

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO UFFICI

L'anno duemilaventi, addì del mese di in una
sala della Provincia di Varese p.zza Libertà, 1 i Sig.ri:

- Arch. Monica Brambilla nata a Melzo (MI) il 22/5/1967, Dirigente dell'Area Tecnica, la quale interviene al presente atto non in proprio ma in legale rappresentanza della Provincia di Varese, C.F. 80000710121, agendo in base all'art. 21 del Regolamento di Organizzazione e di Gestione del Personale, approvato con deliberazione presidenziale P.V. n°91 del 07/07/2016, e al decreto presidenziale n. 74 del 30/03/2020 ed in esecuzione alla deliberazione presidenziale n. 62 del 24/04/2020, di seguito indicata come locatore;

- Dott.ssa Carla Arioli nata a Luino (VA) il 14/09/1967 C.F.
RLA CRL 67P54E734J).la quale interviene in qualità di
Direttore dell'Ufficio d'Ambito Territoriale Ottimale della
Provincia di Varese con sede a Varese in Via Daverio,10, C.F.
95073580128, domiciliata per la carica presso la predetta
sede, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di
Amministrazione n..... del, di seguito indicata come
conduttore;

Convergono e stipulano quanto segue:

art. 1 – Oggetto

La Provincia di Varese, come sopra rappresentata, concede in
locazione all'Ufficio d'Ambito Territoriale Ottimale della
Provincia di Varese, che accetta per sé ed i suoi aventi causa,

una porzione dell'immobile urbano a destinazione ufficio sito in Varese in via Daverio n. 10, piano secondo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Varese Sez. VA, foglio 16, parte del mappale 4802 sub 2, cat. B/4, cl. 5, consistenza 4540 m³ , superficie catastale 1295 mq., rendita € 3.048,11, meglio individuata nella planimetria allegata sotto la lett. a).

Il locatore garantisce che sulla parte dell'immobile dato in locazione non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

art. 2 – Durata

La durata della locazione è convenuta ed accettata in anni 6 (sei) decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

Art. 3 – Rinnovo tacito

Il presente contratto si intende tacitamente rinnovato per un periodo di anni 6 (sei), qualora non venga data disdetta a mezzo di lettera raccomandata A.R., inviata almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza contrattuale. Il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, ai sensi dell'art. 27 della legge 392/78, dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 4 – Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è convenuto ed accettato in complessivi € 15.000,00 (quindicimila/00) da pagare in due

rate semestrali anticipate con scadenza il giorno 31 del mese di dicembre ed il giorno 30 del mese di giugno di ogni anno, oltre alle spese, computate in base ai mq locati, relative alle utenze: gas, luce, riscaldamento, acqua, ascensore, tassa rifiuti (corrisposta direttamente dal conduttore), agli oneri relativi alla manutenzione del verde e manutenzione dell'impianto antincendio delle parti comuni.

Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/78 le parti convengono che il canone di locazione, a decorrere dalla seconda annualità, verrà aggiornato annualmente, su richiesta scritta del locatore, nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Art. 5 – Destinazione

I locali concessi dovranno essere adibiti ad esclusivo uso ufficio per lo svolgimento delle attività correlate alle proprie finalità statutarie. Per nessun motivo i locali assegnati potranno essere utilizzati per altre finalità o concessi in sublocazione o in uso, anche se parziale, ed a qualunque titolo, anche se gratuito o per breve tempo, a persone diverse dal conduttore. E' altresì vietato al conduttore mutare la destinazione d'uso. Eventuali modifiche, miglioramenti o addizioni eseguite dal conduttore devono essere preventivamente autorizzate dal locatore.

Il conduttore dichiara che l'attività da svolgere nei locali e

relative pertinenze non è soggetta alle vigenti leggi di prevenzione incendi.

Art. 6 - Responsabilità

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti derivanti da atti commessi da terzi, ovvero causati per abuso o trascuratezza dell'immobile locato e dei suoi impianti e, in particolare, per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi e colonne di immondizie, per spandimento di acqua, fughe di gas ecc. A tal proposito il conduttore dovrà stipulare apposita polizza assicurativa a copertura dei danni eventualmente causabili, oltre che all'immobile avuto in locazione, anche a cose, persone, animali, dovuti ad incendi, scoppi, esalazioni di gas, tumulti, atti di vandalismo, sommosse verificabili durante lo svolgimento dell'attività occupante i locali concessi in locazione.

Art. 7 – Manutenzioni

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria di qualunque natura, anche se effettuate nelle parti comune dell'edificio, sono a carico del locatore. Quelle di manutenzione ordinaria e quelle previste dagli artt. 1576 e 1609 del c.c. sono a carico del conduttore.

Il conduttore si assume la manutenzione di tutti gli impianti tecnologici dallo stesso eseguiti e pertinenti all'attività da svolgere.

Art. 8 – Stato dell’immobile

Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali oggetto della locazione e di averli trovati adatti all’uso convenuto ed in buono stato di manutenzione e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza nel medesimo stato, salvo il deterioramento dell’uso, pena il risarcimento del danno. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere realizzata dal conduttore senza il preventivo assenso scritto del locatore.

Art. 9 – Normativa in materia di sicurezza

Il locatore dichiara che l’immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

All’atto della firma del presente contratto, il locatore consegna al conduttore, copia della documentazione relativa alla sicurezza degli impianti ai sensi della normativa vigente, allegata sotto la lett. b).

Art. 10 – Certificazione energetica

Al conduttore viene consegnata copia dell’attestato di Certificazione Energetica codice identificativo 12133 – 002121/13 registrato il 27/11/2013 con validità sino al 27/11/2023, allegato sotto la lett. c).

Art. 11 – Controversie

Per ogni controversia inerente validità, interpretazione ed esecuzione del presente contratto è esclusivamente

competente il foro di Varese.

Art. 12 – Spese

Le spese di registrazione inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto sono ripartite nella misura del 50% tra le parti.

Si precisa inoltre che il medesimo contratto viene esentato dai bolli ai sensi dell'art. 16 della tabella allegato B) al D.P.R. 26/10/1972 n. 642 s.m.i..

Art. 13 – Contratti di erogazione di servizi

Tutti i contratti con gli enti erogatori di servizi come le utenze sono a carico del conduttore, resta a carico del locatore l'attivazione dell'impianto di fonia data alle esistenti postazioni di lavoro.

Art. 14 – Modifiche delle clausole contrattuali

Eventuali modifiche e aggiornamenti delle clausole contrattuali devono avvenire su espresso accordo delle parti e solamente in forma scritta.

Art. 15 – Visita dell'immobile

Fermo restando il diritto di prelazione del conduttore previsto dagli articoli 38-40 della legge 392/78 e dal Vigente Regolamento provinciale in materia di acquisizione e gestione del patrimonio immobiliare, il conduttore si obbliga a lasciar visitare i locali ad eventuali acquirenti/locatari ogni giorno dalle 14 alle 16.

Art. 16 – Privacy

