

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO

La Camera di Commercio di Bergamo con sede a Bergamo in L.go B. Belotti, 16, C.F. 80005290160, in persona di Maria Paola Esposito, in qualità di Segretario Generale nata a Cremona, il 20/6/1967, residente per la carica in L.go B. Belotti, 16, Bergamo, codice fiscale SPSMPL67H60D150Q.

di seguito **Locatore**

concede in locazione

a _____

di seguito **Conduttore**

che accetta

l'unità immobiliare destinata ad uso terziario commerciale posta nel Comune di Brembate di Sopra (BG) in Via Privata Legler n.14, costituita da una palazzina di n. 3 piani fuori terra, adibita ad uffici censita nel comune di Brembate di Sopra al foglio 8 particella 1093, subalterno 719, cat. A/10, piano terra, primo e secondo, certificazione energetica: G - Eph 106,23 KWh/mca, per una superficie lorda di 750,32 mq. così suddivisa:

- piano terra, zona ingresso che conduce verso unico locale open space e ufficio separato oltre che corridoio verso la zona servizi igienici;
- piano primo, zona ingresso da vano scala sud, che conduce verso corridoio di piano longitudinale dal quale si accede a n. 3 locali open space;
- piano secondo, zona ingresso da vano scala sud, che conduce verso corridoio di piano longitudinale dal quale si accede a n. 3 locali open space.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1. DURATA

La durata della locazione è stabilita in 6 anni con decorrenza dalla data di esecuzione del contratto di cui al successivo punto 7.

Essa si rinnoverà automaticamente per ulteriori 6 anni, salvo disdetta da intimarsi almeno 12 mesi prima della scadenza contrattuale mediante PEC.

Il Locatore ha facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza esclusivamente per i motivi e nei modi di cui all'art.29 L.392/1978.

Qualora il Locatore eserciti la facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza ovvero eserciti la disdetta, sarà tenuto a pagare al Conduttore un'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale nei casi in cui l'attività esercitata nell'immobile comporti un contatto con il pubblico.

2. RECESSO DEL CONDUTTORE

La locazione è regolata, oltre che dalle disposizioni del codice civile, anche dalla disciplina sulle locazioni di immobili urbani "ad uso diverso" (L.392/1978).

In deroga alla disciplina di cui sopra, il Locatore concede la facoltà al Conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto per ulteriori motivi rispetto a quelli "gravi" previsti dalla legge, purché ne dia preavviso al Locatore, a mezzo PEC, almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Il canone di locazione dovrà essere versato per tutto il semestre di preavviso, anche nell'ipotesi di riconsegna anticipata del bene da parte del Conduttore.

3. CANONE

Il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato dalle

parti in € _____, che il Conduttore si obbliga a corrispondere in 6 rate bimestrali anticipate di € _____ ciascuna, scadenti il giorno 10 di ogni bimestre, a ricevimento di Avviso PagoPa. Non sono compresi nel canone gli oneri accessori di cui all'art.5.

4. AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Il canone di locazione sarà aggiornato in misura pari al 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificati nell'anno precedente, da calcolarsi sul canone di volta in volta maturato nell'anno precedente. L'aggiornamento del canone sarà conglobato nell'importo della rata bimestrale, previo invio del conteggio aggiornato all'inizio di ogni anno.

5. SPESE RELATIVE ALL'IMMOBILE – ONERI ACCESSORI

A far data dalla decorrenza del contratto, sarà dovuto dal Conduttore un rimborso pari al:

- 95% della spesa relativa al consumo annuo di **energia elettrica** (l'utenza verrà mantenuta intestata al Locatore);
- 100% delle spese di manutenzione dell'**impianto elevatore.**

Per le altre spese relative ai servizi riferiti all'immobile, come dettagliatamente sottoelencate in forza di una Convenzione in essere tra la Camera di Commercio di Bergamo e la Fondazione Legler per la storia economica e sociale di Bergamo:

- Riscaldamento e energia elettrica per pompa di circolazione
- Raffrescamento
- Manutenzione impianti (caldo e freddo)
- Manutenzione cancelli, impianto videocitofono

ALLEGATO 1

- Manutenzione area esterna

- Manutenzione rete fognaria e stazione di pompaggio

- Servizio di vigilanza

- Illuminazione esterna

- Servizio idrico

il rimborso avverrà secondo le seguenti percentuali:

- Riscaldamento e energia elettrica per **pompa di circolazione**: 95% da lettura diretta Kwh;

- **raffrescamento**: 95% da lettura diretta Kwh

- **manutenzione impianti** (caldo e freddo): 95% della spesa sostenuta dall'Ente camerale;

- manutenzione **cancelli, impianto videocitofono e altro**: 95% della spesa sostenuta dall'Ente camerale;

- manutenzione **area esterna**: 95% della spesa sostenuta dall'Ente camerale;

- manutenzione **rete fognaria** e stazione di **pompaggio**: 95% della spesa sostenuta dall'Ente camerale;

- servizio di **vigilanza**: 50% della spesa sostenuta dall'Ente camerale;

- **illuminazione esterna**: 50% della spesa sostenuta dall'Ente camerale;

- **servizio idrico**: 100% a consuntivo in base al consumo rilevato dal contatore.

Tali spese, in base a una stima predisposta dal Locatore, dovranno essere pagate alle seguenti scadenze:

- 6 rate bimestrali anticipate di € _____ ciascuna scadente il giorno 10 di ogni bimestre a ricevimento di Avviso PagoPa

ALLEGATO 1

- Il residuo importo a consuntivo della spesa annuale calcolato al 31 dicembre di ogni anno, a ricevimento di Avviso PagoPa.

Sono altresì a carico del Conduttore eventuali altre spese, in base a quanto previsto dall'art. 9 della legge 392/78.

Restano a carico del Locatore le spese di manutenzione ordinaria dei dispositivi **antincendio**.

6. DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligazione pecuniaria di versamento del canone di locazione, il Conduttore ha versato al Locatore, a titolo di deposito cauzionale, la somma di € _____, pari a tre mensilità del canone stesso, a seguito di emissione di apposito Avviso PagoPa.

A garanzia del puntuale adempimento degli oneri accessori di cui al punto 5 del presente contratto, il Conduttore ha versato al Locatore, a titolo di deposito cauzionale, la somma di € 4.500,00, a seguito di emissione di apposito Avviso PagoPa.

Detti depositi verranno restituiti al Conduttore al termine della locazione, salvo il diritto del Locatore di compensare detti importi con eventuali importi dovuti dal Conduttore a titolo di canoni o spese o altri oneri derivanti dalla locazione non adempiuti dal Conduttore e, comunque, dopo la verifica dello stato dei locali.

Sui depositi cauzionale non matureranno interessi.

7. ESECUZIONE

Il contratto entrerà in vigore alla data di esecuzione, che avrà luogo il _____, contestualmente alla consegna delle chiavi, presso l'immobile o nel diverso luogo che sarà stabilito di comune accordo tra le

Parti.

Alla data di esecuzione le Parti procederanno alla verifica dello stato dei luoghi, alla redazione dell'inventario dei beni e degli impianti compresi nella locazione, al collaudo e alla consegna del possesso dell'immobile, redigendo verbale in contraddittorio.

8. STATO DELL'IMMOBILE ALLA CONSEGNA E RICONSEGNA

Il Conduttore, a seguito della verifica dell'Immobile, dichiara di averlo trovato in buono stato d'uso e di manutenzione come visto e piaciuto, adatto all'utilizzo accordato con il Locatore, presa visione dei divieti di cui al successivo articolo 9.

Per tutta la durata della locazione il Conduttore provvederà a proprie spese a tutte le **manutenzioni ordinarie** dell'immobile, compresa la tinteggiatura delle pareti, in tutte le sue parti ed adempirà ad ogni obbligo derivante da leggi e regolamenti applicabili, tenuto conto della specifica destinazione dell'immobile. Nulla verrà rimborsato dal Locatore.

Se il Conduttore rifiuta di eseguire le manutenzioni poste a suo carico o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, il Locatore avrà la facoltà, previo preavviso scritto di 7 giorni, di farle eseguire direttamente. Le spese dovranno essere immediatamente rimborsate al Locatore su semplice richiesta.

Il Conduttore dovrà consentire in ogni caso l'accesso del Locatore all'immobile per l'accertamento degli obblighi manutentivi.

In caso di ritardo nella riconsegna dell'immobile il Locatore potrà chiedere, oltre al pagamento dei canoni sino all'effettiva restituzione, il risarcimento del maggior danno eventualmente subito.

ALLEGATO 1

Il Conduuttore dovrà riconsegnare l'immobile nel medesimo stato, salvo il normale deperimento d'uso, pena la perdita della cauzione, impregiudicato l'eventuale risarcimento del maggior danno.

9. ATTIVITA' VIETATE

Fermo restando che l'immobile è accatastato come categoria A10 (uffici e studi privati), sono comunque vietate: attività di somministrazione alimenti e bevande, commercio di generi alimentari, sexy shop, money transfer, phone center, sala giochi, agenzia di scommesse, distributori automatici, lavanderie a gettone, compro oro, oltre alle attività espressamente vietate dalle vigenti normative e dai regolamenti comunali.

10. MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI ED INNOVAZIONI

Eventuali lavori di allestimento dei locali finalizzati a renderli idonei alle attività a cui saranno destinati oppure eseguiti a titolo di **migliorie voluttuarie**, saranno ad esclusivo carico del Conduuttore, che dovrà premunirsi delle autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività.

Al termine della locazione, salva diversa determinazione della Camera di Commercio, i lavori e le migliorie eseguiti nell'immobile saranno definitivamente acquisiti dalla proprietà, senza che il Conduuttore possa vantare alcun diritto alla restituzione o al rimborso nei confronti del Locatore.

Ogni modificazione deve essere eseguita a regola d'arte e senza alterare le strutture portanti del fabbricato e comunque nel rispetto delle disposizioni legislative per tempo vigenti: il Conduuttore si assume ogni responsabilità al riguardo e si impegna a tenere indenne il Locatore da ogni conseguenza pregiudizievole o dannosa che possa derivare dalla loro inosservanza.

ALLEGATO 1

È consentito al Locatore pretendere la rimessa in pristino dei locali a spese del Conduttore qualora siano state eseguite modificazioni, innovazioni o trasformazioni non preventivamente autorizzate.

11. MANCATO O RITARDATO PAGAMENTO

Il Conduttore non potrà far valere alcuna eccezione e/o azione, se non dopo il pagamento delle rate scadute e/o degli oneri accessori e/o di quanto altro dovuto.

Il mancato pagamento, anche parziale, di una rata del canone, decorsi 20 giorni dalla data di scadenza, nonché l'omesso pagamento di quant'altro dovuto comporterà il diritto del Locatore di risolvere il presente contratto, previo invio della diffida di cui all'art. 1454 cod. civ..

Sugli importi non pagati decorreranno dalle singole scadenze gli interessi

12. RESPONSABILITA' E POLIZZA ASSICURATIVA SULL'IMMOBILE

Il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potrebbero derivare per fatto e colpa dei suoi dipendenti, collaboratori o suoi aventi causa. A tal fine ha stipulato una polizza assicurativa con una primaria compagnia per la responsabilità civile con massimale pari ad € 1.000.000.

Il Conduttore si obbliga comunque a tenere indenne il Locatore da tutti i rischi non coperti o coperti solo parzialmente dalla polizza assicurativa, anche per effetto di rivalsa della compagnia assicuratrice.

13. VISITE

Il Conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare ai funzionari incaricati dal Locatore, previo preavviso minimo di due giorni lavorativi.

14. SUBLOCAZIONE

Salvo quanto stabilito dall'art.36 L.398/1978, al Conduttore è vietato la sublocazione totale o parziale dell'immobile. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto.

15. CESSIONE DEL CONTRATTO

È vietata al Conduttore la cessione del contratto, se non con il consenso del Locatore.

Il Locatore potrà cedere il contratto solo in caso di alienazione a terzi dell'immobile.

16. SPESE DI REGISTRAZIONE

Le spese di bollo e di registrazione sono divise in parti uguali fra le Parti.

Il Locatore curerà gli adempimenti necessari per la registrazione del contratto ed il Conduttore rifonderà la sua parte di spese, senza ritardo e a semplice richiesta del Locatore.

17. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI AL CONTRATTO

Eventuali modifiche e/o integrazioni al presente contratto dovranno essere formalizzate per iscritto e scambiate via PEC agli indirizzi indicati al successivo articolo, a pena di inesistenza.

18. CONTATTI

Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del presente contratto dovrà esser effettuata per iscritto tramite PEC:

Locatore: Camera di Commercio Industria Agricoltura ed Artigianato di Bergamo, Largo Belotti n.16, 24121 Bergamo.

PEC: cciaa.bergamo@bg.legalmail.camcom.it

E- MAIL: manutenzioni@bg.camcom.it

RESPONSABILE PROCEDIMENTO: dott.ssa Costanza Arcuri

Conduttore:

19. CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Le parti sottoporrono al tentativo di mediazione previsto dal Servizio di conciliazione della Camera Arbitrale di Milano le eventuali controversie derivanti dal presente contratto o ad esso relative. Nel caso in cui il tentativo fallisca, le controversie saranno risolte mediante arbitrato secondo il Regolamento della Camera Arbitrale di Milano, da un arbitro unico nominato in conformità a tale Regolamento.

Letto, Approvato e Sottoscritto

Il Locatore

Il Conduttore

A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile, le Parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto, con particolare riferimento ai seguenti articoli:

5) ripartizione oneri accessori; 6) deposito cauzionale; 8) indennità di occupazione; 9) attività vietate; 10) miglioramenti, addizioni ed innovazioni; 11) solve et repete; 12) responsabilità e polizza assicurativa; 14) disciplina sublocazione; 15) disciplina cessione del contratto; 19) clausola compromissoria.

Il Locatore

Il Conduttore