



# COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

**SCHEMA di** Contratto di locazione di immobile comunale, con destinazione a poliambulatorio, per l'organizzazione di servizi sanitari, socio-sanitari e socio-assistenziali di base e specialistici rivolti alle persone con disabilità.

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice copia e per ogni effetto di legge

**tra**

Il Comune di Pregnana M.se (codice fiscale 86502760159) con sede in Pregnana M.se, Piazza Libertà n.1, nella persona di \_\_\_\_\_ espressamente autorizzata alla presente stipula ai sensi delle vigenti norme di legge, di regolamento e statutarie, di seguito denominato "**locatore**"

**e**

\_\_\_\_\_ di seguito denominato "**conduttore**";

**premessato che**

a) il locatore è proprietario dell'immobile sito a Pregnana M.se in L.go Avis Aido n.5, posto al piano terreno, censito al catasto: al foglio 6 mapp. 651 sub.3, mq. 86,02 destinazione d'uso A10 (poliambulatorio) costituito da n.1 studio di mq. 18,40, n.1 studio di mq. 10,73, n. 1 studio di mq. 15,91, n. 1 sala di attesa di mq 23,41, n. 2 servizi igienici, di cui 1 attrezzato per le persone disabili, di mq 17,57. Parte al foglio 6 mapp. 651 sub. 2, mq. 12,00 destinazione d'uso A10 (poliambulatorio) costituito da n.1 studio di mq. 12,00. La superficie totale dello spazio a disposizione è di mq. 98,02 come da planimetrie allegate.

b) Il conduttore a seguito di aggiudicazione del bando pubblico per la locazione di cui al predetto poliambulatorio, avvenuta con atto di determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per l'offerta di servizi di natura sanitaria, socio-sanitaria e socio assistenziale, di base e specialistici, destinati alle persone con disabilità, nel rispetto delle modalità gestionali ed organizzative esplicitate nella proposta tecnica presentata e valutata in fase di partecipazione al bando pubblico.

c) All'atto della consegna il locatore attesta che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 codice civile;

**le parti convengono quanto segue:**

**art 1) Premessa**

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

**Art 2) Oggetto del contratto**

Il locatore cede in locazione al conduttore l'immobile di sua proprietà per lo svolgimento di attività e servizi sanitari, socio-sanitari e socio-assistenziali, di base e specialistici, destinati alle persone con disabilità. Il conduttore a tale titolo accetta, l'immobile sito a Pregnana M.se in L.go Avis Aido n. 5 della superficie di mq. 98,02 e si impegna ad utilizzare i locali per lo svolgimento



## COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

dei servizi e l'erogazione delle prestazioni nel rispetto della normativa vigente. Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il locatore si impegna a fissare la data di consegna dei locali al conduttore e dichiara che l'immobile in oggetto rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti.

### **art.3) Durata del contratto**

Il presente contratto decorre a far data dal \_\_\_\_\_ ed avrà la durata di **sei anni** a partire da questa data. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori **sei anni**, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno dodici (12) mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.

### **Art.4) Canone di locazione**

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro \_\_\_\_\_ ( €), da pagarsi in rate trimestrali anticipate di Euro \_\_\_\_\_ (€ ), a partire dal mese di \_\_\_\_\_ 2020. La predetta locazione non comprende le spese condominiali (riscaldamento, acqua fredda-calda e spurghi) che saranno regolarizzate direttamente dal conduttore all'amministratore condominiale. Il conduttore provvederà alla voltura della fornitura di energia elettrica. Il conduttore si impegna a versare detti canoni trimestrali a seguito di emissione di regolare fattura da parte del locatore. In caso di mancato pagamento, decorsi 30 giorni, il locatore si riserva di agire in tutela dei propri diritti.

### **Art. 5) Aggiornamento periodico del canone di locazione**

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore.

### **Art. 6) Destinazione dei locali oggetto del contratto**

Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore si impegna a non destinare l'immobile oggetto del presente contratto ad usi diversi da quelli indicati al precedente art. 2).

### **Art. 7) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione**

E' onere del conduttore provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resa necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo degli spazi. Il conduttore si impegna inoltre ad assumersi le relative spese economiche imputabili ad attività di manutenzione ordinaria.

### **Art. 8) Sublocazione dei locali oggetto del contratto**

Il conduttore non può sublocare uno o più vani facenti parte dell'immobile locato.

### **Art. 9) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore**

Il conduttore è tenuto a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare, seppur in parte, le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata in risposta alla parte conduttrice entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.



## COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

---

### **Art. 10) Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa**

IL conduttore ha facoltà di recesso purchè ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi.

### **Art. 11) Deposito cauzionale**

All'atto della sottoscrizione del presente contratto il conduttore si impegna a versare la somma di euro \_\_\_\_\_, pari a 2 mensilità del canone dovuto, a titolo di deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita al conduttore all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

### **Art. 12) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali**

Il conduttore dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del conduttore.

### **Art. 13) Spese di registrazione del contratto**

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

### **Art. 14) Modifiche alle clausole contrattuali**

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

### **Art. 15) certificazione energetica**

Relativamente alle disposizioni di cui al D.M. 26/06/2009 il locatore dichiara di essere in possesso dell'attestazione di certificazione energetica appartenente alla classe B.

### **Art. 16) Elezione di domicilio per comunicazioni**

Per le finalità di cui ai precedenti articoli e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono il domicilio rispettivamente:

il locatore, a Pregnana M.se in Piazza della Libertà n. 1 ;  
il conduttore , a \_\_\_\_\_

### **Art. 17) Foro competente**

Ai sensi dell'articolo 447 bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Milano.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 3) Durata del contratto; 5) Aggiornamento del canone di locazione; 7) Riparazioni ed interventi di ordinaria amministrazione; 10) Deposito cauzionale; 11) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 12) Spese di registrazione del contratto; 13) Modifiche alle clausole contrattuali; 17) Foro competente.



# COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

-----  
Letto, approvato e sottoscritto.

Pregnana M.se, \_\_\_\_\_

Il locatore \_\_\_\_\_

Il conduttore \_\_\_\_\_