioni urgenti straordinarie necessarie, salvo diritto al rimborso e a condizione che ne dia contestuale avviso al Comune di Rho;

j) A sgombrare senza indugio l'immobile alla scadenza naturale del presente contratto e restituirlo al Comune di Rho previa sottoscrizione di apposito verbale di consegna ed in corretto stato manutentivo;

k) Nell'ipotesi di mancata riconsegna dell'immobile alla scadenza naturale del presente contratto, a corrispondere al Comune di Rho un'indennità per l'occupazione pari a quella pagata per la

locazione, maggiorata di penale giornaliera pari a 1/30 del canone mensile;

l) Nella sorveglianza, apertura e chiusura dei cancelli/porte, per le porzioni in uso a SER.CO.P., esonerando la Locatrice da ogni incombenza e responsabilità. Per quanto concerne l'ingresso di uso comune sarà in capo agli Enti utilizzatori nel momento in cui gli uffici sono aperti e utilizzati;

m) Nella gestione della "porzione di immobile" assumendosi ogni responsabilità in capo alla gestione, con particolare attenzione all'accesso e/o transito di mezzi, persone e quant'altro (fatto salvo per gli spazi di uso comune o comunque fino a che SER.CO.P. sarà l'unico fruitore dello stabile).

La Condittrice solleva la Locatrice da ogni responsabilità per gli eventuali danni che a chiunque possano derivare a causa dell'uso della "porzione di immobile" e dalla realizzazione ed utilizzo dell'impianto da parte della stessa.

A tali fini, la Condittrice ha stipulato polizza assicurativa xxxxx n. xxxxxx in data xxxxx emessa da xxxxx - agenzia xxxxxx.

Farsi mandare copia POLIZZA

6. RAPPORTI ECONOMICI TRA LE PARTI

A far tempo dalla data di acquisto di efficacia del rapporto locativo (cfr. art. 1), il canone di locazione annuo viene tra le parti concordato in € 8.000,00 oltre IVA, da corrispondersi in rate trimestrali anticipate, al netto delle spese sostenute dal medesimo per l'esecuzione dell'intervento di ristrutturazione edilizia sul bene, secondo quanto stabilito nel piano finanziario di rientro sugli investimenti, allegato "B" al presente contratto, e di cui è parte integrante e sostanziale.

Il Locatore si impegna ad emettere ed inviare fattura elettronica al Conduttore entro il giorno 10 del primo mese del trimestre per

un importo pari a 2.000,00 euro con annotazione dell'importo dell'iva ed indicazione di fattura soggetta a Split payment.

Il pagamento della fattura trimestrale di cui al precedente punto verrà eseguito, per il solo importo dell'imponibile, da SER.CO.P. entro 30 gg. da ricevimento della stessa.

Le parti pattuiscono che dalla data di consegna sono a carico del Conduttore le spese di gestione ordinaria della "porzione di immobile" e le utenze ossia di tutte quelle stabilite dall'art. 9 della legge n. 392/78.

7. CONSEGNA ED ACCESSO ALLA PORZIONE DI IMMOBILE

La Conduttrice, alla data di decorrenza del contratto, verrà immessa dalla Locatrice nella detenzione della "porzione di immobile", mediante consegna della stessa nello stato di fatto in cui attualmente si trova.

La Conduttrice ha il pieno e libero godimento della "porzione di immobile" nei limiti dell'uso convenuto.

La Locatrice garantisce alla Conduttrice che la porzione di immobile locata è accessibile liberamente impegnandosi sin d'ora a consegnare le chiavi di accesso dalla decorrenza della locazione.

La Locatrice si impegna altresì, a procurare e mantenere a favore della Conduttrice, per tutta la durata della locazione, idoneo percorso di accesso alla "porzione di immobile" locata anche attraverso aree o fabbricati di terzi o che non siano oggetto della presente locazione.

8. CESSIONE DEL CONTRATTO

La Conduttrice non avrà facoltà di cedere il presente contratto o i diritti da esso nascenti, a titolo derivativo, ad eventuale altro soggetto.

9. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Sono a carico della Conduttrice le spese per bolli, mentre le spese di registrazione fiscale sono a carico di entrambi i

contraenti come per legge, da corrispondersi prima della stipula contrattuale.

10. MODIFICHE

Qualsiasi modifica al presente contratto sarà valida solo se risultante da atto sottoscritto tra le Parti.

11. DISCIPLINA APPLICABILE

Per quanto non previsto e pattuito con il presente contratto, si applicheranno le disposizioni della Legge 27/07/1978 n. 392, del Codice Civile e delle altre leggi vigenti in materia.

12. ELEZIONE DOMICILIO

Per tutte le comunicazioni relative al rapporto posto in essere con il presente contratto le Parti eleggono domicilio:

la parte Locatrice in Rho (MI) - P.zza Visconti n. 24

la parte Conduttrice in Rho (MI) - Via Dei Cornaggia n. 33

Le Parti convengono che le comunicazioni inviate ad un diverso indirizzo o con modalità diverse da quelle previste nel presente contratto non avranno alcun valore.

13. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

I dati personali della Locatrice saranno trattati dalla Conduttrice solo per le seguenti finalità:

a. Esecuzione degli obblighi derivanti dal presente contratto e relativi adempimenti;

b. Adempimenti di obblighi previsti dalla legge, regolamenti o dalla normativa comunitaria.

In relazione alle finalità sopra indicate i dati verranno trattati mediante strumenti manuali, informatici o telematici anche combinati tra loro per un periodo di tempo non superiore a quello strettamente necessario e comunque, nel rispetto delle garanzie di riservatezza e delle misure di sicurezza previste dalla normativa vigente.

Per il perseguimento delle finalità sopra indicate, la Condittrice potrà comunicare, in Italia e all'estero, compresi paesi non appartenenti all'Unione Europea, i dati personali a soggetti terzi appartenenti alle seguenti categorie:

- Autorità pubbliche e organi di vigilanza e controllo;
- Società controllate, controllanti e collegate;
- Banche ed istituti di credito per la gestione dei pagamenti/incassi;
- Soggetti che svolgono per conto della Locatrice compiti di natura tecnica ed organizzativa;
- Soggetti che effettuano servizi di acquisizione, lavorazione ed elaborazione dei dati;
- Soggetti che forniscono servizi per la gestione dei sistemi informativi delle parti;
- Soggetti che svolgono attività di trasmissione, imbustamento, trasporto e smistamento delle comunicazioni dell'interessato;
- Soggetti che svolgono attività di archiviazione e data entry;
- Studi e società nell'ambito dei rapporti di assistenza e consulenza;
- Soggetti che svolgono adempimenti di controllo, revisione e certificazione delle attività poste in essere dal Conduttore anche nell'interesse dei propri fornitori.

I soggetti appartenenti alle categorie sopra riportate trattano i dati come distinti titolari del trattamento o in qualità di Responsabili o Incaricati all'uopo nominati dalla Condittrice.

I dati personali della Locatrice potranno inoltre, essere conosciuti dai dipendenti/consulenti della Condittrice i quali sono stati appositamente nominati Responsabili o Incaricati del trattamento.

La Locatrice autorizza espressamente la Condittrice al trattamento dei dati personali per le finalità indicate nel presente articolo 13.

In caso di cessazione del presente contratto le Parti cesseranno ogni trattamento dei dati personali ricevuti nel rispetto della normativa vigente.

14. RISERVATEZZA

Le Parti si danno reciprocamente atto del fatto che tutte le informazioni scambiate nel periodo di vigenza del presente contratto, per le finalità nella stessa indicate, sono considerate Informazioni Riservate, hanno rilevante ed intrinseco valore commerciale per la parte che ne è proprietaria e non sono disponibili al pubblico.

Le Informazioni Riservate saranno pertanto ricevute e conservate con la massima riservatezza dalla parte destinataria che si impegna conseguentemente a impedirne la divulgazione a terzi, impiegando a tal fine lo stesso grado di diligenza che userebbe normalmente per proteggere informazioni riservate di valore economico paragonabile, facenti parte del proprio patrimonio. La parte destinataria non potrà copiare, duplicare, riprodurre o registrare in nessuna forma e con nessun mezzo le Informazioni Riservate, salvo che nella misura strettamente necessaria per consentire la circolazione tra i soggetti direttamente coinvolti conformemente al punto successivo.

Ciascuna delle parti garantisce che l'accesso alle Informazioni Riservate sia limitato esclusivamente a quegli amministratori, dipendenti o consulenti, propri o di società appartenenti al proprio gruppo, che necessitino di essere messi a conoscenza delle stesse, in stretta dipendenza del contratto, e risponde dell'osservanza dell'obbligo di riservatezza da parte di tali soggetti.

Le precedenti disposizioni non si applicheranno alle Informazioni Riservate che siano già conosciute dalla parte destinataria prima della loro comunicazione; che siano o diventino di pubblico dominio per ragioni diverse dall'inadempimento della parte

destinataria; che siano ottenute dalla parte destinataria da un terzo di buona fede che ha il pieno diritto di disporre delle Informazioni Riservate; che siano elaborate da ciascuna parte in modo completamente autonomo e indipendente; che la Parte destinataria comunichi o divulghi:

1. In ottemperanza ad una formale richiesta da parte di una Autorità munita dei necessari poteri o in forza di un obbligo di legge;
2. Per tutelare i propri interessi in sede giudiziale e/o amministrativa;
3. Nel caso in cui la divulgazione sia stata previamente autorizzata per iscritto dalla parte proprietaria.

In relazione ai punti 1. e 2., la parte destinataria darà tempestiva notizia scritta della comunicazione o divulgazione alla parte proprietaria.

Le Parti si impegnano a mantenere il vincolo di riservatezza sulle informazioni scambiate, anche per i 2 (due) anni successivi dal termine del presente contratto.

15. FORO COMPETENTE

Per ogni controversia dovesse derivare dal presente contratto le Parti eleggono in via esclusiva il Foro di Milano.

Letto, approvato e sottoscritto.

LA PARTE LOCATRICE

(Dr. Vittorio Dell'Acqua)

LA PARTE CONDUTTRICE

(Dr. xxxxxxxx)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del Codice Civile la Locatrice e la Conduttrice dichiarano di approvare tutte le clausole del contratto e, in particolare, le seguenti:

art. 1 - durata, decorrenza e recesso;

art. 2 - canone;

art. 3 - penali, more e sanzioni;
art. 4 - uso della "porzione di immobile";
art. 5 - impegni della Conduttrice;
art. 7 - consegna e accesso alla "porzione di immobile";
art. 8 - cessione del contratto;
art. 11 - disciplina applicabile;
art. 12 - elezione di domicilio;
art. 13 - trattamento dati personali;
art. 14 - riservatezza;
art. 15 - Foro competente.

Letto, approvato e sottoscritto.

LA PARTE LOCATRICE

(Dr. Vittorio Dell'Acqua)

LA PARTE CONDUTTRICE

(Dr. xxxxx)
