



**Data di pubblicazione:** 12/04/2019

**Nome allegato:** *Allegato B Schema contratto di locazione  
Milano.pdf*

**CIG:** *nessun CIG*

**Nome procedura:** *INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI  
IMMOBILI IN COMO, MILANO, PAVIA E VARESE DA DESTINARE A  
SEDI INPS*

## 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 ha consegnato 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 - L'immobile è destinato a sede degli uffici dell'INPS 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 - In deroga alle norme di cui alla legge 392/1978, la durata della locazione, d'accordo fra le parti, è determinata in anni 4 (quattro), a decorrere dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_.

Le parti hanno la facoltà, alla scadenza, di procedere alla rinegoziazione del contratto di anno in anno per un massimo di 2 (due) anni, agli stessi patti e condizioni. Tale facoltà potrà essere esercitata mediante richiesta inviata da una delle parti all'altra a mezzo raccomandata o PEC, almeno sei (6) mesi prima della scadenza.

Art. 6 - La Società \_\_\_\_\_ riconosce all'INPS la facoltà unilaterale di recesso anticipato, senza l'obbligo di indennizzo e di corrispettivo, trascorsi 3 (tre) anni dalla stipula del presente contratto di locazione.

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 4 (quattro) rate trimestrali

posticipate di € \_\_\_\_\_ alla Società \_\_\_\_\_ nei primi 20 (venti) giorni successivi a ciascuna scadenza trimestrale.

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 ed i 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 se 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 \_\_\_\_\_