

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

### SPAZI PUBBLICITARI

ai sensi dell'articoli 1571 e seguenti del codice civile

L'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio con sede in Via Marostica n. 8 - 20146 Milano - Codice Fiscale 04137830966, in prosieguo denominato semplicemente *Locatore*, nella persona del dott. Alfonso Galbusera, nato a Monza il 30.10.1962, per delega del Direttore Generale,

**concede in locazione,**

in forza di Determinazione del Direttore Amministrativo n. DA/ 166 del giorno 9 ottobre 2018, alla Società ..., con sede in Milano Via ..., ... – P.IVA..., nella persona del legale rappresentante sig. ..., in prosieguo denominato semplicemente *Conduttore*, **n. 3 (tre) spazi pubblicitari** esterni alla struttura sita in Milano via Antonio Tolomeo Trivulzio n. 15, meglio identificati nell'allegato *Note Tecniche Informative* (allegato A);

LA LOCAZIONE SARA' REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUIZIONI:

#### 1) OGGETTO DELLA LOCAZIONE:

il Conduttore ha il diritto di utilizzare i seguenti spazi per installare impianti pubblicitari:

- 1) SNODO VIA ANTONIO TOLOMEO TRIVULZIO – PIAZZALE GAMBARA:  
lunghezza muro perimetrale utile circa mq. 25;
- 2) SNODO VIALE ERGISTO BEZZI E VIA ANTONIO TOLOMEO TRIVULZIO:  
lunghezza muro perimetrale utile circa mq. 25;
- 3) VIALE ERGISTO BEZZI: facciata muro circa mq. 17\*6.

#### 2) OBBLIGHI DEL CONDUTTORE.

Il Conduttore si impegna:

- ✓ ad installare gli impianti pubblicitari a regola d'arte e nei tempi autorizzati dall'Azienda, comunque non superiori a 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del contratto;

- ✓ a manlevare il Locatore per eventuali danni provocati a persone e/o cose anche di terzi;
- ✓ a non utilizzare gli spazi sino alla conclusione dei lavori di cui sopra;
- ✓ a produrre, a conclusione dei lavori, dichiarazione e/o certificazione di Legge attestanti la conformità alle vigenti normative degli impianti installati e/o degli interventi di adeguamento effettuati
- ✓ a non ostacolare o rendere meno visibile le comunicazioni istituzionali presenti.

In ogni caso nessun compenso, risarcimento od indennizzo sarà dovuto al conduttore, né durante il rapporto, né al termine di esso, per la realizzazione delle opere di cui sopra, avendone tenuto conto nella determinazione della Base d'asta del bando.

In caso di anticipato recesso del conduttore, anche per giustificati motivi, il Locatore non riconoscerà alcun indennizzo o rimborso per i lavori dal medesimo effettuati.

Le modalità d'installazione sono da concordare con il Locatore con spese per sistemazione attrezzature e installazione impianti pubblicitari a totale carico del conduttore.

Le nuove strutture pubblicitarie realizzate dal conduttore durante l'esecuzione contrattuale, alla sua conclusione, anche anticipata, saranno di proprietà dell'Azienda, senza oneri per la medesima.

È fatto espresso divieto di utilizzare quali spazi di promozione pubblicitaria qualsiasi area non espressamente indicata nelle Note Tecniche Informative (allegato A), se non previa autorizzazione dell'Azienda.

La pubblicità e gli interventi per la affissione/sostituzione non dovranno in alcun modo ostacolare la normale attività socio/sanitaria ed istituzionale del Locatore.

Il Locatore, per qualsiasi ragione e a suo insindacabile giudizio e per motivate ragione, potrà ordinare la rimozione e/o lo spostamento di uno o più impianti pubblicitari/pubblicità senza alcun indennizzo/compenso per il Conduttore.

Il Conduttore dovrà essere in possesso, prima dell'inizio della locazione, delle licenze prescritte per l'esercizio dell'attività pubblicitaria o comunque di gestione dei relativi impianti oggetto della locazione.

A tale riguardo prima dell'inizio della gestione, l'aggiudicatario dovrà esibire all'Azienda, le relative licenze ed autorizzazioni rilasciate dalle Autorità competenti. Queste dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese esclusive del conduttore.

La eventuale perdita per successiva revoca, di permessi e licenze, comporterà la risoluzione della locazione.

L'Azienda non riconoscerà e non assumerà responsabilità alcuna per gli impegni assunti dal conduttore verso i propri fornitori.

Al conduttore spettano, inoltre, i seguenti oneri:

- ✓ l'esecuzione di opere, lavori o interventi di qualsiasi genere ed oneri necessari al puntuale rispetto delle disposizioni di legge in vigore nel corso dell'esecuzione del contratto;
- ✓ la manutenzione ordinaria e straordinaria e la pulizia degli impianti da installare;
- ✓ il rispetto delle misure di prevenzione e protezione dei luoghi di lavoro previste dal Decreto Legislativo n. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni;
- ✓ in generale ogni onere diretto e indiretto derivante dall'assunzione della locazione;
- ✓ provvedere alla nomina di uno o più Referenti responsabili della gestione della locazione, cui l'Azienda dovrà fare riferimento;
- ✓ usare i beni ed i locali messi a disposizione con la massima diligenza, evitando di arrecare danni alle cose, manufatti, impianti ed attrezzature e rispondendo anche dei danni imputabili a terzi;
- ✓ mantenere con la diligenza del buon padre di famiglia la struttura ricevuta in locazione;
- ✓ restituire gli impianti pubblicitari al termine del contratto di locazione in stato di perfetta efficienza;

- ✓ provvedere, in caso di contravvenzioni o sanzioni che dovessero essere poste a carico dell'Azienda per inadempienze o per responsabilità del conduttore, all'immediato e totale rimborso a favore della stessa che, in caso contrario si rifarà sul deposito cauzionale richiedendone la ricostituzione nella misura prevista. Qualora ciò non dovesse avvenire il Locatore ha la facoltà di risolvere il contratto.

Il CONDUTTORE, nell'attività di raccolta pubblicitaria, dovrà altresì rispettare la normativa ed il Codice di autodisciplina che regolano il settore pubblicitario, impegnandosi formalmente a non trattare pubblicità che possa andare contro la morale corrente ed il comune senso del pudore, oltre che quella relativa ai seguenti settori merceologici, pena l'immediata risoluzione di diritto ai sensi dell'articolo 1456 codice civile ed eventuale responsabilità per danni conseguenti:

- ✓ Armi
- ✓ Prodotti alcolici
- ✓ Relazioni personali
- ✓ Agenzie e società per il risarcimento danni
- ✓ Attività socio/sanitarie concorrenti
- ✓ Attività in conflitto di interesse con l'attività istituzionale dell'azienda
- ✓ Fumo
- ✓ Latte artificiale
- ✓ Editoria/spettacoli vietati ai minori
- ✓ Onoranze funebri
- ✓ Sexy shop
- ✓ Magia, occultismo, chiromanzia
- ✓ Propaganda di natura politica, sindacale o religiosa
- ✓ Messaggi offensivi incluse le espressioni di fanatismo, razzismo, odio, minaccia.

L'azienda si riserva di definire/segnalare ulteriori esclusioni.

Alla scadenza del rapporto contrattuale, il conduttore si impegna a trasferire gratuitamente in proprietà del Locatore le strutture fisse per le affissioni di messaggi, gli impianti e gli

arredi utilizzati per l'esecuzione del contratto o provvederà alla rimozione, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi, di quelli non ritenuti utili all'Azienda.

È comunque onere del conduttore la rimozione, a fine contratto, di tutte le pubblicità presenti in qualsiasi forma all'esterno dell'Azienda a seguito dei contratti pubblicitari dallo stesso stipulati.

Il conduttore è tenuto a propria cura e spese alla:

- ✓ Comunicazione preventiva dell'elenco del personale che accede all'interno delle aree dell'Azienda specificandone gli interventi
- ✓ Predisposizione di ogni attrezzatura idonea e necessaria per lo svolgimento degli interventi oggetto del contratto
- ✓ Gestire e mantenere sia gli impianti pubblicitari già presenti negli spazi aziendali che quelli forniti dal conduttore stesso per tutto il tempo della durata della locazione, provvedendo quindi all'installazione, allestimento, esposizione, manutenzione ordinaria e straordinaria e/o sostituzione e ammodernamento, e ogni altra attività necessaria al mantenimento in buono stato delle attrezzature
- ✓ Pagamento di tasse ed imposte comunali connesse ai servizi offerti, se dovute.

Si precisa che ogni contratto pubblicitario dovrà essere comunicato all'Azienda preventivamente.

**3) DURATA.** La durata della locazione è stabilita in 4 (quattro) anni, alla scadenza dei quali il contratto s'intenderà automaticamente risolto, senza necessità di disdetta. Il contratto decorrerà dal \_\_\_\_\_ e si intenderà definitivamente scaduto il \_\_\_\_\_. E' consentito al conduttore di recedere dal contratto in ogni momento qualora ricorrano gravi motivi con preavviso di almeno 6 mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

**4) CANONE ANNUO.** Il canone annuo è stabilito in Euro \_\_\_\_\_,00 (euro \_\_\_\_\_/00) che il conduttore dovrà pagare presso il domicilio del locatore in rate trimestrali anticipate di € \_\_\_\_\_,00 (euro \_\_\_\_\_/00) ciascuna alle seguenti scadenze: 1/1-01/04-01/07-01/10 e seguenti. Il canone sarà assoggettato ogni anno

ad aggiornamento in misura pari al 100% della variazione ISTAT (indice costo vita impiegati-operai) dell'anno precedente.

- 5) **PAGAMENTO.** Il conduttore non potrà ritardare né sospendere il pagamento del canone o della quota a rimborso di eventuali spese accessorie. Ogni sua eventuale ragione dovrà essere fatta valere in separato giudizio.
- 6) **COSTITUZIONE IN MORA.** Il mancato pagamento, totale o parziale, anche di una sola rata del canone di locazione, della quota per spese accessorie, qualunque sia la causa, costituisce l'inquilino in mora, col conseguente obbligo, senza bisogno di interpellanza giudiziale, di corrispondere al locatore gli interessi di mora sulla somma scaduta, pari al saggio legale. Rimane salvo quanto disposto dagli artt. 5 e 55 della legge 392 del 27/07/1978 per quanto attiene la risoluzione del contratto.
- 7) **DIVIETI.** E' fatto espresso divieto al conduttore di cedere gli spazi pubblicitari, tutti o in parte, a titolo di comodato o di sublocazione, così come l'uso, o di cedere ad altri il contratto, senza il preventivo assenso del locatore. In caso di infrazione al presente patto, il contratto si intenderà risolto di diritto a mente dell'articolo 1456 del codice civile a favore del locatore.

#### 8) **RISOLUZIONE DI DIRITTO**

Nel caso in cui il conduttore non concluda i lavori richiamati entro il termine stabilito e/o non consegni le dichiarazioni o certificazioni di Legge attestanti la conformità alle vigenti normative degli impianti realizzati e/o non versi il canone alle scadenze contrattualmente previste e/o utilizzi gli impianti prima dell'ultimazione degli interventi di sistemazione e messa a norma degli impianti tutti e/o violi il divieto di modifica od innovazione dei locali e/o dia in sublocazione o in comodato o, comunque, conceda a terzi, a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte gli impianti, il contratto di locazione dovrà intendersi risolto di diritto a mente dell'articolo 1456 del codice civile e l'ASP sarà esonerata dal riconoscere indennizzo o risarcimento alcuno al medesimo conduttore in relazione ai lavori da questi comunque effettuati.

**9) SPESE, COMPETENZE E TASSE.** Tutte le spese, competenze e tasse del presente contratto, (così come quelle annesse e connesse), si intendono - nessuna esclusa - a carico del conduttore.

**10) DEPOSITO CAUZIONALE.** A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di € \_\_\_\_\_,00 (euro \_\_\_\_\_/00) pari a 3 mensilità del canone. Il deposito cauzionale come sopra costituito è infruttifero di interessi e sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato degli impianti e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

**11) MODIFICHE AL CONTRATTO.** Tutti i patti contrattuali sopra riportati sono validi ed efficaci tra le parti se non modificati da leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili. Qualunque altra modifica al presente contratto può avere luogo e può essere prevista solo con atto scritto.

**12) RINVIO.** Per quanto non contemplate nel presente contratto si fa riferimento alle norme del codice civile e delle altre leggi in vigore.

Milano, \_\_\_\_\_

**IL LOCATORE**

AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA  
ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE  
E PIO ALBERGO TRIVULZIO  
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

\_\_\_\_\_  
Alfonso Galbusera

**IL CONDUTTORE**

La Società

\_\_\_\_\_

Ai sensi dell'art. 1341 del codice civile, le parti specificamente approvano le clausole di cui ai punti 2) OBBLIGHI DEL CONDUTTORE, 5) PAGAMENTO, 6) COSTITUZIONE IN MORA, 7) DIVIETI, 9) SPESE, COMPETENZE E TASSE.

IL CONDUTTORE  
Società

---

**Allegato Note Tecniche Informative**