

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO NON ABITATIVO

BRESCIA INFRASTRUTTURE S.r.l., con sede legale a Brescia in Via Triumplina n. 14, Cap 25123, iscritta al registro delle imprese di Brescia, codice fiscale/partita IVA, n. 03379210986 ed al R.E.A. n. 529395, nella persona del legale rappresentante _____,

- LOCATORE

E

- CONDUTTORE

Di seguito congiuntamente "**PARTI**" e disgiuntamente "**PARTE**"

PREMESSO CHE

- a) Brescia Infrastrutture S.r.l. è una società a responsabilità limitata con unico socio e soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Brescia alla quale è stato conferito oltre al patrimonio immobiliare anche quello infrastrutturale e, oltre al resto, l'Immobile sito in viale della Stazione nn. 45/51 è in concessione alla Società;
- b)
- c)
- d)

Tutto ciò premesso le PARTI, come sopra costituite e rappresentate

CONVENGONO E STIPULANO

il presente atto (di seguito il "**Contratto**").

ARTICOLO 1 – ALLEGATI

1.1. Costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Contratto i seguenti documenti contrattuali che le PARTI dichiarano di ben conoscere ed accettare:

- Documento contrattuale n. 1: planimetria;
- Documento contrattuale n. 2: regolamento di condominio;

ARTICOLO 2 – OGGETTO

2.1. Il LOCATORE concede in locazione al CONDUTTORE le aree di sua proprietà, porzioni di unità immobiliari ad uso terziario site al piano terra, iscritte al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia sezione NCT foglio 146 mappale 67, sub. 22 parte, sub. 23, sub. 24, zona cens. 2, cat. A/10 e sub. 26 B.C.N.C., rappresentate da locali uso esclusivo (lett. C+D+E della planimetria) e locali uso comune (lett. F+G+H).

2.2. L'immobile viene locato nello stato di fatto in cui si trova e dovrà essere destinato esclusivamente all'uso previsto all'art 2.1., con divieto al CONDUTTORE di mutare, anche parzialmente e/o temporaneamente, tale destinazione d'uso, pena la risoluzione del Contratto ai sensi dell'art. 12 dello stesso.

ARTICOLO 3 – DURATA

La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con inizio dal XX.XX.2023 e termine al XX.XX.2029 e sarà tacitamente rinnovata di altri 6 (sei) anni, qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi all'altra parte mediante lettera raccomandata R.R. o posta elettronica certificata almeno 12 mesi prima della scadenza nei casi previsti dall'art. 29 della L. 392/78.

ARTICOLO 4 – CANONE

4.1. Il canone della locazione è stabilito in € _____ annui nella misura di legge da pagarsi in 4 rate trimestrali anticipate di € _____ entro il giorno 5 (cinque) del primo mese del trimestre di riferimento da effettuarsi a mezzo bonifico alle seguenti coordinate bancarie: **codice IBAN IT02B 05387 11224 000042695892.**

4.2. Il CONDUTTORE non potrà sospendere o ritardare il pagamento del Canone di Locazione in forza di pretese o eccezioni dallo stesso sollevate a qualunque titolo.

4.3. Il ritardato pagamento del Canone di Locazione comporta per il CONDUTTORE l'obbligo di corrispondere gli interessi moratori ex L. 231/02 ss.mm.ii.

4.4. Le PARTI si danno reciprocamente atto e riconoscono che in relazione alle previsioni di legge che regolano le locazioni della pubblica amministrazione di cui all'articolo 3, comma 1, del D.L. n. 95/2012, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, e ss.mm.ii. e laddove permanga l'efficacia di tali disposizioni anche durante il periodo di vigenza del presente contratto di locazione, il canone non subirà l'adeguamento alle variazioni ISTAT.

ARTICOLO 5 – SPESE CONDOMINIALI, ONERI ACCESSORI

5.1. Ai sensi dell'art. 9, co. 1, della Legge 392/78 sono interamente a carico del CONDUTTORE le spese di esercizio relative alle parti comuni dell'edificio in cui è ubicato l'immobile, così come determinate in ragione alle quote millesimali di sua spettanza le cui tabelle sono in fase di revisione/aggiornamento calcolate a cura del LOCATORE.

5.2. Sono interamente a carico del CONDUTTORE tutte le spese necessarie per l'esercizio dell'Immobile inerenti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'energia elettrica, l'acqua e il teleriscaldamento.

5.3. Il CONDUTTORE si obbliga ad eseguire, a sue spese, durante la locazione, la manutenzione ordinaria dell'Immobile oltre le riparazioni ingenerate dal relativo uso, **ad eccezione della manutenzione degli impianti termici e sanitari in conduzione al LOCATORE, i cui costi saranno addebitati semestralmente al CONDUTTORE**, ferme restando a carico del LOCATORE le spese straordinarie, in coerenza con quanto previsto agli artt. 1576 e 1609 del c.c.

5.4. Il ritardato pagamento degli oneri accessori di cui al precedente co. 5.1. comporta per il CONDUTTORE l'obbligo di corrispondere al LOCATORE gli interessi moratori ex L. 231/02 ss.mm.ii.

ARTICOLO 6 – DESTINAZIONE

I locali si concedono per il solo uso terziario e commerciale – sono vietate:

- la sub-locazione dell'immobile oggetto del presente contratto, senza l'assenso del LOCATORE;
- la cessione del contratto di locazione ed il mutamento di destinazione, fatta eccezione per quanto previsto dall'art. 36 L. 392/78.

ARTICOLO 7 - RECESSO DEL CONDUTTORE

Ai sensi dell'art. 27, comma 7, della L. 392/78, il CONDUTTORE ha facoltà di recesso, purché ne dia comunicazione al locatore a mezzo PEC, con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi, prima della data in cui il recesso deve avere effetto.

ARTICOLO 8 – STATO DEI LUOGHI E MANUTENZIONE

8.1. Il LOCATORE dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche ed è conforme alla destinazione d'uso cui viene dato in locazione.

8.2. Il CONDUTTORE dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e sarà obbligato a riconsegnarli nel medesimo stato, salvo il normale deperimento dovuto dall'uso.

8.3. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualsiasi momento senza danneggiare i locali ed ogni altra violazione non potrà essere fatta dal CONDUTTORE senza il preventivo consenso scritto dal proprietario.

8.4. Fermo restando quanto sopra descritto, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 C.C. le migliorie e le addizioni che non potranno essere tolte, alla fine della locazione rimarranno di proprietà del LOCATORE senza riconoscimento di indennizzo alcuno in favore del CONDUTTORE, fatta salva la possibilità del LOCATORE di richiedere la rimessa in pristino a cura e spese del CONDUTTORE.

8.5. Restano a carico del CONDUTTORE le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle superfici dei muri, dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, all'impianto di raffrescamento etc. Non provvedendovi il CONDUTTORE, vi provvederà il LOCATORE prelevandone la spesa dal deposito cauzionale che andrà poi ricostituito.

8.6. Qualsiasi modifica o adeguamento agli impianti od alle strutture, che le normative vigenti o future obbligassero a realizzare per l'esercizio dell'attività per la quale è stato stipulato il presente contratto, dovranno essere adempiute a cura ed onere del CONDUTTORE, ad eccezione di quanto indicato al comma 4.3.

8.7. Il CONDUTTORE, a seguito della sostituzione dell'impianto di raffrescamento/riscaldamento di cui al comma 4.3. provvederà ad eseguire a sua cura e spese la certificazione energetica dell'immobile.

ARTICOLO 9 – ESONERO RESPONSABILITA'

9.1. Il LOCATORE è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

ARTICOLO 10 - OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE - DIVIETI

10.1. Il CONDUTTORE ha l'obbligo:

(a) di prendere in consegna l'Immobile e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel Contratto;

(b) di corrispondere al LOCATORE il Canone di Locazione secondo quanto previsto al precedente art. 4.

(c) di sostenere le ulteriori spese e/ oneri indicati nel Contratto.

10.2. Alla scadenza della durata della locazione, il CONDUTTORE ha l'obbligo di restituire al LOCATORE l'Immobile nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, ritinteggiato, e, comunque, in conformità a quanto descritto nell'allegato fotografico.

10.3. Il CONDUTTORE non può eseguire all'Immobile, senza il consenso del LOCATORE, innovazioni, migliorie, addizioni o sostituzioni di impianti. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al LOCATORE con congruo preavviso e a mezzo nota inviata tramite PEC. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del LOCATORE, il quale, sia in caso di autorizzazione che di diniego, dovrà inviare a sua volta nota inviata tramite PEC in risposta al CONDUTTORE entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

10.4. Ferma la necessità dell'assenso scritto del LOCATORE, eventuali opere, accessioni o aggiunte eseguite durante la locazione andranno a beneficio del LOCATORE senza che il CONDUTTORE possa accampare diritti o rimborsi o pretese di alcun genere, a meno che il LOCATORE non preferisca la restituzione dei locali nell'originario stato, a spese del CONDUTTORE.

10.5. A far data dalla consegna, il CONDUTTORE sarà costituito esclusivo custode dell'immobile; per l'effetto:

- ai sensi dell'art. 1588, co. 1, del Codice Civile, il CONDUTTORE risponde della perdita e del deterioramento dell'Immobile che avvengono nel corso della locazione, anche se derivanti da incendio, qualora non provi che siano accaduti per causa ad essa non imputabile;

- ai sensi dell'art. 1588, co. 2, del Codice Civile, il CONDUTTORE è responsabile della perdita e del deterioramento cagionati da persone che la stessa ha ammesse, anche temporaneamente, all'uso o al godimento dell'Immobile.

ARTICOLO 11 - FACOLTÀ DEL LOCATORE

11.1. Il LOCATORE, anche tramite incaricato, ha la facoltà, durante la locazione, concordando l'accesso con il CONDUTTORE, di visitare l'Immobile per constatare le modalità di uso e per la verifica degli impianti o per qualunque altra esigenza.

11.3. Fatto salvo quanto previsto al precedente comma 10.2., il LOCATORE potrà effettuare riparazioni, anche urgenti, all'interno dell'Immobile, senza corrispondere alcuna indennità al CONDUTTORE, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a 20 (venti) giorni, con ciò derogandosi per volontà delle PARTI alla disposizione dell'art. 1584 del Codice Civile.

ARTICOLO 12 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

12.1. Il LOCATORE, fatto salvo il risarcimento del danno, ha facoltà di risolvere il Contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, nei seguenti casi:

(a) mancato pagamento, anche parziale, tardivo o inesatto da parte del CONDUTTORE del Canone di Locazione di cui all' articolo 4 del Contratto;

(b) mancato pagamento, anche parziale, tardivo o inesatto da parte del CONDUTTORE degli oneri accessori, delle spese e del deposito cauzionale di cui all'art. 6, commi 1, 2, 3 e 5 del Contratto;

(c) violazione da parte del CONDUTTORE del divieto di sublocazione;

(d) violazione da parte del CONDUTTORE del divieto, di cui all'art. 2.2. del Contratto, di mutamento di destinazione dell'uso dell'Immobile.

12.2. Al verificarsi di uno degli eventi di cui al precedente comma 12.1., il Contratto si intenderà risolto di diritto non appena il LOCATORE avrà comunicato al CONDUTTORE, mediante apposito avviso di risoluzione da inviarsi con raccomandata o tramite posta elettronica certificata, l'intenzione di avvalersi della presente clausola risolutiva espressa che è stabilita ad esclusivo beneficio del LOCATORE.

12.3. In ipotesi di risoluzione ai sensi del presente articolo, il CONDUTTORE ha l'obbligo di corrispondere al LOCATORE, oltre agli importi dovuti alla stessa ai sensi del Contratto, anche il risarcimento dei danni, diretti ed indiretti, nessuno escluso ed eccettuato, dalla stessa subiti nonché l'obbligo di rimborsare al LOCATORE tutte le spese inerenti e conseguenti alla risoluzione.

ARTICOLO 13 – GARANZIE DEL LOCATORE

13.1 Il LOCATORE garantisce l'immobile dall'evizione e dai vizi;

ARTICOLO 14 – OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE

14.1. Il CONDUTTORE ha l'obbligo:

- a) di prendere in consegna l'immobile e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato dal Contratto;
- b) di corrispondere al LOCATORE il canone di locazione secondo quanto previsto ai precedenti articoli 3 e 4;
- c) di sostenere le ulteriori spese e oneri indicati nel contratto.

14.2. È fatto espresso divieto al CONDUTTORE sublocare l'immobile o dare in comodato lo stesso senza l'assenso del LOCATORE, il quale conserva il privilegio di cui all'art. 2764 c.c. per quanto si riferisce al pagamento del canone.

14.3. Ai sensi dell'art. 1588, comma 1 c.c., il CONDUTTORE risponde della perdita e del deterioramento dell'immobile che avvengono nel corso della locazione, anche se derivanti da incendio, qualora non provi che siano accaduti per causa ad essa non imputabile.

14.4. Ai sensi dell'art. 1588, comma 2 c.c., il CONDUTTORE è responsabile della perdita e del deterioramento cagionati da persone che la stessa ha ammesse, anche temporaneamente, all'uso o al godimento dell'immobile.

14.5. Il CONDUTTORE esonera espressamente il LOCATORE da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi e/o colposi ed omissioni da parte dei propri collaboratori e dipendenti.

ARTICOLO 15 - ASSICURAZIONI

15.1. Il LOCATORE ha stipulato con Unipol SAI polizza di assicurazione n. 181690196, nella formulazione "all risks" contro l'incendio, il furto degli impianti e delle attrezzature di proprietà del CONDUTTORE, con inserimento nel contratto di assicurazione della clausola di rinuncia di surroga ex art. 1916 Codice Civile.

15.2. Il CONDUTTORE s'impegna a stipulare - e presentare al LOCATORE - con primaria compagnia di assicurazione, per tutta la durata del rapporto contrattuale, idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile derivante dalla propria attività per danni a terzi e ai propri dipendenti.

15.3. Il CONDUTTORE ha stipulato _____ per Responsabilità Civile verso Terzi e Prestatori d'Opera, che si impegna a mantenere attiva per tutta la durata del rapporto contrattuale.

ARTICOLO 16 - SPESE

16.1. Le spese di stipula del Contratto e delle sue eventuali proroghe, nonché la tassa di bollo e l'imposta di registro sono poste a carico di entrambe le PARTI, ciascuna per la metà.

16.2. Sono a carico del CONDUTTORE tutte le tasse e imposte inerenti all'attività da essa esercitata nell'Immobile.

ARTICOLO 17 - LEGGE APPLICABILE – RINVIO

Per quanto non espressamente previsto o derogato nel presente Contratto, si intendono espressamente richiamate e trascritte le norme legislative e le altre disposizioni vigenti in materia, e, in particolare, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, le norme contenute nel Codice Civile e nella Legge 392/1978 e, comunque, le norme vigenti in materia.

ARTICOLO 18 - FORO COMPETENTE

Per le controversie inerenti all'interpretazione, all'esecuzione, alla validità, all'efficacia e alla risoluzione del Contratto è competente, in via esclusiva, il Foro di Brescia.

ARTICOLO 19 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e del Regolamento Europeo 2016/679/UE le PARTI acconsentono al trattamento dei dati personali contenuti nel presente Contratto, per le finalità connesse agli adempimenti degli obblighi contrattuali.

ARTICOLO 20 - COMUNICAZIONI

Tutte le comunicazioni inerenti al Contratto saranno inviate ai seguenti indirizzi:

a) quanto al LOCATORE: Brescia, Via Triumplina n. 14 – pec bresciainfrastrutture srl@legalmail.it;

b) quanto al CONDUTTORE: _____

ARTICOLO 21 - MODIFICHE AL CONTRATTO

Qualunque modifica al Contratto non potrà avere luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente.

Brescia, lì

BRESCIA INFRASTRUTTURE S.R.L.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Marcello Peli

CONDUTTORE

A norma dell'art. 1341 c.c. le parti dichiarano di accettare espressamente: art. 1, art.2, art. 3, art. 4, art. 5, art. 6, art. 7, art. 8, art. 9, art. 10, art. 11, art. 12, art. 13, art. 14, art. 15, art. 16, art. 17, art. 18.

BRESCIA INFRASTRUTTURE S.R.L.

CONDUTTORE

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Marcello Peli

BOLLA