

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

tra

♦ **il COMUNE di ERBA**, con sede in Erba (CO), Piazza Prepositurale n. 1, Codice Fiscale/P.I. 00430660134, rappresentato da ing. Gianluigi Pesciulli nato a Erba (co), il giorno 16.04.1957, domiciliato presso la sede del Comune, nella qualità di Dirigente Settore LL.PP. (il "Locatore"),

e

♦ **Agenzia delle Entrate**, Direzione Regionale del _____, con sede in _____, Codice Fiscale e Partita I.V.A. n. 06363391001, in persona del Responsabile dell'Ufficio Risorse Materiali *pro tempore*, [nome e cognome, luogo e data di nascita], elettivamente domiciliato per la carica in _____, presso _____ (il "Conduttore");

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 – Oggetto

1. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile sito in Erba, via Alserio n. 2, come di seguito individuato ed evidenziato nelle allegate planimetrie, controfirmate dalle Parti (di seguito più brevemente l'"Immobile"), iscritto al Catasto Fabbricati alla Sez. Cens. Erba foglio di mappa 9, particella 2083, sub. ///, avente una superficie lorda mq. 436,32 [di cui mq. 379,05 destinata ad uffici e mq. 57,27 destinati ad altri usi (archivi)].
- 1.a Il predetto immobile fa parte di un complesso denominato Ex Tribunale di Erba
2. Il Locatore garantisce che sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.
3. il conduttore, al momento della consegna del bene, ne assumerà ogni onere e responsabilità per l'uso e la custodia.

Articolo 2 – Destinazione

1. L'Immobile sarà destinato esclusivamente ad uso dell' Ufficio territoriale/Direzione Regionale/ Provinciale di
2. Il Locatore garantisce che l'Immobile è idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e alle autorizzazioni necessarie.

IL SINDACO
dr.ssa Marcella Tili

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giacomo del Cotto

3. Il Locatore garantisce che l'Immobile ed i relativi impianti risulteranno al momento della consegna conformi a tutte le disposizioni di legge ed in particolare al D.M. n. 37/08 e al D.Lgs. 81/08.

Articolo 3 – Durata

1. La durata della locazione dell'Immobile è di anni 6 (sei) con inizio dalla data di presa in consegna dei locali risultante da apposito verbale, che dovrà avvenire al termine dell'adeguamento dell'immobile e comunque non oltre il 01/03/2017. E' escluso in ogni caso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza. Resta salva per le parti la possibilità di rinegoziare - espressamente - il rinnovo del contratto.
2. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti. Il Conduttore è comunque esentato dalla remissione in pristino dei locali limitatamente ai lavori effettuati previo consenso del locatore.
3. Per ogni caso di ritardato rilascio il Conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione, da pagarsi con periodicità semestrale fino alla riconsegna dell'Immobile, aggiornato annualmente – su richiesta del Locatore – nella misura pari al 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Articolo 4 – Cessione del Contratto e Sublocazione

La cessione del presente contratto o la sublocazione, anche parziale, è consentita nel rispetto della durata e delle condizioni contrattuali ed esclusivamente a favore di altri Enti pubblici od uffici della Pubblica Amministrazione. A tale scopo, il Conduttore dovrà richiedere il nulla osta preventivo del Locatore.

Articolo 5 – Recesso

1. Trascorsi quattro anni dalla data di consegna, il Conduttore avrà facoltà di recedere in ogni tempo dal Contratto, dandone comunicazione al Locatore mediante lettera raccomandata A.R. o mediante PEC con un preavviso di almeno sei mesi.
2. Tale facoltà potrà essere esercitata anche in relazione a singole porzioni dell'Immobile e comporterà una riduzione proporzionale dell'importo del canone locativo di cui al successivo articolo 6.

IL SINDACO
dr.ssa Mariela

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giacomo

Articolo 6 – Canone – Domiciliazione bancaria e Fatturazione

1. Al canone globale annuo di locazione, individuato dall'Agenzia del Demanio nel valore di mercato di euro 27.396,43, viene applicata la riduzione del 15% prevista dall'art.3 comma 6 DL 95/2012, convertito con L. 135/2012. Il canone viene pertanto, allo stato della normativa vigente al momento della sottoscrizione del presente contratto, quantificato in euro 23.286,96 (Ventitremiladuecentoottantaseimila/96), restando inteso tra le parti che verrà adeguato, mantenendo come riferimento il valore individuato dall'Agenzia del Demanio - nel caso in cui la predetta normativa divenisse inefficace o venisse variata
2. Su richiesta del Locatore, il canone potrà essere annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai. In questo caso l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Conduttore da inoltrarsi tassativamente tramite raccomandata o via PEC.
3. Il canone sarà corrisposto in n. 2 rate semestrali posticipate di pari importo con scadenza il 30 giugno ed il 31 dicembre di ciascun anno solare.
4. I canoni saranno pagati a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Locatore al momento della sottoscrizione del presente contratto o trasmesso anche successivamente ed in ogni caso almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento. A tal fine il Locatore si impegna a comunicare un'unica domiciliazione di pagamento, da qualificarsi espressamente come tale nella comunicazione, e le relative coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento (IBAN)
5. Il canone è liquidato dall'Agenzia previa presentazione di fatture elettroniche semestrali intestate a: Agenzia delle Entrate, Via C. Colombo n. 426 c/d, 00145 Roma – codice fiscale e partita IVA 06363391001. Il pagamento delle fatture avverrà entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di ricezione delle fatture e comunque non prima che siano decorsi 30 giorni dalla scadenza dei termini di cui al punto 4. Ai fini della compilazione della fattura elettronica, disciplinata dalla legge 244/2007, art. 1, commi 209 - 213 e del D.M. 55/2013, andrà indicato il codice GB4P77 della Direzione Regionale della Lombardia
6. Ogni eventuale variazione dei dati sopraindicati dovrà essere comunicata all'Agenzia nei termini sopra specificati e mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento indirizzata presso il domicilio eletto ai sensi del

successivo art. 16, ovvero tramite PEC. Fino al momento in cui tale comunicazione non sarà pervenuta all'Agenzia, i pagamenti da questa effettuati avranno pieno effetto liberatorio. La comunicazione dovrà contenere a pena di invalidità la espressa revoca della precedente domiciliazione di pagamento.

Articolo 7 - Cessione del credito – Mandato all'incasso

1. a) E' ammessa la cessione dei crediti maturati dal locatore nei confronti dell'Agenzia a condizione che:
- I) il contratto di cessione venga stipulato mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e che lo stesso, in originale o in copia autenticata, venga notificato all'Agenzia;
 - II) l'Agenzia non rifiuti la cessione con comunicazione, per raccomandata con ricevuta di ritorno, al cedente e al cessionario entro 45 (quarantacinque) giorni dalla notifica della cessione stessa;
 - III) il cessionario sia un Istituto Bancario o un intermediario finanziario disciplinato dalle leggi in materia bancaria o creditizia, il cui oggetto sociale preveda l'esercizio dell'attività di acquisto di crediti di impresa. L'Agenzia in caso di notificazione della cessione può opporre al cessionario tutte le eccezioni opponibili al cedente in base al presente contratto.
 - IV) l'atto di cessione faccia espresso riferimento al presente contratto di locazione;
 - V) sia notificato presso la sede legale dell'Agenzia, Via Cristoforo Colombo, 426 c/d - 00145 Roma o presso la sede della Direzione Regionale della Lombardia, Via Manin 25 - 20121 Milano (MI)

Per consentire la verifica ex art. 48bis del D.P.R. n. 602/73, l'atto di cessione dovrà essere corredato dall'esplicito consenso del locatore cedente al trattamento dei dati personali per l'assolvimento delle finalità indicate nel su citato articolo, in conformità a quanto indicato nella circolare n. 29 dell'8 ottobre 2009 del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato. Tale consenso potrà essere conferito secondo il fac-simile "Allegato A" unito alla circolare medesima.

- b) Il Locatore garantisce che non perverranno al Conduttore notificazioni, sue o di terzi, relative a cessioni dei crediti derivanti dal presente Contratto, fintanto che i crediti non siano divenuti certi e liquidi e quindi non prima dell'emissione della fattura.
- c) La comunicazione di cessione deve pervenire al Conduttore almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento e indicare espressamente le coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento.

- d) Il Locatore si impegna a individuare un unico cessionario in relazione all'intero fatturato semestrale emesso nei confronti del Conduttore. Saranno ammesse soltanto cessioni di credito relative al singolo semestre.
2. a) Il Locatore si impegna a conferire esclusivamente mandati all'incasso "irrevocabili".
Eventuali mandati "revocabili" all'incasso conferiti dal Locatore a terzi non avranno alcun effetto nei confronti del Conduttore che sarà tenuto ad effettuare il pagamento direttamente al Locatore. Tuttavia il pagamento effettuato nei confronti del mandatario avrà effetto liberatorio del Conduttore.
- b) Il Locatore si impegna altresì a non conferire mandati all'incasso, ancorché "irrevocabili", relativi a crediti – derivanti dal presente Contratto – che non siano ancora certi e liquidi.
- c) Il Locatore potrà conferire, in relazione al fatturato semestrale emesso nei confronti del Conduttore, un unico mandato da qualificarsi espressamente – nella comunicazione al Conduttore – quale mandato "irrevocabile".
- d) Successive revoche non accompagnate da esplicito consenso del mandatario non produrranno effetti nei confronti del Conduttore che effettuerà il pagamento a favore del primo mandatario, salva la facoltà del Conduttore di sospendere il pagamento ai sensi di quanto previsto al successivo paragrafo 7.3.
- e) La comunicazione di conferimento di mandato "irrevocabile" all'incasso deve, in ogni caso, pervenire al Conduttore almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento e indicare espressamente il codice IBAN sul quale deve essere effettuato il pagamento.
3. a) In tutti i casi in cui – in conseguenza del succedersi di comunicazioni relative al soggetto cui deve, ovvero non deve, essere effettuato il pagamento delle fatture emesse dal Locatore nei confronti del Conduttore, nonché di pignoramenti e sequestri del credito – il Conduttore ritenga, motivatamente, che sussista incertezza sul soggetto legittimato a ricevere il pagamento è facoltà del Conduttore stesso sospendere il pagamento senza che decorrano interessi di sorta e senza onere alcuno fino a quando l'Autorità Giudiziaria, adita dai soggetti interessati, abbia statuito in merito.
- b) Il Locatore si impegna in ogni caso a tenere indenne il Conduttore da qualsiasi pretesa di terzi conseguente alla sospensione o al mancato pagamento a loro favore.

Articolo 8 – Oneri Accessori

1. Il Conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze a servizio diretto degli uffici locati, quali energia elettrica, servizi di telefonia, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze. Le spese per acqua potabile,

riscaldamento/condizionamento essendo centralizzate saranno ripartite su quote millesimali

2. Il Conduttore si obbliga a pagare le spese per i servizi comuni facenti carico all'Immobile in conformità alla tabella che viene allegata al presente contratto per costituirne parte integrante e sostanziale.

Articolo 9 – Modifiche, Miglioramenti, Addizioni, Insegne

1. a) Al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione dell'Immobile finalizzate ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi (quali, a titolo esemplificativo, inferriate, reti, parasassi, sistemi di allarme).
b) Resta peraltro inteso che il Conduttore dovrà sottoporre all'approvazione preventiva del Locatore il progetto relativo ai lavori indicati nel precedente paragrafo suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale ed estetica dell'Immobile e del complesso in cui lo stesso è inserito.
c) Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto al precedente punto b), resteranno acquisite dal Locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuna, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'Immobile nello *status quo ante* ai sensi di quanto previsto al precedente articolo 3.2.
2. Il Locatore consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'Immobile insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività, purché coerenti con il decoro del complesso e a patto che non pregiudichino analoghe esigenze di pubblicità degli altri locatari o concessionari
3. Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati.

Articolo 10 – Manutenzione

1. Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore.
2. Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'Immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore.

IL SINDACO
Dr.ssa Marcella Tili

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giacomo

3. Sono altresì a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'Immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

Articolo 11 – Assicurazione

1. Il Conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del Conduttore, per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti negli edifici.
2. Il Locatore si impegna a stipulare sull'Immobile una polizza "All Risks" con decorrenza dal giorno medesimo di decorrenza del Contratto e a mantenerla attiva per tutta la durata del Contratto.

Articolo 12 – Stato dell'Immobile

Il Conduttore si obbliga a mantenere, a propria cura e spese, i locali forniti di tutti i necessari impianti e mezzi mobili di spegnimento, dei percorsi di esodo e di ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza in perfetta efficienza e pronti all'uso.

Art. 13 - Autorizzazioni e licenze

1. Il Locatore dovrà provvedere a tutte quelle concessioni, licenze ed autorizzazioni necessarie per consentire il pieno godimento dell'immobile locato e l'idoneità dello stesso all'uso cui è destinato, dovendosi intendere che il Locatore si assume ogni responsabilità per eventuali omissioni od inosservanze di disposizioni normative e/o regolamentari relative all'immobile.
2. Il Locatore concede fin d'ora il proprio consenso per eventuali nuovi allacciamenti alla rete stradale, agli impianti del gas e di energia elettrica nonché per la rimozione, al momento di rilascio dell'immobile, di tutti gli apparecchi di illuminazione ed elettrici in genere, di riscaldamento ed altri eventualmente installati a spese del Conduttore.

Art. 14 - Impossibilità di utilizzo

1. In caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile descritto in premessa, che non sia dovuta a fatto o colpa del Conduttore, quest'ultimo

IL SINDACO
Della Città di Milano

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giacomo dell'Orto

comunicherà prontamente tale circostanza al Locatore e qualora tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a trenta giorni, il Conduttore avrà diritto ad una riduzione del canone in relazione alla parte dell'immobile inutilizzabile a decorrere dal giorno in cui si è verificato l'impedimento e fino alla sua soluzione.

2. Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a tre mesi, il Conduttore avrà facoltà risolvere il contratto, ovvero di rilasciare la parte del bene affetta da tale impossibilità di utilizzo, ferma restando la riduzione del canone di cui al comma 1 del presente articolo.

Articolo 15 – Documentazione tecnica ed esecuzione lavori

Il Locatore si impegna ad eseguire i lavori necessari a consegnare l'immobile dotato di tutti i requisiti previsti in sede di offerta, e alle condizioni previste dal Nulla Osta alla stipula rilasciato dall'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale della Lombardia - con nota prot. 2015/2051 del 14 dicembre 2015 ovvero che l'immobile sia consegnato ristrutturato a nuovo ed adeguato alle normative vigenti in materia di sicurezza e conformità degli impianti, prevenzione incendi e superamento delle barriere architettoniche e dotato di tutte le relative certificazioni entro il **01/03/2017**

La corresponsione del canone avverrà, come dettato dall'Agenzia del Demanio, a far data dalla conclusione dei lavori e dalla presentazione della documentazione mancante da parte della proprietà.

Resta inteso che il mancato rispetto di dette condizioni renderà nullo il citato Nulla Osta e il presente contratto si intenderà automaticamente risolto.

Articolo 16 – Termine per la conclusione dei lavori

La proprietà s'impegna a terminare i lavori di cui al bando e a consegnare l'immobile, dotato di tutte le certificazioni di cui al precedente art. 15, entro i termini specificamente indicati all'art. 3 del presente contratto.

Articolo 17 – Elezione di domicilio

Per tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:

il Locatore, nella Casa comunale in Erba, P.zza Prepositurale n. 1

Il Conduttore


IL SINDACO
Dr.ssa Marcella Tili

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giacomo dell'Olio 

Articolo 18 – Controversie

Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro del Tribunale di Como.

Articolo 19 – Registrazione

Il presente Contratto è soggetto ad imposta di registro nei termini di legge. Ogni onere contrattuale e fiscale derivante dal presente contratto è posto a carico della parte locatrice.

Articolo 20 – Trattamento dati personali

Ai sensi di quanto disposto dalla Legge n. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, si autorizza al trattamento dei dati personali.

Erba, 00/00/0000

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi dell'art. 1341 cod. civ. le parti approvano specificamente per iscritto i seguenti articoli: 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10, 13; 15; 16; 17; 18.

Erba, 00/00/0000

Il Locatore

Il Conduttore

IL SINDACO
dr.ssa Marcella Tili

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giacomo de Nino