

**CONTRATTO DI LOCAZIONE
PER USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE**

Con la presente scrittura privata la Fondazione IRCCS "Ca' Granda – Ospedale Maggiore Policlinico", con sede in Milano (CAP 20122), Via Francesco Sforza n. 28, Codice Fiscale n. 04724150968, nella persona del dirigente responsabile dell'Unità Operativa Patrimonio, (cognome e nome), in forza di delega rilasciata con determinazione del Direttore generale n. 2623 del 29 ottobre 2009, di seguito anche solo come Locatore,

CONCEDE IN LOCAZIONE

a, residente in, (ovvero con sede in),
via, Codice Fiscale/Partita I.V.A. n.,
(eventualmente: rappresentata da, nato/a a il,
residente in via, in qualità di), di seguito anche solo
come Conduttore, l'unità immobiliare sita in, via, scala
... piano interno, di mq. di superficie catastale (articolo 3 del
d.P.R. n. 138/1998).

Dati catastali: partita n. foglio mapp. ... sub. Z.C. ... categoria
catastale classe rendita

Tabelle millesimali: proprietà - riscaldamento - ascensore - altre

.....

per uso esclusivo di

La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni.

Art. 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei), dal al, e si intenderà rinnovato per altri 6 (sei) anni se nessuna delle Parti comunicherà all'altra disdetta almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Art. 2) Il Conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al Locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 3) Il Conduttore non potrà mutare l'uso esclusivo pattuito col presente contratto e non potrà sublocare, dare in comodato o comunque concedere a terzi, a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto a norma dell'articolo 1456 del codice civile. Il silenzio o l'acquiescenza del Locatore al mutamento dell'uso pattuito,

all'eventuale subaffitto, comodato o cessione, a qualsivoglia titolo, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Conduttore.

Art. 4) Il canone di locazione, avendo le Parti tenuto presenti le condizioni oggettive dell'immobile, è convenuto in €. (.....) annui, da pagarsi in 4 rate eguali anticipate, scadenti l'1/1, 1/4, 1/7 e 1/10 di ogni anno.

Il Conduttore dichiara di avere visitato l'unità immobiliare oggetto del presente contratto e di averne accertato ed accettato lo stato di fatto e l'idoneità al proprio uso.

Art. 5) A partire dal secondo anno di locazione, il canone sarà automaticamente aggiornato, ogni anno, nella misura non inferiore al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo, accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati e verificatasi rispetto all'anno precedente.

Art. 6) Il Conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che comporta / non comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

Art. 7) Le rate del canone di locazione sono computate e stabilite a trimestre e non a giorni. In caso di illegittima occupazione dell'immobile locato, anche per un solo giorno successivo alla data di scadenza o di risoluzione del contratto, il Conduttore sarà tenuto a corrispondere, a titolo di indennità di occupazione, la rata del canone dovuto per l'intero trimestre, oltre al rimborso degli oneri accessori e, così, per i trimestri successivi, senza pregiudizio alcuno del diritto del Locatore alla riconsegna dei locali ed al risarcimento degli eventuali ulteriori danni.

Il pagamento del canone, o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e le modalità contrattualmente previsti, del canone e delle quote per gli oneri accessori produrranno *ipso iure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile. Il ritardato pagamento del canone darà luogo, comunque, alla corresponsione di un interesse che viene fissato nella misura di tre volte quello legale di cui

all'articolo 1284 del codice civile.

Il Locatore provvederà ad imputare i pagamenti ricevuti, indipendentemente dalla causale indicata dal Conduttore o, per conto di questi, da soggetti terzi, senza necessità di comunicazione alcuna, ai debiti per spese accessorie ovvero ai debiti per canoni, riservandosi di dare precedenza, a suo insindacabile giudizio, ai debiti da più tempo scaduti.

Art. 8) Sono interamente a carico del Conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture dei servizi comuni.

Le spese per il servizio di portierato, ove istituito, saranno a carico del Conduttore nella misura del 90%.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire, in sede di consuntivo, entro 2 (due) mesi dalla richiesta.

Il Conduttore ha diritto di prendere visione presso il Locatore dei documenti giustificativi delle spese effettuate, ripartite secondo criteri noti al Conduttore all'atto della firma del presente contratto.

In una con il pagamento della prima rata del canone annuale, il Conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

E' facoltà del Locatore di stabilire che il costo del servizio di riscaldamento venga dal Conduttore direttamente corrisposto alla ditta assuntrice del servizio stesso.

Art. 9) Gli oneri degli interventi e delle manutenzioni tutte, anche eccedenti le piccole riparazioni, da effettuarsi all'interno dell'unità locata, sono assunti dal Conduttore in via esclusiva.

Il Conduttore si impegna ad eseguire, a sue esclusive cura e spese, le eventuali opere che dovessero essere richieste nel rispetto delle vigenti ed emanande norme tecnico – igienico – sanitarie in relazione all'attività esercitata presso i locali in affitto, previa autorizzazione del Locatore. A pena di risoluzione del contratto a norma dell'articolo 1456 del codice civile, il Conduttore dovrà produrre al Locatore, entro 30 (trenta) giorni dalla conclusione dei predetti lavori, le dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi di adeguamento degli impianti.

Art. 10) Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione ai locali locati, alla loro destinazione ed agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite, anche con la tolleranza del Locatore, questi avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il Conduttore sin d'ora.

In caso contrario, il Conduttore avrà l'obbligo, a semplice richiesta del Locatore, della remissione in pristino, a proprie spese.

Art. 11) Il Conduttore è costituito custode dell'unità immobiliare locata ed esonera espressamente il Locatore

- da qualsiasi responsabilità verso i terzi o gli altri conduttori, per fatti od omissioni proprie, dei propri dipendenti e/o collaboratori a qualsivoglia titolo, degli eventuali avventori e di qualsiasi altro frequentatore dell'immobile condotto in locazione (in particolare, il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per i danni provocati a persone e/o cose nel corso od in ragione dell'esecuzione degli interventi di cui agli Artt. 9) e 10), impegnandosi a tenere indenne lo stesso Locatore da qualsiasi pretesa avanzata nei suoi confronti, direttamente od indirettamente riconducibile alle opere o lavori realizzati);

- da qualsiasi responsabilità per i danni, diretti od indiretti, che potessero derivargli per l'interruzione dei servizi e degli impianti generali.

Art. 12) Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e/o eventuali terzi dei danni causati per sua colpa da incendio, spandimento d'acqua, fughe di gas, ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Art. 13) Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati, previo avviso al Conduttore.

Art. 14) A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni tutte assunte con il presente contratto, ivi comprese quelle relative al pagamento dei canoni e degli oneri accessori, con la sottoscrizione del presente atto il Conduttore consegna al Locatore una fidejussione bancaria, a prima richiesta, rilasciata da un primario Istituto di Credito e con validità sino a tutto il primo periodo di durata del contratto, con rinnovo annuale tacito alle medesime condizioni per la restante durata contrattuale, per un importo pari a 12 (dodici) mensilità del

canone di locazione e, quanto al resto, secondo lo schema in uso presso il Locatore. In "alternativa alla predetta fideiussione, il Conduttore produce libretto di deposito a risparmio al portatore, "dell'importo pari a un anno del canone di locazione.

Art. 15) E' ad esclusivo carico del Conduttore l'ottenimento e/o il rinnovo delle prescritte autorizzazioni per l'esercizio dell'attività.

Art. 16) Ove nel corso della locazione si dovessero eseguire sulle parti comuni dello stabile - a cura del Locatore - importanti ed improrogabili opere, necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che possano comprometterne l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o venissero, comunque, realizzati interventi di straordinaria manutenzione, il canone, così come pattuito, sarà integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.

L'aumento decorrerà, senza necessità di richiesta alcuna, dal primo giorno del mese successivo a quello in cui sono stati ultimati i lavori.

Art. 17) Il Conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile, che dichiara di ben conoscere, specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso, e ad osservare, in caso di condominio, le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

E' in ogni caso fatto divieto al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Art. 18) Nel caso in cui il Locatore intendesse vendere la cosa locata, il Conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

Art. 19) Fatta eccezione per gli interventi di cui all'Art. 10, il Conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata in buono stato, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Art. 20) Il contratto si intenderà risolto di diritto, in caso:

- di violazione del divieto di mutamento dell'uso esclusivo pattuito e del divieto di sublocazione, comodato e cessione a terzi, a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte, dell'unità immobiliare locata (Art. 3);
- di mancato pagamento del canone e/o degli oneri accessori alle scadenze e con le modalità contrattualmente previste (Art. 4);
- di mancata consegna, entro 30 (trenta) giorni dall'ultimazione dei lavori,

delle dichiarazioni e/o certificazioni di legge, attestanti la conformità alle vigenti normative degli interventi e degli impianti realizzati (Art. 9);

- di mancato rispetto del regolamento dello stabile e delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini (Art. 17);

- di violazione del divieto di modifica e/o innovazione dei locali locati (Art. 10).

In tali ipotesi,

- il Conduttore non avrà diritto ad alcun indennizzo o risarcimento, neppure per i lavori, comunque, realizzati;

- il Locatore avrà facoltà di escutere, anche a titolo di penale, la fideiussione di cui all'Art. 14, o di estinguere "il libretto di deposito a risparmio, fatto salvo, in ogni caso, il risarcimento del maggior danno.

Il contratto si intenderà, altresì, risolto di diritto in caso di invalidità od inefficacia, totale o parziale, per qualsiasi ragione, della garanzia fideiussoria (Art. 14).

Art. 21) A tutti gli effetti del presente contratto, compresi la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del comune ove è situato l'immobile locato.

Art. 22) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

Art. 23) Tutte le spese connesse alla presente scrittura contrattuale – ivi comprese quelle di bollo – sono a totale carico del Conduttore. Il Locatore provvederà alla registrazione del contratto la cui spesa è posta a carico del conduttore e del locatore nella misura del 50% ciascuno. Il Conduttore anticiperà la quota di sua spettanza.

Art. 24) Il Conduttore autorizza il Locatore a trattare e a comunicare a terzi i suoi dati personali, anche mediante supporti e procedure telematiche, in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione, ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 25) Per ogni controversia concernente l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto è competente il Foro di Milano, ogni altro escluso.

Art. 26) Il presente contratto è soggetto ad IVA, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, come modificato dal decreto legge 4 luglio 2006, n. 233, convertito in

legge, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.

Milano,

IL LOCATORE
FONDAZIONE IRCCS CA' GRANDA
OSPEDALE MAGGIORE POLICLINICO
Unità Operativa Patrimonio
Il dirigente responsabile

IL CONDUTTORE

A norma dell'articolo 1341 del codice civile si approvano, con particolare riguardo gli articoli 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 e 25.

IL LOCATORE
FONDAZIONE IRCCS CA' GRANDA
OSPEDALE MAGGIORE POLICLINICO
Unità Operativa Patrimonio
Il dirigente responsabile

IL CONDUTTORE