

CONTRATTO DI LOCAZIONE

tra:

COMUNE DI COMO - P.I. 00417480134 e C.F. 80005370137, legalmente rappresentato da _____, nato a _____ in data _____, Direttore del Settore Patrimonio e Smart City, giusto decreto sindacale n. 49 del 5/9/2025, domiciliato per la carica presso il Comune di Como, in Via Vittorio Emanuele II, n. 97, il quale interviene nel presente atto in rappresentanza del Comune di Como, che dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune medesimo e di non trovarsi in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'assunzione del presente atto.;

e

_____ con sede in _____ CF/Piva n. _____ email PEC _____ legalmente rappresentata in questo atto da _____ nato a _____ il _____, il quale dichiara di non trovarsi in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'assunzione del presente atto.

Premesso che

- con determinazione dirigenziale Settore Patrimonio e Smart City n. ____ del _____ è stata indetta asta pubblica per l'assegnazione mediante locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo, come da bando pubblicato in Albo pretorio in data _____;
- con determinazione dirigenziale n. ____/RG del _____ è stata disposta l'aggiudicazione definitiva a _____ per la locazione dell'immobile sito in Como _____ di cui al Lotto n. ____;

Ciò premesso

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1) Oggetto

Il Comune di Como (di seguito "Locatore"), come rappresentato, assegna in locazione a _____ (di seguito nominato "Conduttore"), che come rappresentata accetta:

- immobile sito in Como Via _____ n. ____ identificato come lotto n. _____ del bando in pre messa

Il tutto così censito catastalmente:

Comune di Como (CO) Catasto Fabbricati Como Sez. urb. ____ fg. ____, part. ____;

Il tutto come meglio individuato nelle planimetrie indicate al presente atto (allegato1) omessane la lettura per dispensa datamene dalle parti.

L'immobile sopra descritto è locato a corpo e non a misura e, pertanto, non potrà essere esercitata alcuna azione di lesione, né per aumento, né per diminuzione del canone derivante da qualsiasi errore nella descrizione del bene stesso e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute e accettate espressamente nel loro complesso.

Il Concedente è esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 cod. civ.

Articolo 2) Destinazione dell'immobile

L'unità immobiliare, oggetto della presente locazione, dovrà essere adibita ad attività compatibile con la categoria catastale, pena la risoluzione del contratto.

Sono vietate le seguenti attività: agenzia di scommesse, sexy shop, money transfer, phone center, sala giochi.

Il Conduttore dovrà acquisire tutte le autorizzazioni e/o concessioni e/o licenze necessarie all'esercizio dell'attività svolta nei locali oggetto di aggiudicazione.

L'unità immobiliare non potrà - in tutto e in parte - essere ceduta né data in comodato, in sublocazione o godimento a terzi, se non a seguito di preventiva autorizzazione da parte del Locatore, fatta eccezione per i casi previsti dagli artt. 36 e 37 della Legge n. 392/1978.

Nei casi di cui agli artt. 36 e 37 Legge n. 392/1978 dovranno essere notificati all'Ente gli estremi del soggetto che è succeduto nel contratto nel termine di 7 (sette) giorni dall'intervenuta successione.

Articolo 3) Consegnna dell'immobile

L'immobile è consegnato al Conduttore nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative pertinenze, diritti, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, apparenti e non apparenti.

Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile con sopralluogo effettuato in data _____ e di averlo trovato idoneo al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato.

Il Conduttore è custode dell'immobile dato in locazione e si obbliga a conservare lo stesso con la diligenza del buon padre di famiglia.

Articolo 4) Durata

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto.

Alla scadenza contrattuale dopo sei anni, il contratto si rinnova per ulteriori 6 anni, in assenza di disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della scadenza. Il Locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione dopo 6 anni per i motivi di cui all'art. 29 Legge n. 392/1978 con le modalità e i termini ivi previsti.

In deroga a quanto previsto dall'art. 28 della Legge n. 392/1978, il contratto di locazione avrà termine trascorso il periodo di 6+6 anni senza ulteriori rinnovi.

In ogni caso è consentito al Conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da inoltrare tramite posta elettronica certificata all'indirizzo mail generale dell'Ente (disponibile sul sito istituzionale www.comune.como.it) ovvero tramite raccomandata con ricevuta di ritorno.

Articolo 5) Canone

Il Conduttore verserà al Locatore un canone annuo di € _____,00 (euro _____/00) da corrispondere in rate semestrali o in un'unica soluzione annuale, oltre al rimborso per spese per gli oneri accessori ed utenze (ove non volturate) ed anche per eventuali spese relative a manutenzioni ordinarie non effettuate dal Conduttore, sulla scorta del rendiconto predisposto dagli Uffici comunali competenti ed inviato al Conduttore con indicazione specifica delle spese e del criterio di ripartizione. Detto canone sarà aggiornato su base annua, con decorrenza dal secondo anno di locazione, nella misura massima prevista dalla legge della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

In caso di recesso anticipato del Conduttore, il canone è dovuto per l'intero periodo di preavviso.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese ed eccezioni del Conduttore, qualunque ne fosse il titolo.

Il Comune potrà autorizzare la corresponsione del canone dovuto mediante compensazione con eventuali importi spesi dal Conduttore esclusivamente per interventi/lavori/opere autorizzati ai sensi del successivo art. 8.

Resta inteso, e da ambo le parti accettato, che, alla scadenza del presente contratto, nel caso in cui il Conduttore continui ad occupare l'immobile nelle more dell'espletamento delle formalità per l'individuazione di un nuovo soggetto conduttore, senza che ciò importi alcuna volontà di rinnovo del contratto da parte del Comune, il Conduttore, a titolo di indennizzo per occupazione senza titolo dell'immobile, sarà tenuto alla corresponsione dell'ultimo canone corrisposto in corso di rapporto rivalutato nella misura massima prevista dalla legge della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

Il pagamento per canoni e oneri dovrà essere effettuato dal Conduttore esclusivamente con strumenti di incasso o di pagamento idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni.

Articolo 6) Manutenzione ordinaria

Sono a carico del Conduttore gli oneri di manutenzione ordinaria dell'immobile e delle parti comuni e di qualsiasi opera necessaria alla loro conservazione, nonché gli oneri gestionali (pulizia, spese vive, assicurazione etc.).

Gli Uffici del Comune procedono a verifiche per accettare lo stato dell'immobile dato in locazione e per indicare le eventuali opere di manutenzione di cui l'immobile necessiti, come previsto al successivo art. 17.

In caso di inerzia del Conduttore ad effettuare gli interventi di manutenzione ordinaria, trascorsi 15 giorni dalla comunicazione PEC di sollecito da parte degli Uffici comunali, il Locatore potrà provvedere direttamente addebitandone i relativi costi al Conduttore che dovrà provvedere al relativo rimborso.

Articolo 7) Opere strumentali all'esercizio dell'attività del Conduttore

Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna innovazione o trasformazione all'immobile senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Eventuali interventi di ristrutturazione, adeguamento funzionale e impiantistico, che risultassero necessari o strumentali allo svolgimento delle attività che il Conduttore intende svolgere presso l'immobile, dovranno essere previamente autorizzati dal Locatore e realizzati a cura e spese del Conduttore, il quale si assume ogni responsabilità al riguardo.

Le parti, inoltre, convengono che sul Locatore non grava alcun obbligo di adeguamento e messa a norma degli impianti e che, pertanto, resterà ad esclusivo carico del Conduttore ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari nonché per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti sino al termine del periodo di locazione.

Ove per l'esecuzione delle suddette opere fosse previsto il rilascio, da parte delle Pubbliche Autorità, di autorizzazioni, concessioni, licenze o permessi, il Conduttore dovrà provvedere a propria cura e spese alle relative richieste.

Il Conduttore sarà tenuto a vigilare affinché le imprese esecutrici degli interventi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia e ad esibire al Comune di Como la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi.

In relazione agli interventi autorizzati ed eseguiti, il Locatore alla scadenza del contratto potrà chiedere la rimessione in pristino stato con oneri a carico del Conduttore o lasciare immodificate, senza nulla dovere, quelle opere che ritenesse opportuno mantenere, salvo che non sia diversamente previsto nell'autorizzazione.

Articolo 8) Interventi sull'immobile e manutenzione straordinaria

Sono a carico del Locatore, salvo diversa pattuizione, gli oneri connessi alla manutenzione straordinaria dell'immobile.

Ai sensi dell'art. 15 commi 3 e 4 del *"Regolamento sulla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare"* eventuali interventi di manutenzione straordinaria sull'immobile - di competenza comunale - potranno essere eseguiti dal Conduttore previa espressa autorizzazione da parte del Locatore e previa presentazione preventiva, da parte del Conduttore, di un progetto, da sottoporre all'approvazione del Servizio Patrimonio e del Servizio Edilizia pubblica che, esprimeranno il proprio parere in relazione alla regolarità, congruità e conformità dello stesso e, successivamente all'esecuzione, attesteranno la regolarità e conformità delle opere eseguite.

Tali lavori non potranno superare le soglie stabilite per l'affidamento diretto dal Codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. n. 36/2023 e successive modifiche e/o integrazioni.

Prima dell'esecuzione di eventuali lavori di manutenzione straordinaria, il Conduttore si obbliga a trasmettere al Locatore una relazione dettagliata contenente informazioni sull'appaltatore e sull'appalto che comprenda anche un quadro economico relativo ai lavori preventivati.

È obbligo a carico del Conduttore l'assunzione della responsabilità in merito agli oneri sulla sicurezza in fase di realizzazione dei lavori suddetti.

Gli oneri finanziari relativi ad interventi autorizzati dal Locatore sull'immobile potranno essere scomputati dal canone annuo dovuto sulla base della documentazione comprovante la spesa sostenuta.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria spetterà al Locatore un aumento del canone in misura all'interesse legale da calcolarsi sulle spese sostenute.

Articolo 9) Oneri accessori e utenze

Al Conduttore fanno capo tutte le spese riguardanti gli oneri accessori, anche di tipo condominiale, nonché le utenze.

Articolo 10) Responsabilità e coperture assicurative

Il Conduttore, in quanto custode dell'immobile dedotto in contratto ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., si assume ogni responsabilità connessa all'utilizzo, alla gestione e alla manutenzione dell'immobile e per eventuali danni a persone e/o cose, che dovessero accadere durante l'utilizzo dell'immobile e/o a causa dello stesso e, in ogni caso, per tutti i danni arrecati a terzi nell'esercizio della propria attività anche ai sensi degli artt. 2049 e 2050 cod. civ., per fatto proprio o dei suoi dipendenti, soci, collaboratori, prestatori d'opera e/o altre persone presenti nei locali a qualsiasi titolo, manlevando il Locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

Il Conduttore terrà il Locatore indenne da molestia o pretesa da parte di terzi.

Il Conduttore dovrà provvedere a sua cura e spese all'ottenimento e al mantenimento delle certificazioni necessarie al rispetto delle normative di sicurezza e antincendio, necessarie per lo svolgimento dell'attività, certificazioni che dovranno essere consegnate in copia al Locatore.

Il Conduttore dovrà provvedere a propria cura e spese all'affidamento dei contratti di verifica e di controllo periodici degli impianti e di tutti i dispositivi di sicurezza, previsti dalle norme vigenti.

Il Conduttore si impegna, prima della stipula del contratto di locazione, a contrarre polizza assicurativa per la responsabilità civile con massimale di € _____, relativamente ai danni a persone e/o cose che dovessero accadere durante l'utilizzo dell'immobile e/o a causa dello stesso.

Il Concessionario sottoscriverà altresì una polizza assicurativa per la copertura dei rischi locativi di cui all'art. 1588 cod. civ. per danni all'immobile in base al valore di ricostruzione pari a € _____.

Le suddette polizze dovranno contenere la condizione esplicita che la Compagnia Assicuratrice si obbliga a notificare tempestivamente al Comune di Como, a mezzo PEC, l'eventuale mancato pagamento dei premi, nonché l'eventuale mancato rinnovo delle polizze alla loro naturale scadenza. Nelle polizze di assicurazione dei beni deve essere stabilito che, in caso di sinistro, la compagnia assicuratrice provvederà ad indennizzare direttamente il Comune di Como, quale proprietario dell'immobile. Ove il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o cose, ecceda i singoli massimali coperti dalle polizze, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico del Conduttore.

Dette polizze assicurative dovranno essere sottoscritte prima della stipula del contratto di locazione e consegnate in copia agli Uffici preposti dell'Ente. In difetto non sarà possibile procedere alla stipulazione del contratto.

Il Conduttore esonerà espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivargli, anche per eventuale interruzione di servizi, nonché da responsabilità derivante un limitato uso e godimento del bene derivante dalla necessità di effettuare interventi nell'unità immobiliare.

Articolo 11) Risoluzione del contratto

Le parti convengono, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., che decorsi 30 giorni da espressa richiesta di sollecito da parte dei competenti Uffici comunali per il pagamento di arretrati pari a due o più annualità del canone da parte del Conduttore, il contratto di risolverà di diritto nel caso in cui il Locatore comunichi al Conduttore che intende valersi della clausola risolutiva espressa.

Il Comune potrà avvalersi, altresì, della clausola risolutiva espressa prevista dall'art. 3 del Patto d'integrità sottoscritto dalle parti in sede di gara, ogni qualvolta nei confronti dell'operatore economico, di taluno dei componenti la compagnie sociale o dei dirigenti dell'impresa sia stata disposta misura cautelare o sia intervenuto rinvio a giudizio per taluno dei delitti di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-bis, 319-ter, 319-quater, 320, 322, 322-bis, 346-bis, 353-bis del Codice penale.

È in ogni caso fatto salvo il risarcimento del danno derivante al Locatore per gli inadempimenti posti in essere dal Conduttore.

Articolo 12) Termine rapporto contrattuale

Alla scadenza naturale del contratto, ovvero alla scadenza anticipata dovuta a risoluzione anticipata del contratto e/o recesso del Conduttore, l'immobile dovrà essere restituito libero da persone o cose nello stato di fatto in cui è stato dato in locazione, fatto salvo il normale deperimento conseguente all'uso e senza diritto ad alcun compenso e/o indennizzo in favore del Concessionario.

Articolo 13) Garanzia

A garanzia degli esatti adempimenti degli obblighi assunti, ivi compreso il regolare pagamento del canone, il Conduttore presta fideiussione bancaria, per un importo di € _____ (euro _____/00) pari a n. 3 mensilità del canone ai sensi dell'art. 11 Legge n. 392/1978.

La suddetta fideiussione bancaria resterà valida ed operante sino alla liberazione del Garante da parte del Comune e dovrà prevedere l'obbligazione in solido del Garante ai sensi dell'art. 1944 comma 1 cod. civ., senza obbligo per il Comune di preventiva escusione del debitore principale e con rinuncia da parte del Garante ad avvalersi dei termini di decadenza di cui all'art. 1957 cod. civ. La stessa dovrà, inoltre, essere escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo pec. Detta polizza fideiussoria verrà restituita al termine del rapporto di locazione, previa verifica dello stato dell'immobile, una volta riconsegnato, e previo adempimento di tutti gli obblighi contrattuali da parte del Conduttore.

Sarà, invece, escussa dal Locatore, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il Conduttore, nonostante la preventiva diffida ad adempiere del Locatore, si sia reso inadempiente anche ad uno solo degli obblighi del contratto.

In caso di escusione della polizza in pendenza di rapporto, il Conduttore sarà obbligato a provvedere a prestare nuova fideiussione entro 10 giorni dalla richiesta via pec del Locatore.

Articolo 14) Elezione di domicilio

A tutti gli effetti della presente locazione, compresa la notifica degli atti ed ai fini della competenza giudiziaria, il Conduttore elegge domicilio nell'immobile oggetto di locazione.

Articolo 15) Certificazione energetica

Si dà atto della predisposizione dell'Attestato di Certificazione Energetica, Codice Identificativo _____ registrato in data _____ e valido fino al _____, che si allega al presente contratto (allegato n. 2).

Articolo 16) Patto d'integrità

Le parti danno atto di avere sottoscritto patto d'integrità (art. 1 comma 17 L. 190/2012) per la partecipazione alla gara di cui al Bando pubblicato in data _____ per la locazione del presente lotto, così come all'allegato 3.

Articolo 17) Diritto di sopralluogo

In caso di richiesta del Locatore inviata tramite pec, il Conduttore si impegna a consentire il sopralluogo dell'immobile agli incaricati designati dall'Ente. In difetto di risposta entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla richiesta, gli incaricati dell'Ente procederanno in ogni caso ad effettuare sopralluogo per la verifica della corretta gestione e manutenzione dell'immobile.

Articolo 18) Oneri fiscali e spese contrattuali

Il contratto di locazione sarà stipulato con scrittura privata.

Ai sensi dell'art. 8 Legge n. 392/1978 le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del Conduttore e del Locatore in parti uguali.

Prima della stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà predisporre a proprie spese l'attestato di prestazione energetica, ove non allegato alle singole schede immobile di cui al presente bando.

Il Conduttore dovrà effettuare, a propria cura e spese, eventuali aggiornamenti catastali e dell'attestato di prestazione energetica, in caso di interventi sull'immobile.

Articolo 19) Privacy

L'informativa generale sul trattamento dei dati personali ai sensi degli artt. 13 e ss. del Regolamento Europeo 679/2016 e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" è contenuta nell'allegato n. 4.

Articolo 20) Imputazione pagamenti

In deroga all'art. 1193 cod. civ. il Locatore avrà facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi del Conduttore, indipendentemente dalle eventuali diverse indicazioni dello stesso, con

precedenza assoluta al rimborso delle spese.

Articolo 21) Norma finale

Qualunque modifica al presente contratto non potrà farsi che per iscritto.
Per quanto non previsto dal presente atto si rinvia alle norme in materia.

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

Approvazione specifica di clausole contrattuali

Ai sensi dell'art. 1341 cod. civ. le parti dichiarano di aver esaminato ed espressamente approvato le seguenti clausole: artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 20

IL CONCEDENTE

IL CONCESSIONARIO

Allegato 1 planimetria catasto fabbricati

Allegato 2 attestato di prestazione energetica

Allegato 3 patto d'integrità

Allegato 4 informativa trattamento dati personali