



CONTRATTO DI LOCAZIONE STALLI POSTI AUTO

1) Le parti contraenti:

FRIGERIO APPALTI s.r.l., con sede in via P.Stucchi n.7, in persona dell'amministratore pro tempore, geom. Alberto Frigerio, cod. fisc. 03906410158, nato a Milano il 12.08.1958

in seguito denominato "LOCATORE" ; che elegge il proprio domicilio in via P.Stucchi n.7 Cornate d' Adda (mi)

e
COMUNE DI VIMERCATE, C. F. 02026560157 in persona del Funzionario Responsabile del Servizio a ciò delegato e legittimato a rappresentare l'amministrazione comunale dott. De Biasi Vittorio , nato a Lissone il 30 luglio 1964 Cod. fisc. BDS VTR 64L30 E617G

In seguito denominato "CONDUTTORE" che elegge il proprio domicilio in Vimercate P.zza Unità d'Italia 1

2) Immobilie in locazione: n. 46 stalli sosta (e di eventuali stalli che il conduttore potrà richiedere al locatore) posti nel secondo piano seminterrato del parcheggio sito nel CENTRO COMMERCIALE DI P.ZZA MARCONI,

DESTINAZIONE D'USO CONTRATTUALE : parcheggio auto e veicoli in genere
LOCAZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE AI SENSI D.L. 223/06.

3) Durata del contratto:
dal 2° aprile 2007 al 2 aprile 2013

4) Condizioni economiche:
CANONE BASE: premesso che il costo unitario di locazione di ogni stallo ammonta ad Euro 400,00, IVA Inclusa si concorda che il canone annuo complessivamente dovuto ammonta ad Euro 18.400,00 (Euro diciottomilaquattrocento) nell'eventualità ci fosse la necessità di ulteriori stalli, il prezzo unitario sarà conforme al prezzo in vigore al momento della richiesta

AGGIORNAMENTI CANONI:
data primo aggiornamento : 2 aprile 2008

IL COMANDANTE
Dot. Vittorio DE BIASI

FRIGERIO APPALTI s.r.l.

PAGAMENTI:

in rate semestrali a seguito di fattura sul conto corrente INTESA SANPAOLO ABI 03069 CAB 34073 c/c 11132176 CIN V

REGIME FISCALE

soggetto ad IVA

5) Oggetto del contratto:

Il Locatore cede in locazione al Conduttore, che accetta l'immobile indicato nelle premesse, alle condizioni ivi riportate ed a quelle previste agli articoli seguenti.

6) Rinnovazioni e proroghe:

Al termine della durata contrattuale, il contratto si rinnoverà automaticamente di anni sei per una sola volta, dopo di che scadrà automaticamente ed in via definitiva senza obbligo di disdetta, che si intende data ed accettata ora per allora. Resta comunque in facoltà del Conduttore di non rinnovare il contratto con preavviso notificato con almeno 180 gg. di anticipo. E' altresì in facoltà del Locatore negare la rinnovazione del contratto alla scadenza dei primi sei anni, nei casi previsti dall'art.28, 2° comma, L.392/78, a mezzo di lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della scadenza.

7) Recesso anticipato del conduttore:

Il Conduttore ha facoltà di recesso anticipato del contratto con preavviso di almeno sei mesi da notificarsi tramite raccomandata a.r.

8) Canoni ed aggiornamento:

Il canone base pattuito all'art.4 verrà aggiornato di anno in anno (con le modalità sempre previste al ridetto art.4) proporzionalmente all'aumento dell'indice ISTAT, nella misura prevista di volta in volta dalle leggi vigenti (allo stato pari al 75%), dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati od altro equipollente, verificatosi fra il mese anteriore all'inizio del contratto (indice riportato al punto 4) ed il mese anteriore all'inizio del nuovo anno locatizio, intendendosi le richieste di aumento ed aggiornamento formulate dalla parte locatrice ora per allora.

Il canone così come stabilito al precedente punto 4 è stato determinato anche sulla base degli impegni assunti dall'Amministrazione Comunale in relazione all'area a parcheggio di cui fan parte

gli stalli concessi in locazione, così come indicati nell'allegata lettera del 22 gennaio 2007 (allegata sub. A). Per tale motivo si stabilisce già sin d'ora che in caso di inosservanza da parte del Comune di Vimercate alle linee guida per la gestione appropriata del parcheggio, la locatrice potrà ottenere ipso iure la risoluzione del contratto in questione dopo aver fornito la prova dell'avvenuto inadempimento.

9 Pagamenti:

Il mancato puntuale pagamento di quanto dovuto comporterà a carico del Conduttore la maggiorazione degli interessi nella misura del "tasso EURIBOR" maggiorato di quattro punti, indipendentemente da ciò nel caso l'importo superi tre mensilità di canone ed il ritardo superi i tre mesi costituisce motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art.1455 c.c.

Il Conduttore non potrà spiegare azione contro il Locatore se non proverà di aver corrisposto ogni somma contrattualmente dovuta.

E' in facoltà del Locatore l'imputazione dei pagamenti in deroga agli artt. 1193 e segg. C.C.

10 Consegna, stato di conservazione, custodia:

Il Conduttore se ne costituisce custode e da tale momento iniziale ne assume la integrale manutenzione ordinaria anche in deroga all'art.1576 C.C., con obbligo di riconsegna alla scadenza nel medesimo stato originario.

Ai fini della L.46/90 (sicurezza degli impianti) la parti danno atto che la responsabilità del Locatore termina al quadro di distribuzione esistente nella porzione immobiliare in questione.

11) Innovazioni:

E' vietato al Conduttore effettuare modifiche della cosa locata, senza il preventivo consenso scritto del Locatore e le prescritte autorizzazioni di legge

Le modifiche e ristrutturazioni comunque eseguite dal Conduttore anche con il consenso del Locatore diventeranno parte integrante della cosa locata e resteranno acquisite al Locatore, senza obbligo di compenso, in espressa e totale deroga all'art.1592 del C.C.; qualora intervenga la risoluzione del contratto entro i primi sei anni, in tal caso il Locatore potrà pretendere il ripristino dei locali e l'eliminazione delle opere realizzate dal Conduttore ed in caso di inadempienza potrà provvedere direttamente il Locatore come per il caso di mancata manutenzione.

Qualora si rendessero necessari interventi sull'immobile locato per adeguarlo a disposizioni di legge o di regolamento specifiche dell'attività esercitata dal Conduttore, le stesse saranno a carico esclusivo del Conduttore, senza che il Locatore sia tenuto ad alcun riconoscimento; ove gli interventi riguardassero le parti comuni essi saranno a carico esclusivo del Conduttore sempre che discendano dalla specifica attività dallo stesso esercitata. Per le innovazioni di carattere generale sugli importi di spese sostenuti dalla proprietà sarà riconosciuta la percentuale prevista al precedente art.11, da sommarsi al canone.

12) Vizi, impossibilità d'uso, danni del Conduttore:

Il Conduttore esonera il Locatore da fatto dei dipendenti collaboratori appaltatori o fornitori del Conduttore o da interruzione dei servizi comuni, salvo il caso di vizi non apparenti conosciuti dal Locatore da Lui dolosamente taciuti.

13) Rilascio e penali:

Il Conduttore si obbliga a rilasciare l'immobile locato alla scadenza, libero, anche per quanto riguarda le parti comuni, da persone e cose anche interposte, nello stesso stato di consistenza e manutenzione in cui gli fu consegnato, salve le clausole precedenti relative alle innovazioni ed al degrado derivante dal normale e diligente uso; il rilascio si intende avvenuto solo a sgombero ed eventuale ripristino completati.

14) Spese contrattuali:

Le spese di registrazione del presente contratto, relative copie e bolli della registrazione iniziale e di quelle successive, si intendono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.

15) Avviamento e prelazione:

Le parti danno atto che non sussistono i presupposti per qualsivoglia indennità per la perdita dell'avviamento alla risoluzione del contratto comunque intervenuta

Il Conduttore non ha diritto di prelazione in caso di vendita e in caso di nuova locazione.

16) Inadempienze:

nadempienze:

Le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale ed inscindibile. In caso di violazione anche di una sola di esse, il Locatore potrà chiedere al Conduttore l'adempimento entro i giorni: trascorso inutilmente tale periodo il Locatore, per patto espresso, avrà diritto a revocare il contratto ai sensi dell'art.1456 C.C. con comunicazione a mezzo raccomandata a.r., con diritto di pretendere il danno.

L'eventuale esistenza di fidejussione o garanzia da parte di terzi non preclude la risoluzione del contratto per inadempimento del Conduttore.

In caso di mutamento della destinazione d'uso il diritto del Locatore alla risoluzione del contratto è prescritto se non trascorsi tre mesi da quando egli ne sia venuto a conoscenza certa, a seguito di comunicazione per iscritto del Conduttore: l'accettazione anche tacita del comunicato mutamento non preclude il diritto al risarcimento del danno, cui il Conduttore sarà tenuto sia in caso di revocazione anticipata che in caso di prosecuzione del contratto.

Modifiche del contratto:

Il presente contratto non può essere modificato se non a mezzo di atto scritto; nello stesso modo non possono essere provate le eventuali modifiche.

Allegati: sub. A) Indicazioni linee guida gestione parcheggio del 22 gennaio 2007

data li 02 Aprile 2007

Locatore

APPALTI srl

IL COMANDANTE
Il Conduttore
(Comm. Dott. Vittorio DE BIASI)

Il presente contratto si applica ed agli effetti di cui all'art.1341 c.c. si approvano specificatamente le clausole di cui agli allegati (1), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16) e 17).

Locatore

APPALTI srl

Il Conduttore
IL COMANDANTE
(Comm. Dott. Vittorio DE BIASI)