

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO**

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge, tra la Camera di Commercio Venezia Giulia (codice fiscale e p. IVA 01275660320) con sede legale in Piazza della Borsa 14, 34121 Trieste -rappresentata ai fini del presente atto dal Dirigente competente dott. Claudio Vincis, in seguito denominata **LOCATORE**

e

la società,..... con sede legale in....., costituita in Italia in data ....., capitale sociale Euro ..... interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese ..... nella persona del dott. ....in forza dei poteri ad esso conferiti dalla società, ....., in seguito denominata **CONDUTTORE**

### **PREMESSO CHE**

- a. la Camera di Commercio Venezia Giulia, Ente pubblico, è proprietaria dell'unità immobiliare denominata Centro Expo Mittelschool in Trieste, via San Nicolò 5, censito al N.C.E.U. sez. V foglio 16 particella 1753, subalterno 35, categoria zona1 C/1, classe 10; sottoposto a vincolo storico-architettonico e ambientale;
- b. l'Ente, con determina dirigenziale n. 76/Dir del 31.8.2017, ha deciso di procedere, mediante avviso d'asta pubblica, all'individuazione del conduttore del sopra indicato foro, in conformità alle disposizioni di cui alla L. n. 2440/23, al relativo regolamento di esecuzione approvato con R.D. n. 827/24 e, per quanto applicabile, al D.Lgs. n. 50/2016;
- c. a seguito dell'esito della predetta procedura è stato individuato quale conduttore la società.....
- d. il conduttore si è impegnato a corrispondere un canone locativo di € ....., importo ritenuto congruo, in relazione al contesto urbano in cui è situata l'unità immobiliare di cui trattasi;

tutto ciò premesso e che costituisce parte integrante del presente contratto, si conviene e si stipula quanto segue:

### **Art. 1 Oggetto del Contratto**

Il locatore concede in locazione, ad uso commerciale, al conduttore, che accetta, alle condizioni qui di seguito indicate, la porzione di unità immobiliare sita in Trieste, via San Nicolò 5, nello stato di fatto in cui si trova, così censita:

al N.C.E.U. sez. V foglio 16 particella 1753, subalterno 35, categoria zona1 C/1, classe 10; per complessivi mq. 203, ed evidenziati nella planimetria che si allega sotto la lettera **"A"**, parte integrante del presente contratto.

Rientrano nel compendio dei beni concessi in locazione gli arredi e le attrezzature da cucina descritti nello specifico inventario allegato al presente contratto sotto la lettera **"B"** nel proseguo indicati come "elementi accessori".

Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della certificazione energetica degli edifici (APE) rilasciata in data 19 giugno 2017.

### **Art. 2 Durata della locazione**

La locazione avrà la durata di anni sei, con decorrenza dal ..... e sino al ..... e sarà rinnovabile di altri sei anni ai sensi dell'art. 28, della legge 27 luglio 1978 n. 392, salva la facoltà di diniego della rinnovazione prevista dall'art. 29 della medesima legge. Il conduttore potrà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27 della legge 392/78, solo ove ricorrano gravi motivi, con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata.

Al termine del contratto, tutti i lavori ed addizioni eseguiti a fronte dell'investimento offerto in sede di gara resteranno a beneficio del locatore senza che il conduttore possa accampare diritti o pretese di alcun genere.

Resta inteso, e da ambo le parti accettato che, alla scadenza del presente contratto, nel caso di occupazione dei locali da parte del conduttore senza alcun titolo, il locatore applicherà una penale pari ad una mensilità di canone pieno per ogni mese o frazione di mese, a titolo di indennizzo per abusiva occupazione, salvo il maggior danno che potrà comunque essere richiesto dal locatore.

### **Art. 3 Canone di locazione**

Il canone di locazione è determinato in euro (\_\_\_\_\_/00) annui, da pagarsi - entro i primi cinque giorni del mese di riferimento - in rate mensili anticipate di euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00) ciascuna, mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dalla parte locatrice, e previa emissione di relativo documento fiscale.

Le parti danno atto che la misura del canone sopra individuata viene abbattuta del %, in ragione del riconoscimento degli investimenti dichiarati dal conduttore in sede di gara; pertanto il canone di locazione per i primi tre anni è fissato in € \_\_\_\_\_ da pagarsi entro i primi cinque giorni del mese di riferimento - in rate mensili anticipate di euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00) ciascuna, mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dalla parte locatrice, e previa emissione di relativo documento fiscale. Rimane ferma la facoltà del locatore di disporre gli opportuni accertamenti per la verifica dell'attuazione degli investimenti quali dichiarati dal conduttore. Nell'ipotesi in cui venisse accertato da parte del locatore che tali investimenti, o parte di essi, non siano stati eseguiti dal conduttore, sarà diritto del locatore di adeguare in aumento il canone di locazione in rapporto alla quota di investimenti non effettuati.

Le parti convengono che il canone di locazione sia aggiornato all'inizio del secondo anno di locazione, su richiesta del locatore, nella misura del 100% delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati, ai sensi dell'art. 32 della legge 27/07/1978 n. 392, come sostituito dall'art. 1 comma sexies, D.L. 7/02/1985 n. 12, convertito nella legge 5/04/1985, n. 118 e ss.mm.ii. Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone di locazione e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

Il pagamento del canone e degli oneri accessori dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario a favore della Camera di Commercio Venezia Giulia sul conto corrente dalla stessa indicato (attualmente Banca Friuladria Credit Agricole Spa – Via Mazzini, n. 7 – Trieste IBAN: IT58U0533612400000035658882).

Eventuali ritardi nel pagamento comporteranno l'addebito degli interessi di mora nella misura del tasso di riferimento vigente pro tempore, maggiorato di due punti, previa ricezione di lettera di messa in mora tramite pec o raccomandata A/R e salva ed irrinunciata la facoltà per il locatore di avvalersi della clausola risolutiva espressa ai sensi del successivo art. 9.

#### **Art. 4 Riparto delle spese**

Le spese relative ai consumi di acqua, energia elettrica, gas, riscaldamento / raffreddamento, tassa rifiuti, assicurazioni e ogni altra afferente sono a completo carico del conduttore che vi provvederà in via autonoma, tramite intestazione delle relative bollette.

Sono a carico del conduttore tutte le imposte, tasse ed, in generale, qualunque tributo nazionale e/o locale che, secondo la vigente legislazione fiscale, dovessero gravare sul medesimo.

#### **Art. 5 Destinazione e utilizzo dell'immobile**

Il locatore dichiara che l'immobile concesso in locazione con il presente contratto, è conforme alla legislazione urbanistica per quanto attiene alla sua destinazione d'uso.

Il conduttore dichiara che l'immobile sarà utilizzato per la seguente attività \_\_\_\_\_ nel rispetto della predetta destinazione nonché del predetto vincolo e riconosce espressamente l'idoneità dell'immobile e degli "elementi accessori" a tale utilizzo; pertanto, l'immobile verrà destinato all'uso suindicato con espresso divieto di sublocazione, sia totale che parziale, di comodato e di cessione ad altri a qualunque titolo, anche gratuito, del contratto o comunque di concessione a terzi dell'uso e del godimento, anche parziale, pena la risoluzione ipso iure del contratto.

#### **Art. 6 Assicurazione**

Il conduttore procederà, entro 15 giorni dalla stipula del contratto, a consegnare al locatore certificato assicurativo RC e All Risks per rischio locativo anche riferito alla copertura di eventuali danni derivati dall'utilizzo degli "elementi accessori", di copertura non inferiore ad € 3.000.0000,00, pena la risoluzione ipso iure del contratto.

#### **Art. 7 Polizza Fideiussoria del locatore.**

Le parti concordano che il rilascio della polizza fideiussoria è condizione per la consegna al conduttore dell'immobile.

La fideiussione, di importo pari a sei mensilità di canone di locazione pieno – rilasciata da primario istituto assicurativo autorizzato ai sensi della normativa vigente - avrà durata fino a tre mesi successivi al rilascio dell'immobile locato, escutibile a prima richiesta, con rinuncia alla facoltà di opporre eccezioni.

La fideiussione dovrà espressamente prevedere la garanzia sia del pagamento dei canoni di locazione nei termini stabiliti nel presente contratto, sia delle spese, ferma restando la risoluzione di diritto di cui all'art. 9 del presente contratto, sia del risarcimento di eventuali danni che si verificassero nell'immobile per sua colpa, sia dell'indennità di occupazione *sine titulo* per mancato rilascio dell'immobile per qualsiasi ragione ivi prevista, e comunque per l'adempimento di tutti obblighi contrattualmente previsti, salva comunque la facoltà del locatore di esercitare ogni azione e ragione spettante per il recupero degli importi eccedenti la somma suindicata, oltre al risarcimento del maggiore danno.

Le parti si danno reciprocamente atto che tutti i premi e tutti gli oneri saranno a carico del conduttore, mentre tutti i pagamenti ed i risarcimenti conseguenti all'escussione della garanzia, saranno a favore del locatore.

### **Art. 8 Obblighi del conduttore**

Il conduttore dichiara di conoscere l'immobile e gli "elementi accessori" oggetto del presente contratto, avendoli visitati ed accettati nell'attuale stato di fatto, e con riguardo all'immobile, in regola con tutta la documentazione afferente l'agibilità, la prevenzione degli incendi e degli infortuni, la certificazione energetica e quant'altro fosse richiesto dalla vigente legislazione.

L'unità immobiliare di cui trattasi viene consegnata nello stato di fatto in cui si trova, che i concorrenti hanno dichiarato di aver visionato mediante sopralluogo; tutti gli interventi di manutenzione ordinaria ed eventuali interventi di manutenzione straordinaria dell'unità immobiliare nonché di ammodernamento di arredi o attrezzatura sono a carico del conduttore, previa autorizzazione della proprietà, senza che lo stesso possa vantare alcun indennizzo da parte della Camera di Commercio Venezia Giulia, né durante, né al termine del rapporto, fermo l'abbattimento del canone di locazione nei limiti quali sopra specificati.

Sono a carico del conduttore i lavori di manutenzione ordinaria ed ogni altra eventuale opera che dovesse essere ingiunta e/o prescritta per la conservazione della destinazione d'uso dell'immobile, con rinuncia espressa da parte del conduttore, in ogni caso, ad eventuali indennità per migliorie apportate sul medesimo immobile. Gli interventi ed opere di qualunque genere sono sottoposti a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza di Trieste, nonché al consenso scritto del Locatore.

Qualora il conduttore non provveda direttamente alle opere di manutenzione a suo carico, potrà provvedervi il locatore mediante utilizzo della fideiussione di cui all'art. 7, che dovrà essere reintegrata, pena la risoluzione di diritto del contratto, entro 8 (otto) giorni.

Il conduttore è custode, oltre che dei beni propri presenti nei locali, anche dei beni di proprietà del locatore. Il conduttore si obbliga:

- a. non apportare, senza il preventivo consenso scritto del locatore, alcuna addizione che non possa essere facilmente rimossa senza arrecare danni all'immobile, alcuna modifica e/o miglioria alle parti strutturali dell'immobile;
- b. non richiedere, alla scadenza della locazione, alcun indennizzo per eventuali migliorie e/o addizioni apportate, anche se preventivamente autorizzate dal locatore;

- c. a sollevare il Locatore da ogni responsabilità conseguente l'uso dell'immobile locato e pertinenze comuni nei confronti dei propri clienti, utenti, dipendenti e terzi in genere come pure a rifondere gli eventuali danni provocati ai locali oggetto della locazione da parte dei titolari, dei propri dipendenti, clienti e terzi aventi causa;
- d. a consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato alle persone indicate dal locatore, ogni qualvolta richiesto per la verifica dello stato di manutenzione e buon utilizzo dei beni locati;
- e. ad utilizzare le aree comuni di proprietà del locatore esclusivamente con il proprio personale di servizio e solo per le attività inerenti la funzionalità dell'attività svolta;
- f. ad osservare e far osservare dai propri collaboratori, dipendenti, clienti ed ospiti le norme di diligenza del buon padre di famiglia nell'uso dell'immobile e degli "elementi accessori", osservando tutte le disposizioni di legge vigenti che ne regolamentano l'utilizzo;
- g. a non esporre all'esterno e/o internamente alle finestre e nelle parti comuni, alcuna forma di pubblicità, senza il consenso scritto del locatore.

Resta inteso che l'uso della struttura è concesso secondo l'agibilità accertata e riconosciuta dagli organi preposti. Pertanto, il conduttore deve attenersi alle condizioni di agibilità, controllando i limiti d'uso e di capienza.

Le spese di manutenzione straordinaria restano, invece, a carico del locatore che interverrà, in ogni caso, nei limiti degli stanziamenti previsti nel bilancio, previa redazione, da parte di un proprio tecnico, di una perizia di lavori.

### **Art. 9 Clausola risolutiva espressa**

Le parti, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 cod. civ., espressamente convengono che il presente contratto di locazione si risolva di diritto nei seguenti casi:

- mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione;
- mutamento della destinazione d'uso dei locali;
- cessione, sublocazione del contratto o concessione in comodato dell'immobile, anche a titolo gratuito;
- esecuzione di lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico - edilizie e/o in mancanza della prescritta autorizzazione della Sovrintendenza;

### **Art. 10 Esclusione del diritto di prelazione e di indennità per la perdita di avviamento commerciale**

Il conduttore dichiara che l'immobile, oggetto del presente contratto, sarà adibito ad uso \_\_\_\_\_ (con esclusione di ogni diversa destinazione) per lo svolgimento di attività che \_\_\_\_\_. In caso di risoluzione del contratto per qualsiasi causa, pertanto, ai sensi dell'art. 35 L. n. 392/78, non sarà dovuta indennità per perdita di avviamento né opererà il diritto di prelazione per l'acquisto, al quale il conduttore espressamente rinuncia sin d'ora sottoscrivendo il presente contratto.

## **Art. 11 Imposta di bollo e registrazione**

Sono a carico del conduttore le spese per l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, mentre l'imposta di registro, dovuta ai sensi di legge, è a carico per metà di ciascuna delle parti contraenti. La parte locatrice procederà ad effettuare la registrazione posto che la parte conduttrice, previa evidenza della dovuta registrazione, procederà a rimborsare la quota parte dell'imposta di registro e le spese per l'imposta di bollo.

## **Art. 12 Controversie e Domicilio**

Le parti espressamente convengono che foro competente, per qualsivoglia controversia dovesse insorgere tra le parti, in relazione all'interpretazione ed esecuzione del contratto, è quello esclusivo di Trieste. Per ogni effetto dipendente dal presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, le parti eleggono i seguenti domicili:

a) CCIAA Venezia Giulia, sede legale di Piazza della Borsa 14 - 34121 Trieste.  
codice fiscale e partita IVA 01275660320

b) \_\_\_\_\_

## **Art.13 Disposizione finale**

Per quanto non previsto nel presente contratto, si fa riferimento alla normativa civilistica in materia. Viene, in ogni caso, fatta salva la normativa, tempo per tempo vigente, che dovesse andare a modificare la disciplina attualmente prevista per le locazioni ad uso non abitativo, in quanto applicabile.  
Venezia

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., il conduttore dichiara di aver esaminato ed espressamente approvato le seguenti clausole:

Art. 1 Oggetto Del Contratto

Art. 2 Durata della locazione

Art. 3 Canone di locazione

Art. 4 Utilizzo dell'immobile

Art. 5 Destinazione e utilizzo dell'immobile

Art. 6 Assicurazione

Art. 7 Polizza Fideiussione

Art. 8 Obblighi del conduttore

Art. 9 Clausola risolutiva espressa

Art. 10 Esclusione del diritto di prelazione e di indennità per la perdita di avviamento commerciale

Art. 11 Imposta di bollo e registrazione

Art. 12 Controversie e Domicilio

Art. 13 Disposizione finale

Trieste, li \_\_\_\_\_

IL CONDUTTORE

Allegati:

a. planimetria

b. inventario arredi ed attrezzatura