

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO TRA  
IL COMUNE DI BUSTO ARSIZIO E L'ASSOCIAZIONE  
DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

**SITA A BUSTO ARSIZIO IN VIA BELLOTTI N. 6.**

Nell'anno, nel giorno e nel mese risultanti dai dati di sottoscrizione digitale del presente atto stipulato in modalità elettronica, tra:

**Proprietario/Locatore: COMUNE DI BUSTO ARSIZIO** con sede in Busto Arsizio (VA) Via Fratelli d'Italia n. 12, Codice Fiscale e Partita Iva n. 00224000125, di seguito denominato anche "Locatore", rappresentato dal Dirigente del Settore 3 dott.ssa \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, che agisce in virtù delle attribuzioni conferite in base all'art. 107, comma 3, lettera c) del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, all'art. 27 dello Statuto Comunale, al decreto sindacale n. 35 del 16.07.2025 nonché in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

**Conduttore/Locatario: ASSOCIAZIONE \_\_\_\_\_**  
C.F. \_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_, Via  
n. \_\_\_\_\_, di seguito denominata anche "Locatario" o "Conduttore",  
rappresentata da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ CF  
, il quale interviene al presente atto in qualità di rappresentante legale e in esecuzione della nomina di Presidente;

**PREMESSO CHE**

- il Comune di Busto Arsizio è proprietario di due unità immobiliari ad uso deposito site a Busto Arsizio in via Bellotti n. 6 individuate a Catasto Terreni, sezione C, foglio logico 9, foglio fisico 3, mappale 144, qualità

Ente urbano ed in fase di accatastamento al Catasto Fabbricati;

- le due unità sono accessibili dal cortile interno dell'ex Oratorio di Sacconago a cui si accede sia tramite un portone in legno da via Bellotti n. 6 sia tramite un cancello carraio dal parcheggio adiacente;

- le due unità hanno superficie pari a mq. 30 e mq. 25 ciascuna e altezza interna pari a 2,70 m, e sono corredate da servizi igienici ad uso non esclusivo, anch'essi accessibili dal cortile interno dell'ex Oratorio;

- con Deliberazione di Giunta comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ è stato disposto di procedere all'assegnazione delle due unità immobiliari ad uso deposito, stabilendo modalità e criteri per l'assegnazione in locazione delle stesse;

- con Determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ è stata approvata l'indizione dell'avviso pubblico per l'assegnazione delle due unità immobiliari;

- con Determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ è stata approvata l'assegnazione in locazione delle due unità immobiliari ed in particolare dell'unità immobiliare in oggetto all'Associazione \_\_\_\_\_, con sede a ..... in via \_\_\_\_\_ per utilizzi strettamente inerenti l'attività dell'Associazione previste nel proprio Statuto;

- le Parti intendono formalizzare l'utilizzo della predetta unità immobiliare mediante stipulazione del presente contratto;

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

**Art. 01 - Oggetto della locazione**

Le premesse si intendono qui riportate interamente quale parte essenziale del presente contratto.

Il presente Contratto riguarda l'assegnazione in locazione dell'unità immobiliare di proprietà comunale sita in via Bellotti n. 6 ed individuata a Catasto Terreni, sezione C, foglio logico 9, foglio fisico 3, mappale 144, qualità Ente urbano ed in fase di accatastamento al Catasto Fabbricati.

L'unità immobiliare è accessibile dal cortile interno dell'ex Oratorio di Sacconago a cui si accede sia tramite un portone in legno da via Bellotti n. 6 sia tramite un cancello carraio dal parcheggio adiacente.

L'unità immobiliare ha superficie netta pari a mq. \_\_\_\_\_ e altezza interna pari a 2,70 m, ed ha destinazione a deposito.

I servizi igienici ad uso non esclusivo, sono accessibili dal cortile interno dell'ex Oratorio.

#### **Art. 02 – Destinazione dell'unità immobiliare**

La destinazione dell'unità immobiliare è ad uso deposito e non è pertanto possibile adibirla ad utilizzi che prevedano la permanenza di persone. L'u.i. dovrà essere utilizzata direttamente dall'Associazione per funzioni strettamente legate all'attività dell'Associazione e previste nel proprio Statuto. È vietata ogni altra destinazione, ex art. 80 Legge n. 392/1978.

Si precisa che all'interno degli ambienti non sono presenti impianti di Conduttore riscaldamento.

Il Conduttore dovrà utilizzare l'unità immobiliare con diligenza, è fatto espresso divieto di mutarne l'uso o comunque destinarlo anche parzialmente ad altri scopi non espressamente riconducibili a quanto attiene alle attività di cui sopra, così come di concedere a terzi l'uso, anche se temporaneo e/o gratuito, di tutto o anche solo parte dell'unità immobiliare avuta in locazione, senza il permesso scritto del Locatore.

L'inadempienza anche ad uno solo dei suddetti obblighi, comporterà l'immediata risoluzione del contratto e l'eventuale richiesta di risarcimento dei danni.

Il Conduttore si impegna a restituire l'immobile alla scadenza, libero e sgombro da persone e cose, nelle stesse condizioni in cui l'ha ricevuto, fatto salvo il normale deperimento per l'effetto dell'uso. Il Locatore potrà in ogni momento far ispezionare l'immobile assegnato in locazione, previo ragionevole preavviso al Conduttore.

### **Art. 03 - Canone e suo aggiornamento**

Il canone annuo di locazione è fissato in complessivi € \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ /00) e deve essere corrisposto dal conduttore in rate trimestrali anticipate di €. \_\_\_\_\_ ciascuna da pagarsi, unitamente alle spese, all'acconto servizi ed agli oneri accessori, se e quando dovuti con scadenza al 01/01 – 01/04 – 01/07 e 01/10 di ciascun anno.

In conformità all'art. 32 della Legge n. 392/1978, come modificato dall'art. 1 comma 9 - sexies, della Legge n. 118 del 5 aprile 1985 il canone verrà aggiornato annualmente, senza bisogno di ulteriori comunicazioni, in base alle variazioni del potere di acquisto della moneta. Tali variazioni saranno pari al 75% di quelle, accertate dall'ISTAT, per l'aumento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatosi nell'ultimo mese di dicembre rispetto al corrispondente mese dell'anno precedente.

### **Art. 04 - Deposito cauzionale**

A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, prima della stipula, il conduttore deve effettuare il versamento del deposito cauzionale

di €. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ /00) pari a tre mensilità del canone,

con le modalità che verranno indicate dal Comune di Busto Arsizio.

**Art. 05 - Durata della locazione:**

Il presente contratto avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal

\_\_\_\_\_ e prima scadenza il \_\_\_\_\_.

**Art. 06 - Rinnovo del contratto**

Alla prima scadenza contrattuale, il Locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della Legge n. 392/1978 con le modalità e i termini ivi previsti.

Per le locazioni di immobili nei quali siano esercitate le attività previste nei commi primo e secondo dell'art. 27, ai sensi dell'art. 28, della Legge 392/1978, alla prima scadenza, il contratto si rinnoverà tacitamente per ulteriori sei anni.

Alla seconda scadenza del presente contratto (anni 6 + 6), in mancanza di accordo fra le Parti per la stipula di un nuovo contratto di locazione, il conduttore si impegna sin d'ora a riconsegnare l'intero immobile ricevuto, senza necessità di ulteriore disdetta, indennità per fine locazione, rimborsi per migliorie o altri vincoli e formalità.

E' consentito il recesso anticipato del Conduttore nelle modalità e con i tempi previsti dalla Legge n. 392/1978.

**Art. 07 - Mora del conduttore**

Il mancato pagamento totale o parziale anche di una sola rata del canone e/o degli oneri accessori alle scadenze indicate al precedente articolo 3 comporta la costituzione in mora del Conduttore che sarà tenuto comunque al pagamento delle somme dovute, maggiorate degli interessi legali,

calcolati a decorrere dal decimo giorno successivo a quello di ogni singola scadenza.

#### **Art. 08 - Attestazione di stato dell'immobile**

Il Conduttore dichiara di aver visitato i locali nello stato di fatto in cui questi oggi si trovano e riconosce che sono consoni alle proprie esigenze e adatti all'uso per cui sono destinati.

Il Conduttore solleva pertanto il Locatore da ogni responsabilità per la condizione generale e per quella di manutenzione dei locali rinunciando a qualsiasi eventuale pretesa di risarcimento per danni alle persone o alle cose derivanti da umidità, allagamenti o da altre cause o agenti esterni, così come derivanti da incuria o dolo del medesimo Conduttore.

#### **Art. 09 - Consegna dell'unità immobiliare**

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto in consegna l'immobile di cui al precedente art. 1. Dalla consegna sono in capo del Conduttore gli obblighi di custodia, di uso diligente e di conservazione dell'immobile avuto in locazione, diventando lo stesso direttamente responsabile verso il Locatore e verso i terzi, con ciò sollevando, di fatto, il Locatore da ogni e qualsiasi responsabilità in merito.

Il Locatore dichiara di avere in atto regolari polizza all risks property e RCT.

Il Conduttore si assume, per contro, l'impegno di estendere la propria polizza incendio all'immobile oggetto del presente contratto ed al contenuto di proprietà ivi presente, per i rischi derivanti dalla conduzione-rischio locativo e ricorso a terzi da incendio, nonché a stipulare idonea copertura per la Responsabilità Civile.

Entrambi i contraenti si impegnano a mantenere le suddette coperture assicurative per tutta la durata del presente contratto.

#### **Art. 10 - Aree esterne**

Il Conduttore potrà utilizzare il cortile dell'ex Oratorio solo per poter accedere all'unità immobiliare ed ai servizi igienici, mantenendo l'area esterna sgombra da materiali e mezzi.

#### **Art. 11 - Manutenzione dello stabile**

Il conduttore, in conformità all'art. 1576 C.C, è obbligato ad eseguire le riparazioni di piccola manutenzione, restando le altre a carico del Locatore.

Quando l'immobile abbisogna di riparazioni che non siano a carico del Conduttore questi è tenuto a darne tempestivo avviso al Locatore.

Sono interamente a carico del Conduttore le pulizie ordinarie e straordinarie.

Sono interamente a carico del Conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 del Codice Civile.

Il Conduttore si sostituirà al Locatore solo qualora questi non provvedesse tempestivamente ad intervenire ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro trenta giorni. In caso di motivata emergenza il Conduttore autorizza il Locatore ad accedere, anche in sua assenza, all'unità immobiliare ricevuta in locazione.

Il Conduttore dovrà mantenere l'unità immobiliare con la massima diligenza essendo direttamente responsabile dei danni causati per sua colpa, per abuso o trascuratezza nell'utilizzo dell'unità concessa.

Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione all'unità immobiliare, agli impianti ed accessori senza l'autorizzazione scritta del Locatore.

Ogni miglioria apportata dal Conduttore ed autorizzata dal Locatore rimarrà a favore di questi al termine della locazione, senza dar luogo a rimborsi o indennizzi, anche futuri, con la facoltà per lo stesso Locatore di richiedere in alternativa la rimessa in pristino dell'unità immobiliare come era in precedenza.

Resta in carico al Locatore, quale proprietario, l'onere della manutenzione straordinaria dell'immobile assegnato in locazione. Gli interventi di manutenzione straordinaria che dovessero risultare dovuti a carenza di manutenzione ordinaria o incuria nell'utilizzo degli immobile e delle loro pertinenze saranno a posti carico del Conduttore.

#### **Art. 12 - Risarcimento dei danni**

Il Conduttore è tenuto a risarcire qualunque danno arrecato sia ai locali che allo stabile qualora non provi che sia accaduto per causa a lui non imputabile.

E' pure responsabile del danno cagionato da persone che egli ha ammesso, anche temporaneamente, all'uso o al godimento dell'immobile.

#### **Art. 13 - Esonero di responsabilità per il locatore**

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni che possano derivargli dal comportamento di terzi ed in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla volontà del Locatore.

#### **Art. 14 - Risoluzione per inadempimento**

L'inadempimento del Conduttore ad ogni obbligo assunto nel presente contratto ed in particolare alle obbligazioni relative alla destinazione d'uso ed al pagamento dei canoni e degli oneri accessori comporta di diritto la risoluzione per l'inadempimento del contratto.

Comporta inoltre la risoluzione del contratto la sublocazione o la cessione del contratto stesso.

#### **Art. 15 - Trattamento tributario**

L'imposizione I.V.A se dovuta viene applicata secondo le aliquote vigenti ai sensi dell'art. 10, c. 1, n. 8 del D.P.R 26 ottobre 1972 n. 633, come modificato dall'art. 9 del D.L. 83/2012, convertito con la Legge 134/2012.

Il presente atto è soggetto a imposta di registro ai sensi dell'art. 5 lettera a-bis) della Tariffa, parte prima, del d.P.R 26 aprile 1986 n. 131 introdotta dall'art. 35, comma 10, lettera c), convertito in Legge 248/2006, nella misura prevista dalle Leggi vigenti; tale imposta è divisa in parti uguali fra Locatore e Conduttore mentre l'imposta di bollo è a totale carico del Conduttore.

#### **Art. 16 - Impianti di servizio, spese**

Sono a carico del Conduttore le spese di acqua, energia elettrica e riscaldamento se presenti, con recapito e intestazione bollette di consumo a proprio nome, laddove gli impianti siano separati, oppure pro quota determinata dal Locatore per gli impianti indivisibili, da rimborsare entro 30 giorni dalla richiesta di pagamento.

Sono inoltre a carico del Conduttore la tassa per la raccolta e lo smaltimento rifiuti o altra imposizione sostitutiva, le pulizie e quant'altro serva all'uso dell'unità immobiliare

Il Conduttore si obbliga a custodire l'unità immobiliare con la diligenza e a vigilare sulle aree, segnalando al Comune ogni eventuale atto vandalico o comunque attinente con la tutela della proprietà.

#### **Art. 17 – Responsabilità:**

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di terzi, da furti con o senza scasso, da eventi calamitosi, oltre che da eventuali responsabilità derivanti dall'interruzione o insufficienza dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

E' fatto obbligo al Conduttore di dotarsi di idonea polizza assicurativa in quanto il Locatore non potrà sostituirsi al Conduttore per eventuali danni provocati in conseguenza della detenzione e dall'uso, direttamente o tramite altre persone, dell'unità immobiliare ricevuta in locazione, con relative pertinenze e accessori.

#### **Art. 18 – Recesso del Conduttore**

Qualora il Conduttore intenda recedere dalla presente locazione prima della scadenza, deve darne preavviso almeno di sei mesi.

#### **Art. 19- Controversie**

Nel caso di controversia che dovesse insorgere nell'applicazione ed interpretazione ed esecuzione del presente contratto, le parti si impegnano necessariamente ad attivare un procedimento per una risoluzione conciliativa stragiudiziale.

Nel caso di mancato raggiungimento di un accordo conciliativo entro 6 mesi dall'avvio del procedimento le parti sono libere di adire l'autorità giudiziaria competente.

In tal caso la competenza è rimessa in via esclusiva al foro di Busto Arsizio.

#### **Art. 20 - Norme finali**

Le Parti per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, fanno rimando alla normativa vigente in materia di locazioni ad uso non abitativo

ed alle altre disposizioni di legge applicabili in materia, in quanto compatibili. Le parti si autorizzano reciprocamente al trattamento dei dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto contrattuale, nel rispetto dei principi generali di cui all'art. 5 del Reg, UE n. 679/2016 (Regolamento) applicabili al trattamento di dati personali, per ciascun trattamento di propria competenza.

A tutti gli effetti le Parti eleggono domicilio:

- il Locatore Comune di Busto Arsizio presso il Palazzo Comunale sito in Via F.lli d'Italia 12, Busto Arsizio, PEC: protocollo@comune.bustoarsizio.va.legalmail.it;

- il Conduttore ASSOCIAZIONE con sede in Busto Arsizio, via , PEC: \_\_\_\_\_.

Tutte le comunicazioni relative al presente contratto, salva diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto tramite tramite PEC agli indirizzi sopra indicati o al nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicata per iscritto all'altra.

ALLEGATO:

A - planimetria;

Previa lettura il presente contratto approvato dalle parti contraenti viene sottoscritto con firma digitale.

Per il Comune: il Dirigente dott.ssa \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, mediante firma digitale ex art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.

Per l'ASSOCIAZIONE \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
Presidente \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, mediante firma digitale ex art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii..

\*\*\*\*\*

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 Cod. Civ, il Conduttore dichiara di aver letto il presente contratto e di approvare specificatamente le singole clausole in quanto vincolanti per cui la loro inosservanza, anche singola e/o parziale, costituisce motivo di recesso del Locatore nei confronti del Conduttore.

Per il Comune: il Dirigente dott.ssa \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ ( )  
il \_\_\_\_\_, con firma digitale ex art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.

Per l'ASSOCIAZIONE \_\_\_\_\_ il Presidente  
\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, mediante firma digitale ex art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.

La data del presente documento è quella di apposizione dell'ultima firma digitale, come risultante dai dati di sottoscrizione del presente documento stipulato in modalità elettronica.