

ALLEGATO B

**SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE
PER IMMOBILE AD USO_NON ABITATIVO**

La Società _____ con sede legale in _____ - C.F. _____
rappresentata da _____, nato a
_____ il _____ residente in
_____ via _____ in seguito
denominato "locatore".

da una parte e

l'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale (I.N.P.S.), Codice Fiscale n. 80078750587,
P.I. 02121151001, rappresentata dal dott. _____ - Direttore pro-
tempore della Direzione regionale Lombardia - Milano - munito dei necessari poteri,
domiciliato per la carica ed a tutti gli effetti di legge ai fini del presente contratto in via
_____, Legale Rappresentante dell'Istituto stesso, in seguito
denominato "conduttore".

dall'altra parte.

Premesso che:

La Società _____ è proprietaria dello stabile
sito in via _____, scale _____ censito alla
partita catastale n. _____ del _____ sezione di
_____ - Foglio _____ - mappale _____, categoria _____ classe
_____, che lo stesso è dotato di tutte le certificazioni di legge che lo rendono idoneo per
l'uso. Al riguardo, il locatore si impegna a dare al locatario INPS copia delle approvazioni,
licenze, concessioni, permessi e nulla-osta delle competenti Autorità, prescritti per l'uso
cui il locale è destinato, sollevando, comunque, per quanto possa occorrere, l'Istituto da
qualsiasi responsabilità per fatti riconducibili ad omissioni in materia.

Premesso infine che le parti hanno raggiunto l'accordo su ogni condizione e modalità del costituendo rapporto, in data _____, presso gli uffici della Direzione _____ - via addivengono alla sottoscrizione del contratto come segue:

Art. 1 - La narrativa che precede è parte integrante del contratto.

Art. 2 - La Società _____ concede in locazione all'INPS l'immobile individuato e descritto come in premessa.

Art. 3 - La destinazione dell'immobile locato è stata considerata come sede degli uffici dell'I.N.P.S. per l'espletamento diretto ed indiretto dei fini istituzionali, in conformità di legge o di provvedimenti amministrativi di attuazione, e per l'efficacia in questi considerata.

Art. 4 - La Società _____ garantisce libera, piena e assoluta godibilità del suddetto immobile.

Art. 5 - La durata della locazione, d'accordo fra le parti, è determinata in anni 6 (sei), a decorrere dal _____ al _____.

La locazione s'intenderà tacitamente rinnovata, agli stessi patti e condizioni unicamente per la durata di ulteriori di anni 6 (sei) qualora una delle parti non ne dia formale disdetta all'altra a mezzo di lettera raccomandata A.R. o a mezzo PEC almeno 12 (dodici) mesi della scadenza.

Art. 6 - La Società _____ riconosce all'INPS la facoltà unilaterale di recesso anticipato, senza l'obbligo di indennizzo e di corrispettivo.

La facoltà di recesso è esercitata con preavviso di 6 (sei) mesi dalla data in cui il recesso avrà effetto, da comunicare con lettera raccomandata A.R. o a mezzo PEC.

Art. 7 - Il canone di locazione viene determinato di comune accordo nella misura di € _____ annui, con l'aggiornamento annuale secondo le modalità stabilite dall'art. n. 32 della Legge n. 392/78 nel testo modificato dall'art. 1 - comma 9 - sexies della Legge 118/1985. Detto canone sarà dal conduttore pagato in 12 (dodici) rate mensili

posticipate di € _____ alla Società _____ nei primi 20 (venti) giorni successivi a ciascuna scadenza mensile.

Al canone annuo di locazione sopra indicato si applica la riduzione del 15% ai sensi dell'art. 3 comma 6 del Decreto-Legge 6 luglio 2012 n. 95, convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 135.

Art. 8 – Saranno a carico del conduttore le spese relative alla conduzione ordinaria dell'immobile, saranno a carico del locatore le spese relative alle opere di manutenzione straordinaria. L'onere dei premi per le polizze di assicurazione sarà a carico del locatore che assicurerà l'immobile locato contro i danni da incendio e R.C. verso terzi. Il conduttore assicurerà i propri impianti, attrezzature contro i rischi da incendio e R.C. verso terzi ed ogni altro rischio connesso o derivante dall'uso delle unità locate.

Art. 9 – Il locatore autorizza sin d'ora il conduttore, per quanto di sua competenza, ad affiggere in qualunque punto all'interno della proprietà locata targhe, insegne, sigle, marche e scritte pubblicitarie di ogni genere e tipo, anche luminose, sia volanti che stabili, anche in senso perpendicolare ai muri maestri, senza richiedere alcun consenso, salvo le eventuali autorizzazioni amministrative, i diritti di terzi.

Art. 10 – E' vietato, senza autorizzazione scritta del locatore, fare eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti. A tal fine il locatore si impegna ad autorizzare lavori interni di adattamento dei locali all'uso pattuito e di sottoscrivere la richiesta di licenza amministrativa necessaria al riguardo.

Art. 11 – Il conduttore è direttamente responsabile presso il locatore e di terzi dei danni causati per sua colpa o da altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Art. 12 – Sono a carico del conduttore le opere di manutenzione e riparazione nei casi e limiti previsti dagli artt. 1576 e 1609 c.c.; il locatore ha facoltà di sostituirsi al conduttore qualora questi non provveda tempestivamente. Il conduttore è obbligato, pena il risarcimento dei danni, a far visitare i locali al locatore in qualsiasi momento questi lo richieda al fine di constatarne la regolarità dell'uso; è altresì obbligato a far visitare i

locali a coloro che aspirassero a prenderli in fitto, ogni giorno dalle ore 15.00 alle ore 17.00, nell'ultimo semestre di locazione.

Art. 13 – Il locatore esonera a fine locazione il conduttore da qualsiasi opera di ripristino, riassetto, trasformazione o verniciatura dei locali e degli infissi in genere.

Art. 14 – Il locatore non risponde dei danni diretti ed indiretti causati al conduttore da scassi, furti, ed in genere procurati da terzi.

Art. 15 – Qualsiasi modifica o patto aggiunto al presente contratto non può spiegare efficacia che non risulta da atto scritto.

Art. 16 – Le spese ed imposte e tasse relative al presente atto, comprese quelle di registro, sono a carico delle parti contraenti in misura uguale e cioè per il 50% del loro importo a carico di ciascuna di esse, ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 392/78. Il conduttore si impegna a rimborsare a prima richiesta il 50% dell'importo delle imposte e tasse relative al presente atto previa esibizione delle relative quietanze di pagamento.

Art. 17 – Per qualunque vertenza che potesse insorgere dalla interpretazione od esecuzione degli obblighi scaturenti dal presente contratto, le parti convengono la competenza per territorio della Pretura e del Tribunale di _____.

Per tutto quant'altro qui non espressamente previsto e disciplinato le parti si riportano alle vigenti norme di Legge, ai regolamenti ed altri usi vigenti.

La Società _____, - c.f. _____

Istituto Nazionale della Previdenza Sociale – P. I.V.A. n. 02121151001.

Per la Società

Sig.

Per L'ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

Direzione Regionale Lombardia

Il Direttore – Dott.

Milano lì, _____

Per lettura separata ed approvazione specifica delle clausole n.ri, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17.

Firma

Firma

Milano, li _____