

## COMUNE DI SEGRATE

Provincia di Milano

### BOZZA CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Rep. n. \_\_\_/2024/atti privati

Con la presente scrittura privata,

tra

Il Comune di Segrate con sede in via Primo Maggio, codice fiscale 83503670156 e Partita IVA n. 01703890150, rappresentato in questo atto [...], nata a [...], domiciliata per la carica presso il Palazzo Comunale, la quale dichiara di intervenire al presente atto e di stipularlo, non in proprio, ma nella sua qualità di [...] di agire ed obbligarsi pertanto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune che rappresenta, in seguito indicato come "Locatore";

e

\_\_\_\_\_ (intestatario di Impresa Individuale), nato a \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ cap \_\_\_\_\_, in via \_\_\_\_\_, CF \_\_\_\_\_ titolare dell'impresa individuale \_\_\_\_\_ di seguito indicata come "Conduttore" con sede legale in via \_\_\_\_\_ cap. \_\_\_\_\_ CF/P.IVA \_\_\_\_\_

Si conviene quanto segue:

#### PREMESSO CHE

- Il Comune di Segrate è proprietario dell'immobile "Edicola al Villaggio" sito in piazza Sant'Ambrogio e che fa parte del patrimonio disponibile dell'Ente;
- L'immobile è identificato al Catasto fabbricati Ufficio provinciale di Milano, al Foglio 10 Particella 657, categoria C/1, superficie catastale 12 m<sup>2</sup>, rendita euro 135,72;
- con determinazione dirigenziale del Dirigente della Direzione Sviluppo del Territorio Servizi tecnici Servizi ambientali n. 184 del 04/03/2024, esecutiva ai sensi di legge e della quale si intendono richiamati l'iter procedurale descritto e tutte le motivazioni ivi espresse, con la quale veniva indetta procedura ad evidenza pubblica per la concessione in locazione dell'immobile di cui sopra, approvando il relativo bando di gara, fissando in euro Euro 1.500,00 (millecinquecento/00) l'importo annuo a base d'asta a titolo di canone di locazione;
- con successiva determinazione dirigenziale della Direzione del Territorio Servizi tecnici Servizi ambientali n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva ai sensi di legge e della quale si intendono richiamati l'iter procedurale descritto e tutte le motivazioni ivi espresse, si approvava il verbale di gara affidando la locazione e di che trattasi a \_\_\_\_\_ - con sede in Via \_\_\_\_\_ - C.F./P.Iva \_\_\_\_\_
- si rende ora necessario procedere alla stipula dell'atto di locazione.;

#### Art 1. OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comune di Segrate (locatore) concede al sig./società \_\_\_\_\_ (conduttore) con sede legale in via \_\_\_\_\_ PIVA \_\_\_\_\_ la locazione dell'immobile l'utilizzo dell'Immobile urbano sito in Segrate in Piazza Sant'Ambrogio identificato al Catasto fabbricati Ufficio provinciale di Milano, al Foglio 10 Particella 657, categoria C/1, superficie catastale 12 m<sup>2</sup>, rendita euro 135,72, facente parte del patrimonio disponibile del Comune di Segrate, come meglio individuato alla

planimetria che si unisce al presente atto quale ALLEGATO "A".

## **Art. 2 - DESTINAZIONE D'USO IMMOBILE**

L'immobile oggetto della locazione è destinato a edicola di rivendita di giornali e riviste secondo le modalità previste dalla normativa vigente, nello specifico:

Attività principale: vendita sia della stampa quotidiana che di quella periodica che costituiscono la rete di vendita dedicata all'informazione. (È fatto divieto di esporre al pubblico giornale e riviste aventi contenuto pornografico, la cui vendita è vietata ai minori)

### Attività secondarie

Sono consentite quali attività secondarie tutte quelle previste dalle normative nel tempo vigente, esempio:

1. vendita di pastigliaggi confezionati, bevande pre-imbottigliate e pre-confezionate che non necessitano particolari trattamenti di conservazione
2. la vendita di prodotti alimentari, fatta eccezione per i pastigliaggi e per le bevande preconfezionate e pre-imbottigliate è subordinata al possesso dei requisiti di cui all'art 71 comma 6 del D.Lgs n°59/2010
3. Prodotti del settore non alimentare
4. rivendita autorizzata prodotti della mobilità Atm e biglietti Trenord

È in ogni caso non consentita la vendita di sexy toys.

L'immobile non potrà essere utilizzato in maniera differente dalla normale destinazione d'uso, salvo specifica autorizzazione da parte del Comune, e dovrà essere conservato in pieno stato di efficienza ed esercizio.

## **Art. 3 - DURATA DEL CONTRATTO**

La durata della locazione è convenuta in anni sei dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ con decorrenza da 1° del mese successivo dalla data di sottoscrizione del presente contratto e precisamente dal 1° \_\_\_\_\_ 2024. È esclusa la possibilità di rinnovo o di proroga in forma tacita.

Qualora sei mesi prima della scadenza del presente contratto non venga data la disdetta mediante pec o raccomandata A.R., esso potrà, a seguito di richiesta scritta da parte del Conduttore essere rinnovato per la stessa durata e alle stesse condizioni presentando istanza almeno 120 giorni prima della scadenza del contratto senza che ciò comporti alcun obbligo per l'Amministrazione Comunale, come indicato al Capo II art. 12 comma 4 del *Regolamento per l'assegnazione e l'utilizzo di beni immobiliari di proprietà comunale*.

## **ART. 4 - CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone annuo di locazione annuo è pari € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Il pagamento dovrà essere effettuato dal Conduttore secondo le modalità indicate all'art 6 in 2 rate semestrali anticipate, entro il giorno 10 del mese di aprile e il giorno 10 del mese di ottobre di ogni anno.

Alla prima scadenza l'importo semestrale anticipato sarà aumentato dell'importo corrispondente al periodo precedente l'inizio del semestre \_\_\_\_\_ pari a euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Il Conduttore ha l'obbligo del pagamento degli oneri di manutenzione ordinaria, utenze, nonché tutti gli obblighi gravanti sull'immobile ed inerente la gestione ordinaria dello stesso.

Al concorrente che attiverà la rivendita autorizzata di biglietti per il trasporto pubblico ATM/Trenord verrà applicata una premialità tramite uno sconto sul canone offerto del 20% per ambedue (Atm e Trenord); mentre nel caso venga attivata la rivendita per una sola azienda di trasporto (ATM o Trenord) lo sconto applicato sarà del 5% per ATM e del 10% per Trenord.

Il canone sarà quindi rideterminato al ribasso in caso di attivazione di rivendita di biglietti del trasporto pubblico riparametrando il canone annuale dal semestre successivo all'attivazione.

Qualora il Conduttore si rendesse moroso anche di una sola rata di canone, saranno applicati degli interessi di mora nella misura degli interessi legali.

#### **ART. 5 – AGGIORNAMENTO CANONE**

Il canone sarà automaticamente aggiornato con scadenza annuale in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'ammontare dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente. In caso di deflazione dell'indice ISTAT non si procederà ad alcun adeguamento del canone. È esclusa la riduzione del canone in caso di indice Istat negativo. Quale base di calcolo della variazione annuale ISTAT, sarà assunto l'indice del secondo mese antecedente il mese di decorrenza così come individuato al precedente capoverso del presente articolo.

#### **ART. 6 – MODALITA' DI PAGAMENTO**

I pagamenti delle rate trimestrali dovranno essere effettuati on line tramite il sistema "PagoPA", collegandosi al sito web <https://segrate.comune.pluginpay.it>, seguendo le istruzioni specificate negli appositi avvisi di pagamento precedentemente inviati dal Comune di Segrate – Sezione Gestione del Patrimonio.

#### **ART.7 - ORARI DI APERTURA – CHIUSURE**

Gli orari di apertura dell'immobile dovranno essere confermi alla normativa relativa alle edicole, nel tempo vigente.

Il servizio non può essere sospeso, se non per cause di forza maggior e non imputabile alla responsabilità dell'aggiudicatario, al quale è comunque fatto obbligo di informare tempestivamente i casi di forza maggiore che rendono incomplete o impossibili la prestazione.

In caso di chiusura per eventi improvvisi il Concessionario dovrà esporre adeguata informativa in luogo visibile per l'utenza.

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici per cause indipendenti dalla sua volontà.

#### **ART. 8 – OBBLIGHI GENERALI DI MANUTENZIONE**

Durante tutto il periodo di validità della concessione, il Concessionario dovrà eseguire, a sua cura e spese, tutti gli interventi di **manutenzione ordinaria** necessari per assicurare il buon funzionamento dell'immobile nel rispetto rigoroso delle normative tecniche vigenti. A titolo esemplificativo quelle da farsi agli impianti di luce, alle serrature e chiavi. Non provvedendovi il Conduttore, vi provvederà il Locatore, prelevandone le spese dal deposito cauzionale.

#### **ART. 9 – CESSIONE DEL CONTRATTO**

L'immobile si concede in locazione per il solo esercizio di edicola. Il Conduttore, a norma dell'art 36 della L. 392/1978 potrà cedere il contratto di locazione purché venga insieme ceduta o locata l'azienda dandone comunicazione al locatore mediante PEC. Il locatore potrà opporsi alla cessione del contratto nel caso in cui il subentrante non sia in possesso dei requisiti previsti per contrarre con la pubblica amministrazione. (art. 94 e seguenti del D.Lgs. 36/2023).

È fatto assoluto divieto di mutazione di destinazione d'uso. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34,35,37 e seguenti della L. 392/1978, il Conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

#### **ART. 10 - RECESSO**

Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, settimo comma della Legge 392/1978, il Conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, tramite lettera raccomandata o mail-pec almeno sei mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione.

### **ART. 11 – DICHIARAZIONI LOCATORE SULL’IMMOBILE**

Il Locatore dichiara che l’immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche e che è escluso dalla prestazione energetica così come previsto (in applicazione del DGR 17/7/2015 n. 3868) dal D.G. Ambiente e Clima n. 18546 del 18 dicembre 2019 al punto 3.2 lett.c dove si indica che i fabbricati isolati di superficie utile inferiore a 50mq sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### **ART. 12 – DICHIARAZIONI CONDUTTORE SULL’IMMOBILE**

Il Conduttore dichiara che l’immobile con tutti i suoi componenti è in buono stato di manutenzione ed agibilità, adatto al proprio uso ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deperimento connesso con l’uso diligente. Il Locatore ha facoltà di ispezione o far ispezionare l’immobile purché dia un preavviso di 24 ore.

### **ART. 13 – UTENZE E ONERI A CARICO DEL LOCATORE**

Sono a carico del Locatore gli oneri relativi alla manutenzione straordinaria secondo quanto stabilito dal Codice Civile.

Il Concedente ha l’obbligo di segnalare tempestivamente al locatore, ogni fatto e deterioramento rientrante nella straordinaria manutenzione che possa ostacolare il regolare funzionamento del servizio formulando una descrizione delle cause.

Sono a carico del Conduttore, fino alla materiale riconsegna dell’immobile, le spese relative all’allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse, nonché gli oneri di natura tributaria dovuti ai sensi di Legge (TARI) inoltrando apposita denuncia di occupazione al Gestore dell’Entrata con l’indicazione delle relative superfici.

Sono a carico del Conduttore l’imposta di bollo sul contratto, la registrazione e l’imposta di registro nella misura delle vigenti leggi

Il Conduttore deve comunicare con immediatezza l’eventuale modifica dei recapiti indicati in sede di gare (es numero di telefono, PEC)

### **ART. 14 - LAVORI DI MODIFICA - MIGLIORIE**

La struttura è consegnata nello stato attuale in cui si trova.

Il Conduttore non può procedere autonomamente ad opere di manutenzione straordinaria, nuove costruzioni, migliorie o modifiche sulla struttura, se non preventivamente autorizzate dal Comune di Segrate, che comunque si riserva il diritto di rilasciare il proprio benestare, dietro presentazione di regolare progetto.

Ogni intervento dovrà essere precedentemente autorizzato dal Locatore, e ogni spesa sarà a carico del Conduttore.

Gli eventuali miglioramenti, ampliamenti, nuove costruzioni e dotazioni rimarranno di proprietà del Comune, fin dalla loro realizzazione o acquisto.

Per eventuali interventi svolti e non autorizzati, il Locatore si riserva il diritto di pretendere l’eventuale rimessa in pristino dei locali.

### **ART. 15 – RESPONSABILITA’ DEL CONDUTTORE**

Copia delle chiavi di accesso all’immobile è detenuta dal Comune e viene consegnata al Conduttore, responsabile per danni, diretti o indiretti, di qualsiasi specie ed entità che comunque dovessero derivare a persone, comprese anche quelle alle dipendenze o incaricati dal Conduttore o a cose (stato di conservazione degli impianti fissi e tecnologici) causati nell’esercizio delle loro attività.

Il Comune non potrà mai essere chiamato a rispondere per qualunque fatto o danno allo stesso derivante e pertanto il Conduttore si impegna a tenere completamente sollevato il Comune, per danni, molestie e spese che potrebbero conseguire direttamente o indirettamente dall’esercizio dell’attività per cui viene stipulata il presente atto di locazione.

Il Conduttore dichiara di conoscere ed accettare le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile.

#### **ART. 16 – GARANZIA DEFINITIVA**

Il Conduttore ha prestato garanzia definitiva tramite versamento di deposito cauzionale di euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) (sei mensilità) provv. N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, a garanzia dell'osservanza delle obbligazioni assunte con il presente contratto.

La garanzia resterà vincolata per tutta la durata del contratto, non potrà mai essere imputata in conto canoni e gli verrà restituita dopo l'avvenuta riconsegna dell'immobile dopo che siano state pagate tutte le pendenze connesse con la locazione, che siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente atto e l'immobile si trovi nello stato in cui è stato consegnato, salvo il deperimento per l'uso normale. Nel caso dovessero essere operati prelevamenti per eventuali inadempienze, essa dovrà essere reintegrata.

#### **ART. 17 – ASSICURAZIONE**

Il Concessionario ha prestato apposita polizza assicurativa N. \_\_\_\_\_ presso \_\_\_\_\_ a favore dell'Ente per la copertura della responsabilità civile e per gli eventuali danni causati al bene assegnato, in relazione alla conduzione dello stesso, per un massimale per singolo sinistro non inferiore ad Euro 500.000,00. La polizza dovrà essere periodicamente rinnovata entro la data di scadenza protraendola di anno in anno sino alla scadenza della locazione. Il Conduttore con il presente atto esonera il Locatore da ogni e qualsiasi responsabilità per danni alle persone e alle cose o infortuni che a terzi dovessero derivare in relazione alle attività praticate all'interno dell'immobile. Il Conduttore risponde direttamente dei danni alle persone e cose comunque verificatesi nel corso della locazione derivanti da cause ad esso imputabili di qualunque natura o che risultino arrecati dal proprio personale, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o compensi da parte dell'Amministrazione.

Gli oneri per eventuali danni, che possono essere imputati a comportamento negligente del Conduttore, esclusi gli atti vandalici e dolosi, quantificati sul valore commerciale di reintegro, saranno a carico del Conduttore, salvo restando il diritto di rivalsa nei confronti di terzi responsabili

#### **ART. 18 – RISOLUZIONE CONTRATTO**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, il Locatore ha facoltà di risolvere la locazione quando il Conduttore:

- non paghi il canone puntualmente e con le modalità previste
- rifiuti o renda inattuabile l'ispezione all'immobile
- violi le prescrizioni di cui all'art 9 oppure adibisca l'immobile all'esercizio di attività non coerente con la destinazione dell'immobile per il quale è stato locato
- esegua opere di qualunque genere senza aver ottenuto il permesso scritto del locatore (art. 14).

#### **ART. 19 – RICONSEGNA LOCALE**

Al cessare della locazione, i locali dovranno essere restituiti in ogni caso al Comune in pristino stato, liberi e sgombri da ogni arredamento e materiale a spese e cura del Conduttore, senza diritto ed indennizzo di sorta.

#### **ART. 20 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento Europeo 679/2016 disciplinanti la protezione dei dati personali, il Comune di Segrate - in qualità di titolare del trattamento - informa che i dati personali di cui sia venuta in possesso in relazione all'espletamento della presente procedura, saranno raccolti presso il Comune – Sezione Gestione del Patrimonio – e trattati per le finalità di gestione della procedura e del rapporto di locazione successivamente instaurato, nonché per adempiere a specifici obblighi imposti da leggi, regolamenti, normativa comunitaria e formeranno oggetto di trattamento

nel rispetto della normativa sopra richiamata, improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti dei soggetti interessati.

Ai sensi della normativa nazionale e comunitaria sopra richiamata, i soggetti interessati hanno diritto di accedere ai dati che li riguardano e di chiederne, nel rispetto delle disposizioni e dei termini inerenti alla procedura, l'aggiornamento, la rettifica, l'integrazione, oltre che di chiedere la cancellazione o il blocco di eventuali dati non pertinenti o raccolti in modo non conforme alle norme. L'interessato può, altresì, opporsi al trattamento per motivi legittimi.

Titolare del trattamento dei dati: Comune di Segrate, Via I Maggio snc.

Responsabile del trattamento: Ing. Anna Paola De Lotto, in qualità di Dirigente della Direzione preposta al trattamento dei dati.

Controllo sui dati forniti potranno essere effettuati come previsto dalla normativa vigente.

Letto, approvato e sottoscritto.

Segrate \_\_\_\_\_

Il Locatore

Il Conduttore

per il Comune di Segrate

Ing. Anna Paola De Lotto

\_\_\_\_\_