

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE**

**TRA**

**BRESCIA MOBILITÀ S.P.A.**, con sede in Brescia, via Leonida Magnolini, n. 3 (C.F. e P. I.V.A. 02246660985), in persona del [●], [●], domiciliato agli effetti del presente atto presso la sede della Società che rappresenta ("**Brescia Mobilità**" e/o la "**Società**" e/o la "**Concedente**");

**E**

[●] con sede in [●], C.F. e P. I.V.A [●], in persona del [●], [●], domiciliato agli effetti del presente atto presso [●] (la "**Conduttrice**");  
(di seguito, congiuntamente, le "**Parti**" e, disgiuntamente, la "**Parte**").

\*\*\* \*\*

**PREMESSO CHE**

**A.** Brescia Mobilità è proprietaria di una porzione di immobile, identificata dall'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati di Brescia al Foglio 71/NCT, part. 27, sub 6, situata in Brescia, via Dal Monte, nel corpo di fabbrica dell'Autoparcheggio Ospedale Sud, con destinazione d'uso bar con tavola calda e fredda, adiacente e collegata al parcheggio stesso, della superficie di 162 mq.; sono pertinenze di tale porzione di immobile sia un locale ad uso magazzino, sito in uno dei piani interrati dello stesso parcheggio, sia una superficie esterna adiacente al locale stesso di 30 mq. da utilizzare per l'esposizione di tavoli e sedie a disposizione per i clienti (l'"**Immobile**");

**B.** Brescia Mobilità intende concedere in locazione a terzi l'Immobile, per l'esercizio di attività bar con tavola calda e fredda, con finalità di servizio alla clientela del parcheggio e del sovrastante complesso ospedaliero dedicato ad ambulatori;

C. con Determinazione PG n. [●], del [●], Brescia Mobilità ha approvato una procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in locazione dell'Immobile (la "Procedura");

E. in esito alla Procedura, Brescia Mobilità ha individuato [●] quale Conduttrice dell'Immobile.

Quanto sopra premesso, le Parti,

### **CONVENGONO E STIPULANO**

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

#### **1. DEFINIZIONI E DOCUMENTI CONTRATTUALI**

1.1. Tranne ove diversamente specificato, i termini indicati con la lettera maiuscola avranno nel Contratto, sia al singolare sia al plurale, il significato loro qui di seguito attribuito:

**Canone di Locazione:** il corrispettivo annuo della locazione di cui agli articoli 4. e 5. del Contratto;

**Contratto:** il presente atto e i Documenti Contrattuali;

**Documenti Contrattuali e/o Documento Contrattuale:** i documenti di cui al successivo comma 1.2., costituenti parte integrante e sostanziale dello stesso;

**Immobile:** la porzione di immobile, identificata dall'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati di Brescia al Foglio 71/NCT, part. 27, sub. 6, situata in Brescia, via Dal Monte, nel corpo di fabbrica dell'Autoparcheggio Ospedale Sud, con destinazione d'uso bar con tavola calda e fredda, adiacente e collegata al parcheggio stesso, della superficie di 162 mq.; sono pertinenze di tale porzione di immobile sia un locale ad uso magazzino, sito in uno dei piani interrati dello stesso parcheggio, sia una superficie esterna adiacente

al locale stesso di 30 mq. da utilizzare per l'esposizione di tavoli e sedie a disposizione per i clienti.

**Legge 392/1978:** la Legge 27 luglio 1978, n. 392, e ss.mm.ii. (*"Disciplina delle locazioni di immobili urbani"*).

**1.2.** Costituiscono parte integrante e sostanziale del Contratto e concorrono, quindi, unitamente a quest'ultimo, a definire la complessiva volontà delle Parti in relazione ad ogni prestazione contrattuale, i seguenti Documenti Contrattuali (al plurale i **"Documenti Contrattuali"** al singolare il **"Documento Contrattuale"**) che le Parti dichiarano di ben conoscere ed accettare, anche se non materialmente allegati al medesimo:

**A)** planimetria catastale controfirmata dalle Parti e relativo allegato;

**B)** verbale di stato consistenza sottoscritto dalle Parti e relativo allegato;

**C)** regolamento Autoparcheggio Ospedale Sud;

**D)** [•].

## **2. OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

**2.1.** Brescia Mobilità concede in locazione l'Immobile alla Condittrice che accetta; il tutto come meglio indentificato nella planimetria catastale e nel verbale di stato consistenza di cui ai **Documenti Contrattuali A) e B).**

**2.2.** L'Immobile viene locato nello stato di conservazione, come la Condittrice attesta e conferma, nello stato di fatto in cui si trova e dovrà essere destinato esclusivamente ad uso commerciale, adibito esclusivamente all'esercizio di attività bar con tavola calda e fredda e somministrazione di pasti in genere, con divieto alla Condittrice di mutare, anche parzialmente e/o temporaneamente, tale destinazione d'uso, pena la risoluzione del Contratto, ai sensi per gli effetti dell'art. 12 dello stesso.

**2.3.** Il locale magazzino a pertinenza dell'Immobile dovrà essere adibito esclusivamente a magazzino a servizio dell'attività condotta nella parte principale dell'Immobile stesso.

**2.4.** Le Parti danno atto che è stato redatto verbale di stato consistenza dell'Immobile ed inventario degli eventuali impianti fissi esistenti e degli arredi di cui al **Documento Contrattuale B).**

### **3. DURATA – RINNOVO - DISDETTA**

**3.1.** La durata del Contratto è stabilita in 6 (sei) anni a decorrere dalla sottoscrizione del medesimo ed è rinnovabile per ulteriori 6 (sei) anni, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 28 della Legge 392/1978 e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 29 della Legge medesima.

**3.2.** Il rinnovo di cui al precedente comma 3.1. non ha luogo se sopravviene disdetta da una delle Parti da comunicarsi all'altra Parte, a mezzo di lettera Raccomandata R.R. o P.E.C., almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza del Contratto di cui al medesimo comma 3.1.

**3.3.** La Condittrice può recedere in qualsiasi momento dal Contratto con preavviso di almeno 6 (sei) mesi da comunicarsi alla Concedente con lettera Raccomandata R.R. o P.E.C., ai sensi dell'articolo 27, comma 7, della Legge 392/1978.

### **4. CANONE DI LOCAZIONE**

**4.1.** Il corrispettivo annuo della locazione (il "**Canone di Locazione**") è consensualmente pattuito in Euro [●]= ([●]), oltre I.V.A., con fatturazione mensile anticipata.

**4.2.** La Condittrice si obbliga a corrispondere alla Concedente il Canone di Locazione di cui al precedente comma 4.1. in n. 12 (dodici) rate mensili,

ciascuna delle quali dell'importo di Euro [●] = ([●]) (oltre I.V.A.), da pagarsi anticipatamente entro il giorno 10 (dieci) del mese di riferimento.

**4.3.** Il pagamento del Canone di Locazione da parte della Condittrice alla Concedente dovrà avvenire mediante bonifico sul conto corrente bancario che verrà indicato in fattura.

**4.4.** La Condittrice non potrà sospendere o ritardare il pagamento del Canone di Locazione in forza di pretese o eccezioni dalla stessa sollevate a qualunque titolo.

**4.5.** Il ritardato pagamento del Canone di Locazione comporta per la Condittrice l'obbligo di corrispondere alla Concedente gli interessi nella misura legale.

**4.6.** In caso di mancato pagamento, anche parziale, da parte della Condittrice del Canone di Locazione, il Contratto si risolverà di diritto. Troverà, pertanto, applicazione la disposizione di cui all'articolo 12.

## **5. AGGIORNAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE**

**5.1.** Ai sensi dell'art. 32, comma 1, della Legge 392/1978, il Canone di Locazione dovrà essere aggiornato annualmente secondo gli aggiornamenti I.S.T.A.T.

**5.2.** Ai sensi dell'art. 32, comma 2, della Legge 392/1978, le variazioni in aumento del Canone di Locazione verranno contabilizzate nella misura del 75% (settantacinque per cento) di quelle, accertate dall'I.S.T.A.T., dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

**5.3.** Le Parti convengono che, ai fini dell'aggiornamento del Canone di Locazione di cui al presente articolo, non sia necessaria specifica richiesta scritta.

**5.4.** Le Parti convengono che qualunque modifica legislativa relativa alla determinazione dell'ammontare del Canone di Locazione, nonché all'aggiornamento dello stesso intervenuta nel corso d'esecuzione del Contratto, modificherà nel senso indicato dalla Legge il contenuto del Contratto stesso, senza che alcuna delle Parti debba espletare formalità, salvo che queste siano espressamente previste dalla Legge.

**5.5.** L'ammontare del Canone di Locazione risultante dalla indicizzazione di cui al presente articolo verrà comunicato dalla Concedente alla Condittrice a mezzo Raccomandata R.R. o P.E.C.

**6. SPESE DI ESERCIZIO – ONERI ACCESSORI – SPESE DI MANUTENZIONE – DEPOSITO CAUZIONALE**

**6.1.** Sono a carico della Condittrice le spese di esercizio relative alle parti comuni dell'edificio in cui è ubicato l'Immobile - ovvero le spese di pulizia e manutenzione ordinaria del verde, delle parti comuni esterne e degli ascensori di tutto il complesso - così come determinate in ragione alle quote millesimali di sua spettanza calcolate a cura della Concedente.

**6.2.** Sono interamente a carico della Condittrice tutte le spese necessarie per l'esercizio dell'Immobile locato inerenti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica e del riscaldamento, allo spurgo pozzi neri e latrine, alle spese telefoniche, alle spese per il servizio di nettezza urbana, alle tasse pubblicitarie, ed ogni spesa o tassa, anche futura, relativa o, comunque, correlata all'esercizio dell'attività della Condittrice o attinente all'Immobile ed alle pertinenze relative al locale ad uso magazzino ed alla superficie esterna. La Condittrice provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle

utenze necessarie per l'utilizzo dell'Immobile.

**6.3.** La Condittrice si obbliga ad eseguire, a sue spese, durante la locazione, la manutenzione ordinaria dell'Immobile, delle relative superfici esterne pavimentate, dei servizi ad essa relativi, delle attrezzature e degli impianti ivi installati e/o presenti, che la Condittrice si impegna a conservare in stato efficiente e idoneo a servire alla destinazione d'uso dell'Immobile. La Condittrice è responsabile di eventuali danni all'Immobile causati dall'inadeguatezza o dall'omissione degli interventi di manutenzione.

**6.4.** Il ritardato pagamento degli oneri accessori di cui al precedente comma 6.1. comporta per la Condittrice l'obbligo di corrispondere alla Concedente gli interessi legali.

**6.5.** Ai sensi del combinato disposto di cui agli articoli 11 e 41 della Legge 392/1978, la Condittrice, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni tutte discendenti dal Contratto, si obbliga a versare alla Concedente, entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del Contratto, la somma di Euro [\*] ([\*]) (compresa I.V.A.), pari a n. 3 (tre) mensilità del canone, a titolo di deposito cauzionale. Il deposito cauzionale dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo in tutto o in parte. Il deposito cauzionale è produttivo di interessi legali che la Concedente corrisponderà alla Condittrice alla scadenza del Contratto. A richiesta della Concedente il deposito cauzionale potrà essere aumentato proporzionalmente al variare del Canone di Locazione.

## **7. GARANZIE DELLA CONCEDENTE**

**7.1.** La Concedente garantisce che l'Immobile è idoneo all'uso a cui la Condittrice intende destinarlo.

**7.2.** La Concedente garantisce che sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

## **8. OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DELLA CONDUTTRICE - DIVIETI**

**8.1.** La Conduttrice 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 alla Concedente il Canone di Locazione, secondo quanto previsto ai precedenti articoli 4. e 5.;
- (c)** di sostenere le spese per le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento agli obblighi di ordinaria manutenzione;
- (d)** di sostenere le eventuali ulteriori spese e/o oneri indicati nel Contratto;
- (e)** di concedere l'accesso al Concedente ed a persone da questo designate, in caso di visite all'Immobile per constatare le modalità di uso e per la verifica degli impianti o per qualunque altra esigenza.

**8.2.** La Conduttrice si obbliga a non depositare nel locale magazzino dell'Immobile sostanze facilmente infiammabili o, comunque, pericolose. La Conduttrice si obbliga ad arredare in maniera idonea l'Immobile sottoponendo il progetto definitivo al benestare preventivo della Concedente.

**8.3.** La Conduttrice dà atto di conoscere che l'Immobile fa parte di un edificio denominato Autoparcheggio Ospedale Sud nonché di conoscere il regolamento di tale edificio di cui al **Documento Contrattuale C)**. Conseguentemente, la Conduttrice si impegna a rispettare il contenuto di tale regolamento, assumendosi diretta responsabilità per la violazione dei

patti in esso contenuti. Inoltre, la Condittrice esonera da qualunque responsabilità od obbligo la Concedente qualora, per esigenze personali, si sopprimano impianti o servizi comuni, si innovino le parti comuni, o, comunque, si decida una loro diversa disciplina d'uso durante l'esecuzione del Contratto. In relazione a ciò, si precisa che l'area esterna adiacente all'Immobile, il cui utilizzo è concesso alla Condittrice, è da considerarsi affidata in regime di precariato e, pertanto, la Condittrice potrà in ogni momento, anche a seguito di specifiche necessità e cause di forza maggiore e/o altri eventi terzi, disporre per il recesso di tale diritto alla Condittrice e disporre un uso diverso.

**8.4.** La Condittrice non può eseguire all'Immobile, senza il consenso della Concedente, innovazioni, migliorie, addizioni o sostituzioni di impianti. Eventuali opere, accessioni o aggiunte eseguite durante la locazione andranno a beneficio della Concedente senza che la Condittrice possa accampare diritti o rimborsi o pretese di alcun genere, a meno che la Concedente non preferisca la restituzione dell'Immobile nell'originario stato, a spese della Condittrice.

**8.5.** La Condittrice, ottenute le necessarie autorizzazioni dalle Autorità competenti e dalla Concedente, e, comunque, nel rispetto delle norme di Legge, potrà installare uno o più cartelli o insegne luminose relative alla propria attività all'interno e all'esterno del complesso Autoparcheggio Ospedale Sud, concordando con la Concedente misure e dislocazione degli stessi e l'eventuale canone di utilizzo delle superfici pubblicitarie messe a disposizione.

**8.6.** La Condittrice è esclusivamente responsabile di tutte le autorizzazioni

di Legge richieste per l'esercizio dell'attività da essa svolta presso l'Immobile. La Condittrice dovrà agire in nome proprio e usufruirà a proprio nome delle prescritte licenze da rilasciarsi da parte delle competenti Autorità ai sensi di Legge, alle quali si impegna ad attenersi scrupolosamente per tutto quanto riguarda la gestione e la conduzione dell'esercizio, del locale magazzino di pertinenza e della superficie esterna adiacente all'Immobile concessa in utilizzo precario. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, sono posti interamente a carico della Condittrice:

- (a)** tutti gli adempimenti prescritti dal D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii. in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro, anche con riferimento ai cantieri temporanei o mobili;
- (b)** tutti gli adempimenti e attività prescritti dalle normative ambientali, in materia, a titolo esemplificativo e non esaustivo, di emissioni, gestione dei rifiuti e rumore;
- (c)** l'ottenimento di ogni necessaria autorizzazione da parte delle Autorità competenti, restando totalmente manlevata la Concedente da qualunque responsabilità e/o richiesta di eventuale risarcimento danni.

**8.7.** È fatto espresso divieto alla Condittrice *sub*-locare l'Immobile o concedere in comodato lo stesso senza l'assenso della Concedente, la quale conserva il privilegio di cui all'art. 2764 del Codice Civile per quanto si riferisce al pagamento del canone.

**8.8.** Ai sensi dell'art. 1588, co. 1, del Codice Civile, la Condittrice 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.

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

**8.10.** Se durante la locazione un terzo commette usurpazione dell'Immobile, la Condittrice è tenuta a farne denuncia alla Concedente e, omettendola, è responsabile dei danni che eventualmente siano derivati alla stessa.

**8.11.** Alla scadenza della durata del Contratto, la Condittrice ha l'obbligo di restituire alla Concedente l'Immobile nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, ritinteggiato, e, comunque, in conformità a quanto descritto nel verbale di stato di consistenza di cui al **Documento Contrattuale B**).

## **9. FACOLTÀ DELLA CONCEDENTE**

**9.1.** La Concedente, anche tramite incaricato, ha la facoltà, durante la locazione, di visitare l'Immobile per constatare le modalità di uso e per la verifica degli impianti o per qualunque altra esigenza.

**9.2.** La Concedente potrà effettuare riparazioni, anche urgenti, all'interno dell'Immobile, senza corrispondere alcuna indennità alla Condittrice, 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.

**9.3.** La Concedente garantisce che sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possano limitarne il libero godimento.

**9.4.** Le riparazioni straordinarie dell'Immobile sono a carico della Concedente.

**9.5.** Qualora la Concedente rifiuti di eseguire le riparazioni straordinarie poste a suo carico ai sensi del precedente comma 9.4. o ne ritardi l'esecuzione senza giusto motivo è in facoltà della Condittrice di farle eseguire a proprie spese. Tali spese devono essere rimborsate alla scadenza del Contratto senza interesse.

**9.6.** Con la sottoscrizione del Contratto, la Condittrice subentra, per tutta la durata del godimento, alla Concedente nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e manutenzione degli impianti di climatizzazione posti al servizio dell'Immobile secondo le prescrizioni della normativa vigente in materia.

## **10. ASSICURAZIONI**

**10.1.** La conduttrice assume in proprio ogni responsabilità per qualsiasi danno causato a persone e/o cose, in virtù dell'esecuzione delle prestazioni contrattuali, ovvero in dipendenza di omissioni, negligenze o altre inadempienze occorse in occasione dell'esecuzione delle prestazioni contrattuali ad esso riferibili, anche se eseguite da parte di terzi nominati dalla conduttrice.

La conduttrice si obbliga a manlevare e tenere indenne Brescia Mobilità Spa dalle pretese che terzi dovessero avanzare in relazione ai danni derivanti dall'esecuzione delle prestazioni contrattuali.

La conduttrice è responsabile per ogni eventuale danno che lo stesso o propri collaboratori, dipendenti, contraenti arrecheranno a persone e/o cose nello svolgimento delle attività connesse al presente contratto.

In ragione di quanto precede, senza limitare o ridurre le obbligazioni assunte in base al presente contratto, per le quali la conduttrice dovrà

rispondere integralmente, la conduttrice si impegna a stipulare le seguenti

coperture assicurative:

- **una polizza assicurativa a garanzia della Responsabilità civile**

**verso terzi ("RCT")**, per danni (morte, lesioni personali e danni a

cose) a Terzi con un massimale non inferiore ad € 5.000.000 per

sinistro e periodo assicurativo in conseguenza a fatti verificatisi in

relazione alle attività oggetto del presente contratto Appalto,

compresa la responsabilità derivante da:

- danni da interruzione di attività di Terzi;

- danni da inquinamento accidentale;

- danni da incendio;

- proprietà, conduzione, locazione e uso di fabbricati e/o

- macchinari;

- danni a cose nell'ambito di esecuzione dei lavori;

- distribuzione e smercio cibi, bevande, prodotti in genere;

Le garanzie di cui sopra dovranno essere presentate con un limite di

massimale non inferiore ad € 2.500.000.

- **una polizza assicurativa a garanzia della Responsabilità civile**

**prestatori d'Opera ("RCO")** per infortuni e le malattie professionali

subiti dai prestatori di lavoro di cui la conduttrice si avvarrà

nell'esercizio della attività svolte oggetto del presente contratto, con

un massimale non inferiore ad € 5.000.000 per sinistro e con un

limite per prestatore infortunato non inferiore ad € 1.500.000;

- **una polizza Rischio Locativo**, per i danni materiali e diretti causati

all'immobile oggetto del presente contratto, nonché e al contenuto di

proprietà del Concedente, da responsabilità civile del Concessionario ai sensi di legge in qualità di conduttore.

Tale polizza dovrà prevedere:

- Una partita Rischio Locativo "Fabbricato", valorizzata con una somma assicurata pari al costo di ricostruzione a nuovo dei locali in concessione;
- Una Partita Contenuto per i "danni da Incendio", valorizzata con una somma assicurata pari al costo di rimpiazzo del Contenuto (Arredamento, merci, macchinari, Beni elettronici e non);
- Una Partita "Ricorso terzi da incendio" con un massimale non inferiore ad € 3.000.000.

**10.2.** Le coperture assicurative avranno efficacia a partire dall'inizio dell'esecuzione del contratto e per tutta la durata contrattualmente prevista.

La conduttrice dovrà trasmettere a Brescia Mobilità Spa copia delle polizze di cui sopra prima dell'inizio dell'esecuzione del contratto e si impegna a presentare copia della quietanza o appendice di proroga pervenire alla Società prima della scadenza di ogni periodo assicurativo.

La conduttrice dovrà dare immediata comunicazione oltre che alla Compagnia di Assicurazione anche a Brescia Mobilità Spa di ogni evento suscettibile di arrecare danno e di ogni sinistro comunque segnalato o avvenuto in danno di persone e/o cose e dovrà tenere Brescia Mobilità Spa di ogni sviluppo in merito.

Resta inteso che eventuali franchigie contrattuali previste nelle polizze resteranno a totale carico della conduttrice.

**10.3.** Resta inoltre inteso che la conduttrice dovrà essere in possesso delle

assicurazioni obbligatorie previste dalla legge, tra le quali le assicurazioni contro gli infortuni per i propri dipendenti ai sensi di legge (INAIL – prevenzione contro gli infortuni e altre assicurazioni sociali) e le assicurazioni della Responsabilità Civile Auto (R.C.A.) con massimale unico per evento non inferiore a quello previsto dalla legge per l'utilizzo e la circolazione di veicoli della conduttrice nelle aree pubbliche o ad esse equiparate.

## **11. REGIME FISCALE**

**11.1.** La Concedente dichiara di esercitare l'opzione per l'applicazione dell'I.V.A. sul Canone di Locazione di cui all'art. 4 del Contratto così come previsto ai sensi dell'articolo 10, comma 8 *ter*, del d.P.R. 633/1972.

**11.2.** Le Parti chiedono di assolvere l'imposta di registro annualmente sulle quote di canone relative a ciascun anno. Pertanto, il totale dell'importo annuale delle quote del canone sarà assoggettato a imposta di registro nella misura dell'1% (uno per cento). Il pagamento verrà effettuato dalla Concedente che provvederà ad addebitare la quota spettante alla Condittrice (nella misura prevista al successivo articolo 13.1.) annualmente nella prima fattura utile unitamente al Canone di Locazione.

## **12. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

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

**(a)** mancato pagamento, anche parziale, da parte della Condittrice del Canone di Locazione, di cui agli articoli 4 e 5 del Contratto o il mancato pagamento per eventuali posti auto affittati (come previsto all'art. 16 del

Contratto);

**(b)** mancato pagamento da parte della Condittrice degli oneri accessori, dell'imposta di Registro, delle spese e del deposito cauzionale di cui al Contratto;

**(c)** violazione da parte della Condittrice del divieto di sublocazione di cui all'articolo 8. del Contratto;

**(d)** mancato versamento da parte della Condittrice del deposito cauzionale di cui all'articolo 6.5. del Contratto;

**(e)** violazione da parte della Condittrice del divieto, di cui all'articolo 2.2. del Contratto, di mutamento di destinazione dell'uso dell'Immobile;

**(f)** mancata consegna della polizza o delle polizze di assicurazione di cui all'articolo 10;

**(g)** perdita da parte della Condittrice dei requisiti di ordine morale quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, fallimento o irrogazione di misure sanzionatorie o cautelari che inibiscono la capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

**12.2.** Al verificarsi di uno degli eventi di cui al precedente comma 12.1., il Contratto si intenderà risolto di diritto non appena la Concedente avrà comunicato alla Condittrice, mediante apposito avviso di risoluzione da inviarsi con Raccomandata R.R. o P.E.C., l'intenzione di avvalersi della presente clausola risolutiva espressa che è stabilita ad esclusivo beneficio della Concedente.

**12.3.** In ipotesi di risoluzione ai sensi del presente articolo, la Condittrice ha l'obbligo di corrispondere alla Concedente, 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 alla Concedente tutte le spese inerenti e conseguenti alla risoluzione. In ogni caso il ritardato pagamento del Canone di Locazione e delle quote per gli oneri accessori comporta, per la Condittrice, il pagamento di un interesse che viene concordato in misura pari all'interesse legale.

**12.4.** Salvo quanto previsto ai precedenti commi 12.1., 12.2. e 12.3., nel caso di mancato adempimento a taluno degli obblighi assunti dalle Parti con il Contratto, la Parte non inadempiente potrà a sua scelta:

**(a)** o chiedere l'adempimento;

**(b)** o chiedere la risoluzione del Contratto ai sensi dell'articolo 1453 e ss. del Codice Civile;

salvo, in ogni caso, il risarcimento dei danni eventualmente subiti.

**12.5.** Nel caso in cui la Parte non inadempiente intenda avvalersi della risoluzione, ricorrendone i presupposti ai sensi dell'articolo 1455 del Codice Civile, dovrà intimare all'altra parte di adempiere, fissando alla stessa, con lettera raccomandata R.R. o P.E.C, un ulteriore termine, non inferiore a 15 (quindici) giorni e non superiore a 45 (quarantacinque) giorni, con dichiarazione che, decorso inutilmente tale termine, il Contratto s'intenderà risolto di diritto.

**12.6.** In tutti i casi in cui si verifichi la risoluzione del Contratto:

**(a)** la Condittrice dovrà riconsegnare alla Concedente l'Immobile nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, ritinteggiato, e, comunque, in conformità a quanto descritto nel verbale di cui al **Documento Contrattuale B)**;

(b) in caso di inadempimento imputabile alla Condittrice, la Concedente avrà diritto di acquisire definitivamente i canoni pagati e ciò a titolo di indennità;

(c) si dovrà procedere tra le Parti agli eventuali rimborsi ed agli eventuali pagamenti di indennità quali previsti nelle disposizioni che precedono.

### **13. SPESE**

**13.1.** Le spese 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. Tali spese verranno sostenute dalla Concedente che provvederà a riaddebitare alla Condittrice la quota di competenza nella prima fattura.

**13.2.** Sono a carico della Condittrice tutte le tasse e imposte inerenti all'attività da essa esercitata nell'Immobile nonché gli ulteriori tributi ad essa spettanti ai sensi della normativa vigente in materia.

### **14. LEGGE APPLICABILE – RINVIO**

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

### **15. ANTICORRUZIONE – TRASPARENZA – D.LGS. 231/2001**

**15.1.** La Condittrice, con la sottoscrizione del Contratto, dichiara formalmente:

**(a)** di accettare il Codice Etico e di Comportamento di Brescia Mobilità e successivi aggiornamenti – pubblicato sul sito internet [www.bresciamobilita.it](http://www.bresciamobilita.it), Sezione “*Società Trasparente*” – impegnandosi e obbligandosi, nel corso di vigenza del Contratto, a rispettarne i relativi contenuti;

**(b)** di accettare il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione del Gruppo Brescia Mobilità e successivi aggiornamenti – pubblicato sul sito internet [www.bresciamobilita.it](http://www.bresciamobilita.it), Sezione “*Società Trasparente*” – impegnandosi e obbligandosi, nel corso di vigenza del Contratto, a rispettarne i relativi contenuti;

**(c)** di obbligarsi a rispettare le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231, e ss.mm.ii. (il “**D.Lgs. 231/2001**”) e dichiara, altresì, di non essere mai stata coinvolta in procedimenti giudiziari relativi ai reati nello stesso contemplati, nonché di svolgere la propria attività secondo modalità idonee ad evitare il verificarsi di comportamenti rilevanti ai sensi del D.Lgs. 231/2001, e si obbliga ad astenersi da qualsiasi comportamento che sia astrattamente idoneo a realizzare le ipotesi di reato previste dal citato D.Lgs. 231/2001 a prescindere dal loro effettivo verificarsi nel caso concreto.

**15.2.** Qualora la Condittrice non rispettasse per tutta la durata del Contratto gli impegni e gli obblighi di cui al precedente comma 15.1., Brescia Mobilità avrà il diritto di risolvere il Contratto e di adottare gli ulteriori provvedimenti previsti dalla normativa vigente. La realizzazione ad opera della Condittrice di comportamenti che determinino l’avvio di un procedimento giudiziario diretto all’accertamento della loro rilevanza ai sensi del D.Lgs. 231/2001,

del quale, in qualunque modo, Brescia Mobilità sia venuta a conoscenza, costituisce causa di risoluzione del Contratto.

**15.3.** Ciascuna Parte espressamente ed irrevocabilmente dichiara che non vi è stata mediazione od altra opera di terzi per la conclusione del Contratto e di non aver corrisposto né promesso di corrispondere ad alcuno, direttamente o attraverso imprese collegate o controllate, somme e/o altri corrispettivi a titolo di intermediazione o simili e comunque volti a facilitare la conclusione stessa del Contratto e si obbliga a non versare ad alcuno, a nessun titolo, somme finalizzate a facilitare e/o a rendere meno onerosa l'esecuzione e/o la gestione del Contratto, rispetto agli obblighi in esso assunti né a compiere azioni comunque volte agli stessi fini.

#### **16. EVENTUALE AFFITTO DI POSTI AUTO COMPLEMENTARI**

**16.1.** La Concedente si dichiara disponibile ad affidare alla Condittrice posti auto siti nelle sale del sottostante all'Immobile parcheggio pubblico interrato gestito dalla medesima, con fruizione 24 (ventiquattro) su 24 (ventiquattro) ore per tutti i giorni della settimana, al canone annuo di Euro 660,00 (I.V.A. inclusa) cadauno, da corrispondersi in forma unica annua anticipata.

**16.2.** I posti auto di cui al precedente comma 15.1. sono da considerarsi al servizio degli operatori dell'Immobile; il relativo canone concordato è da intendersi valido per la durata del Contratto e soggetto alle medesime modalità di rivalutazione previste per il Canone di Locazione.

#### **17. 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.

**18. 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 Contratto per le finalità connesse agli adempimenti degli obblighi contrattuali.

**19. COMUNICAZIONI**

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

**(a)** quanto alla Concedente: Brescia (C.A.P. 25135), via Leonida Magnolini n. 3, P.E.C.: bresciamobilita@legalmail.it;

**(b)** quanto alla Condittrice: [●].

**20. MODIFICHE AL CONTRATTO**

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

Il Contratto consta di n. [●] pagine dattiloscritte.

Il Contratto è sottoscritto digitalmente.

Letto, approvato e sottoscritto.

Brescia, [●]

**BRESCIA MOBILITÀ S.P.A.**

[●]

[●]

[●]

[●]

[●]

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le PARTI riconoscono e dichiarano che il presente documento è stato attentamente analizzato e valutato in ogni sua singola parte e, pertanto, con la firma di seguito apposta, si confermano ed approvano specificamente le seguenti le clausole: articolo 2 (OGGETTO DELLA LOCAZIONE), articolo 3 (DURATA – RINNOVO – DISDETTA), articolo 4 (CANONE DI LOCAZIONE), articolo 5 (AGGIORNAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE), articolo 6 (SPESE DI ESERCIZIO – ONERI ACCESSORI – SPESE DI MANUTENZIONE – DEPOSITO CAUZIONALE), articolo 8 (OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DELLA CONDUTTRICE – DIVIETI), articolo 9 (FACOLTÀ DELLA CONCEDENTE), articolo 10 (ASSICURAZIONI), articolo 12 (CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA), articolo 13 (SPESE), articolo 15 (ANTICORRUZIONE – TRASPARENZA – D.LGS. 231/2001), articolo 16 (EVENTUALE AFFITTO DI POSTI AUTO COMPLEMENTARI), articolo 17 (FORO COMPETENTE).

Letto, approvato e sottoscritto.

Brescia, [●]

**BRESCIA MOBILITÀ S.P.A.**

[●]

[●]

[●]

[●]