

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

[●], con sede in [●], Via [●] n. [●], (C.F. e P. I.V.A. [●]), nella persona del [●], [●], domiciliato agli effetti del presente atto presso la sede della Società che rappresenta;

- [●] e/o "LOCATORE" -

E

BRESCIA MOBILITA' SPA, con sede in Brescia, Via Magnolini n. 3, (C.F. e P. I.V.A. 02246660985), nella persona del Direttore Generale e Legale Rappresentante, Ing. Marco Medeghini, domiciliato agli effetti del presente atto presso la sede della Società che rappresenta;

- BRESCIA MOBILITA' e/o "CONDUTTORE" -

di seguito congiuntamente "**PARTI**" e disgiuntamente "**PARTE**".

PREMESSO CHE

- A.** Il CONDUTTORE necessita di disporre di un immobile ad uso diverso dall'abitazione, da adibire a sede operativa e locale spogliatoio per il personale in servizio;
- B.** [●] è proprietaria dell'immobile ubicato in Brescia, [●], n. [●], adibito ad uso [●], catastalmente identificato in sez. [●] Foglio [●], particella [●] sub. [●], con superficie complessiva pari a mq. [●], il tutto meglio evidenziato come da scheda catastale allegata;
- C.** a seguito di avviso pubblico, pubblicato sul sito aziendale del CONDUTTORE dal _____ al _____, è stato individuato [●] quale LOCATORE per la stipula di un contratto di locazione, ad uso diverso da quello della civile abitazione, dell'Immobile; per gli usi di cui alla lettera A;
- D.** le PARTI intendono formalizzare il relativo contratto.

TUTTO CIÒ PREMESSO

e da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, le PARTI qui costituite

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:

Contratto: il presente atto e i Documenti Contrattuali;

Documenti Contrattuali e/o Documento Contrattuale: i documenti e/o il documento di cui al co. 1.2. del Contratto, costituenti/e parti/e integranti/e e sostanziali/e dello stesso;

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

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 che le PARTI dichiarano di ben conoscere ed accettare, anche se non materialmente allegati al Contratto:

- (A)** planimetria catastale;
- (B)** attestato di Certificazione Energetica;
- (C)** conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio ove già disponibile o in mancanza, attuale destinazione d’uso dell’immobile e “dichiarazione sostitutiva” della proprietà con la quale si impegna a conseguire successivamente la relativa certificazione;
- (D)** copia del certificato di abitabilità/agibilità;
- (E)** copia dell’autorizzazione scarico in fognatura;
- (F)** copia delle certificazioni DI.CO. con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, impianto elettrico, impianto idraulico, riscaldamento/condizionamento, etc...);

(G) elaborati grafici di progetto architettonico, e degli impianti (impianto elettrico, impianto idro-termo-sanitario, impianto fognario, ...)

2. OGGETTO

2.1. [●] concede in locazione l'Immobile sito in Brescia, via [●] identificato catastalmente in sez. [●] Foglio [●], Particella [●] sub. [●] al CONDUTTORE che accetta.

2.2. L'Immobile viene locato in buono stato di conservazione, come il CONDUTTORE attesta e conferma, nello stato di fatto in cui si trova e destinato esclusivamente all'uso convenuto, con divieto al CONDUTTORE di mutare, anche parzialmente e/o temporaneamente, la destinazione d'uso, pena la risoluzione del Contratto ai sensi dell'articolo 11. dello stesso.

2.3. Le PARTI danno atto che è stato redatto verbale di stato di consistenza dell'Immobile ed inventario degli impianti fissi esistenti a seguito di sopralluogo.

3. DURATA – RINNOVO - DISDETTA

3.1. La durata della locazione è fissata in 6 (sei) anni decorrente dalla data di sottoscrizione del Contratto.

3.2. Il Contratto si rinnova tacitamente di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni; tale rinnovo non ha luogo se sopravviene disdetta da una delle PARTI da comunicarsi all'altra PARTE, a mezzo di lettera raccomandata R.R. o PEC, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza della locazione di cui al precedente co. 3.1.

4. CANONE DI LOCAZIONE

4.1. Il corrispettivo del Contratto dovrà essere pagato dal CONDUTTORE al LOCATORE mediante canoni trimestrali anticipati per tutta la durata di cui all'articolo 3. del Contratto.

4.2. Il canone trimestrale da corrispondersi da parte del CONDUTTORE al

LOCATORE è pari ad Euro [●] (I.V.A. esclusa).

4.3. Il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere al LOCATORE il canone di cui al precedente comma 4.2. con cadenza trimestrale da pagarsi anticipatamente entro il giorno 15 (quindici) del mese di riferimento.

4.4. Il pagamento del canone di locazione da parte del CONDUTTORE al LOCATORE dovrà avvenire mediante bonifico bancario presso la Banca [●], IBAN [●].

4.6. Il ritardato pagamento del canone di locazione comporta per il CONDUTTORE l'obbligo di corrispondere gli interessi nella misura legale.

5. AGGIORNAMENTO DEL CANONE

5.1. Il canone dovrà essere aggiornato annualmente a partire dalla seconda annualità, secondo gli aggiornamenti ISTAT.

5.2. Le variazioni in aumento del canone verranno contabilizzate nella misura del 75% (settantacinque per cento) di quelle, accertate dall'ISTAT, 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 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 nonché all'aggiornamento dello stesso intervenuta nel corso d'esecuzione del Contratto, modificherà nel senso indicato dalla Legge il contenuto dello stesso, senza che alcuna delle PARTI debba espletare formalità, salvo che queste siano espressamente previste dalla Legge.

5.5. L'ammontare del canone risultante dalla indicizzazione di cui al presente articolo verrà comunicato dal LOCATORE al CONDUTTORE a mezzo di lettera raccomandata R.R. o PEC.

5.6. Le spese per l'esercizio dell'immobile, al netto delle spese, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per i consumi, compresi quelli di riscaldamento e raffrescamento autonomi, di pulizia che sono a totale carico del CONDUTTORE, saranno interamente a carico del LOCATORE

6. OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE - DIVIETI

6.1. 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 alla CONCEDENTE il canone di locazione secondo quanto previsto ai precedenti articoli 4. e 5.;
- c) di sostenere le ulteriori spese e/o oneri indicati nel Contratto;
- d) di sostenere le spese per le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento agli obblighi di ordinaria manutenzione.

6.2. Il CONDUTTORE non può eseguire all'Immobile, senza il consenso del LOCATORE, innovazioni, migliorie, addizioni o sostituzioni di impianti;

6.3. 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, con pieno diritto di asportare impianti e apparecchiature per la parte eseguita dal CONDUTTORE (salvo ripristino pareti in caso di danni accidentali causati dalla rimozione), con eventuale ulteriore o diversa miglioria o addizione. I miglioramenti, e le addizioni eseguiti dal CONDUTTORE resteranno al favore del LOCATORE al termine della locazione, senza alcun compenso e/o indennità per il CONDUTTORE, anche se autorizzati;

6.4. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni tutte discendenti dal Contratto, il CONDUTTORE si obbliga a versare al LOCATORE, entro 10 (dieci) giorni dalla sottoscrizione del Contratto, la somma di Euro [●] = ([●] /00) (oltre 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. A richiesta del LOCATORE il deposito cauzionale potrà essere aumentato proporzionalmente al variare del canone di locazione. Il deposito cauzionale verrà restituito, al momento della riconsegna dell'Immobile, maggiorato degli interessi al tasso legale nel frattempo maturati, salvo eventuali danni. Il mancato versamento del

deposito cauzionale determina la risoluzione del Contratto ai sensi dell'art. 11.

7. FACOLTÀ E OBBLIGHI DEL LOCATORE

7.1. Il LOCATORE, 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;

7.2. Il LOCATORE garantisce che sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possano limitarne il libero godimento;

7.3. Le riparazioni straordinarie dell'Immobile sono a carico del LOCATORE;

7.4. Il LOCATORE dichiara di aver consegnato al CONDUTTORE la documentazione in suo possesso relativa all'uso degli impianti di dotazione quale prevista dalla vigente normativa (compresi i libretti di impianto). Con la sottoscrizione del Contratto il CONDUTTORE subentra, per tutta la durata del godimento, al LOCATORE nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e manutenzione degli impianti posti al servizio dell'Immobile secondo le prescrizioni della normativa vigente in materia, ove autonomi e non centralizzati.

8. DIRITTO DI PRELAZIONE

8.1. Ai sensi dell'art. 38, co. 1 della Legge 392/1978, nel caso in cui il LOCATORE intenda trasferire a titolo oneroso l'Immobile deve darne comunicazione al CONDUTTORE con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario. La comunicazione deve contenere gli elementi di cui dell'art. 38, co. 2, della Legge 392/1978.

8.2. Ai sensi dell'art. 38, co. 3, della Legge 392/1978, il CONDUTTORE deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al precedente comma 8.1., con atto notificato al LOCATORE a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

8.3. Ai sensi dell'art. 38, co. 4, della Legge 392/1978, ove il diritto di prelazione sia esercitato, il versamento del prezzo di acquisto, salvo diversa condizione indicata nella comunicazione del LOCATORE, deve essere effettuato entro il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte del LOCATORE, contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita o del contratto preliminare.

9. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

9.1. 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 da parte del CONDUTTORE del canone di locazione di cui all'articolo 4.6. del Contratto;
- b) mancato versamento da parte del CONDUTTORE del deposito cauzionale di cui all'articolo 6.4. del Contratto

9.2. 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.

9.3. Salvo quanto previsto ai precedenti commi 9.1. e 9.2., 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'art. 1453 e ss. del Codice Civile;

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

9.4. Nel caso in cui la PARTE non inadempiente intenda avvalersi della risoluzione, ricorrendone i presupposti ai sensi dell'art. 1455 del Codice

Civile, dovrà intimare all'altra parte di adempiere, fissando alla stessa, con lettera raccomandata R.R. o PEC, 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.

9.5. In tutti i casi in cui si verifica la risoluzione del Contratto:

- a) il CONDUTTORE dovrà riconsegnare al LOCATORE l'Immobile nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto;
- b) in caso di inadempimento imputabile al CONDUTTORE, il LOCATORE 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.

10. SPESE

10.1. 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.

10.2. Sono a carico del CONDUTTORE tutte le tasse ed imposte inerenti all'attività da essa esercitata nell'Immobile nonché gli ulteriori tributi ad essa spettanti ai sensi della normativa vigente in materia.

10.3. In materia di imposta di registro si applicano le disposizioni vigenti in materia.

11. 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, ed, 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.

12. 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.

13. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

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

14. COMUNICAZIONI

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

- a) quanto al LOCATORE: [●];
- b) quanto al CONDUTTORE: [●].

15. 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. [●] facciate dattiloscritte.

Il presente Contratto è sottoscritto in duplice copia.

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 clausole: [•]

BRESCIA MOBILITÀ S.p.A.

[•]

[•]

[•]

BOZZA