

## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI BOX DOPPIO

Con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, tra:

**AUTOSILO PIAZZA REPUBBLICA S.P.A.** (o brevemente APR S.P.A.) con sede in Milano, Via C. De Cristoforis, 13, Codice Fiscale, Partita Iva e Numero d'Iscrizione al Registro Imprese di Milano 08097200151, qui rappresentata dal Geom. Luigi Salvadori, non in proprio ma in qualità di soggetto all'uopo delegato (per brevità successivamente denominato Locatore)

Il/La Sig. \_\_\_\_\_<sup>e</sup> nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, Via/Piazza \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, Partita Iva \_\_\_\_\_, (per brevità successivamente denominato Conduttore)

Oppure

La società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, Via/Piazza \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, Codice Fiscale, Partita Iva e Numero di Iscrizione al Registro Imprese di \_\_\_\_\_, qui rappresentata dal Sig. \_\_\_\_\_, non in proprio ma in qualità di Legale Rappresentante della Società (per brevità successivamente denominato Conduttore)

### PREMESSO

a) Che l'Autosilo Piazza Repubblica S.p.a. ha la disponibilità di diversi box e posti auto da concedere in locazione presso l'Autosilo ubicato in Varese, Piazza della Repubblica, 25, con accesso dalla rampa carico-scarico merci del Centro Commerciale Le Corti, ed ubicata all'incrocio tra Via Bizzozzero e Via Spinelli, e dalla medesima gestito.

b) Che il Conduttore ha richiesto di poter acquisire in locazione un box doppio all'interno dell'Autosilo ubicato in Varese, Piazza della Repubblica, 19.

**Tutto ciò premesso, tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:**

#### 1) Premesse.

Le premesse e quanto in allegato costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

#### 2) Oggetto.

Il Locatore concede in locazione per uso esclusivo di autorimessa al Conduttore, che accetta per sé e per i propri aventi causa, l'immobile sito in Varese, Piazza della Repubblica, 19, Piano \_\_\_\_\_ Sotterraneo, identificato con il numero \_\_\_\_\_, di superficie di circa mq. \_\_\_\_\_, ed identificato catastalmente al Catasto Fabbricati di Varese, come porzione, al Foglio \_\_\_\_\_ Mappale \_\_\_\_\_ Subalterno \_\_\_\_\_, costituito da autorimessa doppia con serranda (in seguito anche denominato, per brevità, "box" o "immobile"), evidenziato in giallo nella planimetria allegata, con accesso dalla rampa carico-scarico merci del Centro Commerciale Le Corti, ed ubicata all'incrocio tra Via Bizzozzero e Via Spinelli.

Il Conduttore riconosce facoltà al Locatore di sostituire il box oggetto del presente contratto con altro box di analoghe dimensioni ubicato nell'Autosilo di Piazza della Repubblica, salvo preavviso di 15 (quindici) giorni a mezzo raccomandata a.r.

In caso d'esercizio della suddetta facoltà da parte del Locatore, è fatta salva la possibilità per il Conduttore di recedere dal contratto mediante dichiarazione da inviarsi a pena di decadenza nei successivi 15 (quindici) giorni richiedendo la sola restituzione dei ratei del canone di locazione non maturati, con esclusione di qualsiasi altra indennità e risarcimento.

#### 3) Stato dei luoghi.

Il Conduttore dichiara di ben conoscere lo stato dell'immobile, che risulta idoneo all'uso pattuito, e s'impegna a restituirlo al termine della locazione, nelle stesse condizioni in cui lo ha ricevuto in consegna, salvo il normale deperimento d'uso. Per ogni peggioramento dello stato dell'immobile locato è responsabile il Conduttore, se determinato da sua colpa o incuria.

#### 4) Durata.

La locazione decorre dalla data della stipulazione del contratto ed avrà durata di anni 3 (tre). Decorso detto periodo il contratto si riterrà automaticamente privo d'efficacia senza necessità di disdetta alcuna e con obbligo per il Conduttore di provvedere all'immediata restituzione del bene in favore del Locatore.

#### 5) Restituzione del bene locato – penale – procedura d'autotutela.

Alla scadenza del contratto, il Conduttore s'impegna a riconsegnare l'immobile libero da persone, cose, mobilio, rispondendo d'ogni deficienza o degrado e fatto salvo il normale deperimento d'uso.

La riconsegna sarà eseguita per mezzo di persona delegata dal Locatore, che provvederà a redigere apposito verbale in contraddittorio con il Conduttore. In tal senso, l'eventuale restituzione delle chiavi a chiunque fatta prima della suddetta constatazione verbalizzata, non ha alcun effetto liberatorio.

Il Conduttore, nell'ipotesi in cui, alla data di scadenza del contratto o, comunque, oltre la data fissata altrimenti (anche a seguito d'accordo fra le parti o per risoluzione anticipata eventualmente intervenuta) non riconsegna l'immobile, si obbliga a corrispondere al Locatore, oltre all'indennità d'occupazione parametrata al canone e ad ogni altro ulteriore importo dovuto per legge, una penale giornaliera pari al doppio dell'ultimo canone giornaliero d'occupazione, salvo in ogni caso il diritto della Locatore di pretendere il maggior danno.

In ogni caso, in mancanza di spontanea riconsegna del box entro i trenta giorni dalla scadenza o dalla risoluzione anticipata (per qualsiasi motivo) del contratto, il Locatore è fin da ora autorizzato dal Conduttore ad attivare la procedura di autotutela, che si articola nelle seguenti operazioni:

- ingresso nel box e sostituzione serratura;
- asportazione dei veicoli, e di quant'altro presente nel box;

- deposito di quanto asportato dal box in locali di supporto oppure, a discrezione del Locatore, conferimento in discarica e/o rottamazione, e addebito al Conduttore dei relativi costi (smaltimento, serratura, ecc.).

**6) Innovazioni, addizioni e migliorie – clausola risolutiva espressa.**

Il Conduttore non potrà apportare innovazioni, addizioni o migliorie all'immobile locato, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, che potrà non autorizzarle a sua insindacabile discrezione.

Ove tale consenso fosse rilasciato, dovrà comunque intendersi contrattualmente integrato e sottoposto alla condizione che al termine della locazione le migliorie apportate restino comunque a favore del Locatore, senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno e rinunciandovi il Conduttore fin da ora; la medesima disciplina vale anche per le addizioni non asportabili senza arrecare nocumento al bene locato.

Nel caso che le opere siano state eseguite senza il predetto consenso, il Conduttore sarà tenuto immediatamente a rimuoverle a proprie spese ed il suo inadempimento provocherà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile per fatto e colpa del Conduttore.

**7) Cessione del contratto e sublocazione – clausola risolutiva espressa.**

E' fatto espresso divieto al Conduttore di cedere ad altri il contratto, di dare in comodato o di sublocare - in tutto o in parte - gli spazi oggetto del presente contratto, pena la risoluzione dello stesso ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile per fatto e colpa del Conduttore, il quale sarà, in ogni modo, tenuto a risarcire i danni patiti dal Locatore.

Al Locatore è fin d'ora concessa la facoltà di cedere il presente contratto a terzi, sostituendo, pertanto, a sé enti o persone fisiche o giuridiche nei rapporti da esso derivanti.

Il Conduttore dichiara espressamente di consentire fin d'ora la cessione del contratto dal Locatore a terzi e, pertanto, la sostituzione sarà efficace nei suoi confronti dal momento in cui verrà notificata con raccomandata con avviso di ricevimento, senza necessità d'accettazione o formalità ulteriori.

In caso di vendita del box, il presente contratto si considererà risolto con decorrenza dal sessantesimo giorno successivo al ricevimento della comunicazione di disdetta inviata a mezzo raccomandata a.r..

**8) Canone, clausola risolutiva espressa, interessi per ritardato pagamento.**

Il canone di locazione, oneri condominiali compresi, è stabilito in Euro 2.520,00.= (duemilacinquecentoventi/00) annue, comprensivo di Iva 22%, ma oltre imposte e spese di registrazione, e soggetto ad aggiornamento automatico annuale, a far tempo dal secondo anno della locazione, nella misura massima consentita dalla legge (e comunque attualmente pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente).

Il suddetto canone dovrà essere pagato in rate annuali anticipate, delle quali la prima alla firma del presente contratto. Le annualità successive dovranno essere corrisposte a mezzo bonifico bancario prima dell'inizio dell'annualità.

In caso di mancato pagamento delle annualità successive entro la scadenza di cui sopra, il Locatore è facoltizzato a disabilitare le tessere di cui all'art. 17 che segue, pur rimanendo dovuto il canone anche per i giorni di impossibilità di utilizzo del box.

A prescindere dalla risoluzione del contratto ed in forza dell'art. 1460 cod. civ., il mancato puntuale pagamento in tutto o in parte e per qualunque causa, di una rata del canone, costituirà causa di risoluzione di diritto ex art. 1456 c.c. del contratto.

In ogni caso, il ritardato o mancato pagamento dei corrispettivi darà comunque luogo alla corresponsione da parte del Conduttore ed a favore del Locatore, di interessi di mora ad un tasso, variabile mensilmente, pari al tasso Euribor 6 mesi divisore 360, pubblicato sul "Il Sole 24 Ore" per valuta l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente ad ogni mese d'applicazione, maggiorato di quattro punti percentuali, e comunque non superiore al tasso stabilito ai sensi della L. 108/1996.

Ai fini della determinazione degli importi dovuti il Conduttore riconosce efficacia probatoria vincolante alle scritture contabili del Locatore.

**9) Uso pattuito, clausola risolutiva espressa.**

Il box dovrà essere utilizzato esclusivamente per il ricovero di autoveicoli.

E' fatto divieto di destinare il bene assegnato, anche parzialmente e temporaneamente, a qualsiasi altro uso. L'inosservanza di tale divieto produrrà ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e per colpa del Conduttore ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ.

**10) Manutenzione del bene locato.**

Il conduttore si obbliga ad effettuare nell'immobile le riparazioni previste dagli art. 1576 e 1609 del codice civile, così come ogni altra inerente gli impianti e i servizi (ed in particolare quelle relative a serrande, saracinesche, cinghie, rulli, corde, molle, serrature, ecc.), necessarie a mantenere il medesimo in buono stato locativo. Il Locatore si sostituirà al Conduttore, qualora questi non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta riparazione.

Il Locatore si riserva il diritto di eseguire manutenzioni o adeguamenti tecnologici o restauri, anche se non abbiano carattere d'urgenza, senza corrispondere alcun compenso al conduttore, anche se questi per effetto di esse subisca disagi per oltre 20 (venti) giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 Codice Civile.

**11) Esonero da responsabilità – custodia del bene locato.**

Il Conduttore esonera il Locatore da responsabilità per danni che possano derivare nei propri confronti da fatto o colpa di inquilini, clienti dell'Autosilo o terzi in genere.

Il Conduttore rinuncia a tutti i ricorsi contro il Locatore, per tutti i danni, che dovesse subire il Conduttore a seguito di:

- fuori uso o fermata, anche prolungata, per cause indipendenti dalla volontà del Locatore di uno degli elementi delle installazioni comuni;

- fulmini, incendi, infiltrazioni d'acqua, umidità, fughe di gas, rotture di impianti, allagamenti (anche a seguito di omissioni), rigurgiti di fognature, sommosse, scioperi, atti vandalici, e comunque ogni e qualsiasi evento che si dovesse verificare nell'ambito dello spazio locato, negli spazi confinanti e non, negli spazi comuni o all'esterno del fabbricato, che colpisca i beni del Conduttore o quelli che possano essere considerati come fissi, dallo stesso installati;

- furto o altre azioni delittuose commesse nelle unità locate o nelle parti comuni per i quali il Locatore fin d'ora non si assume alcun obbligo di sorveglianza; il personale eventualmente presente all'interno dell'Autosilo è preposto unicamente alla regolamentazione della mobilità delle vetture ed alla riscossione dei corrispettivi e non è tenuto a prestare opera di vigilanza sui box utilizzati;

- interruzione per cause indipendenti dalla volontà del Locatore e/o di terzi delle forniture di fluidi della rete d'estinzione automatica d'incendio, del sistema di condizionamento e ricambio d'aria ed elettrico.

Il Conduttore prende atto che l'Autosilo ove è ubicato il box oggetto di locazione è incustodito.

Il Conduttore è reso custode dell'immobile locato e risponderà nei confronti del Locatore e/o di terzi dei danni dovuti da sua colpa per ogni eventuale abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Il Locatore non risponde in nessun caso dei danni reciprocamente arrecati tra i Conduttori dei box o dai loro incaricati e dei danni eventualmente derivati agli automezzi per cause non imputabili ai collaboratori del Locatore, ivi comprese sommosse, atti di guerra, manifestazioni, esplosioni, terremoti, ecc.

#### **12) Divieti – clausola risolutiva espressa.**

Il Conduttore prende atto che è espressamente vietato conservare nel box, oggetto del presente contratto materiali infiammabili e comunque pericolosi, restando altresì inteso tra le parti che non potranno essere ricoverati nel box autoveicoli alimentati a GPL e gas metano.

Il Conduttore s'impegna infine a non effettuare in loco lavaggi e riparazioni di veicoli a motore e a non arrecare molestia con prove di motore, segnalazioni acustiche e quant'altro possa disturbare gli utenti dell'Autosilo.

L'inosservanza dei divieti di cui al presente articolo provocherà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile per fatto e colpa del Conduttore.

#### **13) Deposito cauzionale.**

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il Conduttore versa al Locatore una somma di Euro 400,00.= (quattrocento/00) a titolo di deposito cauzionale, non imputabile in conto canoni e non produttiva d'interessi.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'osservanza d'ogni obbligazione contrattuale.

Nell'ipotesi d'inadempimento ad uno o più obblighi contrattuali, il Locatore è autorizzato espressamente, fin da ora, dal Conduttore che acconsente, a soddisfare i propri crediti sul deposito di cui sopra.

#### **14) Regolamento – clausola risolutiva espressa.**

Il Conduttore s'impegna al rispetto del regolamento condominiale, che viene consegnato al medesimo contestualmente alla firma del presente atto, e di cui il Conduttore dichiara di aver preso visione.

In particolare il Conduttore s'impegna a rispettare il Regolamento esposto al pubblico e le seguenti condizioni generali per l'uso degli spazi utilizzati a parcheggio incustodito:

- La vettura deve essere parcheggiata dentro il box con portiere chiuse a chiave, con la serranda chiusa, avendo comunque accortezza che nulla sporga dai limiti fisici del box.

- Nel box possono sostare esclusivamente autoveicoli. Tassativamente escluso il deposito di suppellettili e attrezzature di qualsiasi genere e tipo.

- Per nessun motivo il Conduttore può sostare, neanche per brevi periodi, nell'Autosilo all'esterno del box. In difetto, e fatto salvo il diritto di risoluzione di Apr per fatto e colpa del Conduttore, gli sarà addebitato un importo corrispondente al corrispettivo della sosta nell'Autosilo a rotazione di Piazza Repubblica e, a discrezione del Locatore, il veicolo potrà essere rimosso a spese del Conduttore.

- Nella sua veste di Conduttore, il contraente assume tutti gli obblighi, diritti e responsabilità derivanti dal suo status giuridico sia nei confronti dei terzi che della proprietà immobiliare e/o suoi aventi causa.

- A suo insindacabile giudizio il Locatore si riserva ogni più ampia facoltà di variare in qualsiasi momento il regolamento contrattuale d'utilizzo del parcheggio.

- Per nessun motivo i corridoi di scorrimento e gli altri spazi comuni possono essere occupati, neanche temporaneamente e/o occasionalmente.

- E' vietato l'accesso nell'Autosilo sia alle vetture alimentate a gas metano e/o GPL che a quelle munite di gomme chiodate o catene da neve.

- Nell'interno dell'Autosilo i conducenti sono tenuti sia al rispetto delle norme della circolazione stradale che di quelle stabilite dalla Direzione dell'APR.

- Il veicolo deve essere posteggiato con osservanza di quanto richiesto dalle vigenti disposizioni sia della legge di P.S. che del regolamento interno.

- All'interno del parcheggio la circolazione va effettuata tassativamente "a passo d'uomo".

- In caso di mancata possibilità di godimento del posto auto per causa e/o colpa attribuibile ad APR o suoi incaricati e/o aventi causa, nessun risarcimento a qualsiasi titolo o causa sarà dovuto da Autosilo Piazza Repubblica o chi per essa, al Conduttore tranne il rimborso del rateo del canone di locazione pagato e non goduto.

L'inosservanza delle obbligazioni di cui al presente articolo provocherà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile per fatto e colpa del Conduttore.

#### **15) Accesso al bene locato.**

Il Locatore potrà in ogni momento, salvo preavviso, ispezionare o far ispezionare i locali.

#### **16) Recesso.**

Il Conduttore ed il Locatore, decorso un anno dall'inizio della locazione, potranno recedere in qualsiasi momento dal contratto, salvo preavviso da comunicare a controparte almeno 3 (tre) mesi prima, tramite raccomandata con avviso di ricevimento.

Il Locatore si riserva la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto salvo preavviso da comunicare almeno 1 (uno) mese prima, tramite raccomandata con avviso di ricevimento per ragioni inerenti il servizio pubblico prestato, anche in conseguenza di disposizioni normative sopravvenute.

#### **17) Tessera magnetica per l'accesso all'autosilo e chiave del box – clausola risolutiva espressa.**

Alla stipula del presente contratto, il Locatore consegna al Conduttore due tessere magnetiche per l'accesso all'Autosilo ove è ubicato il box e due chiavi per l'apertura della saracinesca del box.

E' vietato al Conduttore cedere l'uso delle tessere e delle chiavi a terzi.

Il Conduttore ritirando le tessere magnetiche e le chiavi s'impegna in caso di smarrimento o di furto a fare denuncia alle Autorità di P.S. ed a versare a richiesta dell'APR a titolo di risarcimento la somma di €. 10,00.= per la fornitura di un'altra tessera valida, e di €. 60,00.= per la fornitura di altra chiave e sostituzione del blocchetto; ciò anche in caso di danneggiamento delle stesse.

Allo scadere del contratto sarà obbligo dell'Abbonato consegnare ad APR le tessere e le chiavi in perfette condizioni; nel caso in cui le tessere non venissero restituite o venissero ritenute danneggiate a giudizio insindacabile di APR, sarà trattenuta la somma di €. 10,00.= per ciascuna tessera a titolo di risarcimento, trattenendola dal deposito cauzionale; nel caso in cui anche una sola chiave non

venisse restituita o venisse ritenuta danneggiata a giudizio insindacabile di APR, sarà trattenuta la somma di € 60,00.= a titolo di risarcimento, trattenendola dal deposito cauzionale.

L'inosservanza delle obbligazioni di cui al presente articolo provocherà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile per fatto e colpa del Conduttore.

**18) Diritto di ritenzione.**

Ai sensi dell'art. 2756 C.C. il Locatore avrà il diritto di ritenzione dell'autoveicolo e di quanto eventualmente presente nel box, nell'ipotesi in cui il Conduttore non facesse fronte agli obblighi del presente contratto.

**19) Tutela dei dati personali.**

Ai sensi degli articoli 7 – 8 – 9 – 10 e 13 del D.Lgs. 196/2003 il Conduttore dichiara di avere ricevuto l'informativa di cui all'articolo 7 della stessa legge, e conferisce il suo consenso al trattamento nell'ambito delle finalità e modalità ivi indicate, nei limiti in cui il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

**20) Modifiche.**

Ogni modifica apportata al presente contratto non può avere luogo e non può essere provata che mediante atto scritto e sottoscritto dalle parti.

**21) Registrazione.**

Le imposte e le spese di registrazione del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, sono a carico di Locatore e Conduttore in misura del 50% ciascuno.

Le imposte, le tasse, soprattasse, di bollo e le spese d'esazione e quietanza, sono a carico del Conduttore.

Il presente atto è soggetto ad I.V.A. ai sensi del D.P.R. 633/72 e successive modificazioni, nonché ad Imposta di Registro ai sensi e per gli effetti del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n. 131, ed all'articolo 35 del decreto legge 04.07.2006 n. 223 come risultante da Legge di conversione 04.08.2006 n. 248, e successive modificazioni ed integrazioni.

Ai sensi dell'articolo 35 comma 8 del decreto-legge 04 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 04 agosto 2006, n. 248, il locatore esprime opzione per il regime d'imponibilità all'imposta sul valore aggiunto di cui all'art. 3, comma 2, numero 1 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.

Le parti dichiarano di optare per la tassazione in unica soluzione dell'imposta di registro sul canone per l'intera durata, ferma la necessità di procedere, ove del caso, alle comunicazioni relative agli eventuali adeguamenti del canone di cui all'art. 8 che precede.

**22) Elezione di domicilio.**

Agli effetti del presente contratto il Locatore elegge domicilio in Milano, Via C. De Cristoforis n. 13, ed il Conduttore all'indirizzo indicato in testata, salvo variazioni da comunicarsi con lettera raccomandata A/R.

**23) Foro esclusivamente competente.**

Per ogni controversia sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Varese.

Allegati:

- Planimetria;

Varese, \_\_\_\_\_ 2010

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

\_\_\_\_\_

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 C.C., il CONDUTTORE dichiara di approvare il presente contratto e specificatamente, dopo attenta rilettura, i seguenti articoli:

- 3) stato dei luoghi;
- 4) durata;
- 5) restituzione del bene locato – penale – procedura d'autotutela;
- 6) innovazioni, addizioni e migliorie – clausola risolutiva espressa;
- 7) cessione del contratto e sublocazione - clausola risolutiva espressa;
- 8) canone, interessi di ritardato pagamento;
- 9) uso pattuito, clausola risolutiva espressa;
- 10) manutenzione del bene locato;
- 11) esonero da responsabilità – custodia del bene locato;
- 12) divieti – clausola risolutiva espressa;
- 13) deposito cauzionale;
- 14) regolamento – clausola risolutiva espressa;
- 15) accesso al bene locato;
- 16) recesso;
- 17) tessere magnetiche per l'accesso all'autosilo e chiavi del box – clausola risolutiva espressa;
- 18) diritto di ritenzione;
- 21) registrazione;
- 22) elezione di domicilio;
- 23) foro esclusivamente competente.

IL CONDUTTORE

\_\_\_\_\_