

**COMUNE DI BEDIZZOLE**

**Provincia di Brescia**

**Repertorio N. \_\_\_\_\_**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE PER USO XX.**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in

Bedizzole, nella Sede Comunale di Piazza Emanuele II, 1

**TRA**

- COMUNE DI BEDIZZOLE con sede in Bedizzole (BS), Piazza Vittorio Emanuele II n. 1, Codice Fiscale: 00760050179 - Partita IVA: 00577210982 (in seguito denominato/a “Ente”) rappresentato da Michelini arch. Alessandro nato a Desenzano del Garda, il 23.02.1975, C.F. MCHLSN75B23D284Z nella qualità di responsabile dell’area lavori pubblici del Comune di Bedizzole in base a Decreto di nomina n. 4 in data 20.06.2024, di seguito per brevità “COMUNE” o “LOCATORE”;

**E**

- Sig. XXX, nato a XX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXX in qualità di xx- rappresentante legale di xx con sede legale in xx Via xx,, x nominato con xx n. xx/xx in data xx/xx/xxxx iscritta al Registro delle Imprese di xxx in data xx.xx.xx, C.F./Partita IVA xxx, autorizzato alla stipula con verbale del Consiglio Amministrazione del xx, di seguito per brevità “CONDUTTORE”;

**PREMESSO CHE**

- 1) Il Comune di Bedizzole ha realizzato un fabbricato destinato a centro sanitario (poliambulatori, farmacia, centro prelievi ecc) negli anni 2003-2005;
- 2) Con Deliberazione di Giunta Comunale n. XX del XX.XX.XXXX sono state

definite le linee di indirizzo per la locazione delle unità immobiliari di proprietà comunale nel condominio denominato “Centro sanitario”;

3) Con prot.n. xxxx del xx.xx.xxxx è stato pubblicato l'avviso pubblico per la locazione di unità immobiliari di proprietà comunale nel condominio denominato “Centro Sanitario” sito in via Mons. Bontacchio;

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

Si conviene e si stipula quanto segue.

#### **ART. 1 – PREMESSE**

Le premesse fanno parte integrante ed essenziale del presente contratto.

#### **ART. 2 – OGGETTO**

Oggetto del presente contratto è la locazione delle unità immobiliari censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Bedizzole come segue:

- Sezione Urbana NCT Foglio 5 Mappale 610 Sub. 9 in Via Monsignor Bontacchio n.3 cat. A/10 cl. 3 consistenza 6 vani rendita 1.115,55, identificato come lotto n. ;

- Sezione Urbana NCT Foglio 5 Mappale 610 sub. 10 PARTE in Via Monsignor Bontacchio n. 3 – identificato come lotto n. xx

di proprietà del Comune di Bedizzole, come meglio evidenziata nell'allegato planimetria (allegato 1) facente parte integrante del presente contratto.

Il conduttore si obbliga, con divieto di sublocazione laddove non preventivamente autorizzato, cessione anche parziale e mutamento di destinazione, ad esercitare nelle unità immobiliari attività nei seguenti ambiti:

- Gestione di servizi sanitari con particolare riferimento alla medicina del lavoro e medicina specialistica ambulatoriale;
- Gestione di ambulatori di medicina di base;

- Gestione di servizi sanitari, socio sanitari e/o servizi educativi

Il conduttore dichiara di avere esaminato le unità immobiliari locate e di averle trovate idonee al proprio uso ed al proprio scopo, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività lavorativa.

### **ART. 3 – DURATA**

La locazione delle unità immobiliari descritte all’articolo 2, ha durata di **anni 6 (sei)**, con decorrenza dal 01.03.2026 e fino al 28.02.2032.

Il contratto si intende tacitamente rinnovato alle stesse condizioni per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da comunicarsi all’altra parte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza, a mezzo lettera raccomandata o PEC. Pertanto la durata complessiva del contratto non potrà superare i 12 (dodici) anni.

Alla prima scadenza contrattuale il Locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all’art. 29 della legge 392/1978.

Le parti concordano che è data facoltà al conduttore di poter recedere anticipatamente dal contratto per qualsiasi motivo ai sensi art.27 comma 7 della legge 392/78 dandone comunicazione a mezzo lettera raccomandata AR o PEC almeno sei 6 mesi prima della data in cui intende concludere la locazione.

### **ART. 4 – CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE**

Il corrispettivo annuo di locazione viene stabilito in **euro xxx (Lotto 1 per € 8.400,00 – lotto 2 per € 4.000,00 – Lotto 3 per € 3.000,00 – Lotto 4 per € 3.500,00 – Lotto 5 per € 12.500,00)** oltre IVA e dovrà essere versato in 12 (dodici) rate mensili anticipate, dell’importo di € xx, oltre IVA di legge, da versarsi al primo di ogni mese.

Le parti convengono che ogni anno il prezzo del canone sia automaticamente e senza

bisogno di richiesta scritta, aggiornato nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Le parti convengono che il conduttore dovrà corrispondere le spese condominiali accessorie in relazione ai millesimi che competono alle porzioni di immobile locate rientranti nel condominio denominato "Centro Sanitario".

I canoni di locazione saranno pagati mediante bonifico bancario intestato alla Tesoreria Comunale. La fattura relativa, dovrà essere inviata 30 giorni prima della data di scadenza della rata.

Qualora una data di pagamento cada in un giorno non lavorativo bancario, si intenderà spostata al primo giorno lavorativo bancario immediatamente successivo.

Il mancato pagamento totale o parziale, del canone di locazione entro 15 giorni dalla scadenza o delle quote per oneri accessori entro un mese dalla richiesta, come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, non determina la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

#### **ART. 5 – CONDIZIONI DEI LOCALI, CONSEGNA, RICONSEGNA**

Il Conduttore dichiara di ben conoscere l'Immobile e che lo stesso viene accettato nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova e di prenderlo in consegna con la sottoscrizione del presente contratto.

Il Conduttore rinuncia espressamente alle facoltà previste dall'art. 1578 cod. civ. riguardanti i vizi della cosa. In caso di vizi o difetti tali da rendere impossibile il godimento dell'Immobile, il presente contratto si intenderà risolto senza che

comunque il Conduttore possa avanzare alcuna pretesa nei confronti del Locatore.

Il Conduttore è costituito custode dell'Immobile ed espressamente si impegna a curare lo stesso in modo da verificarne e/o conservarne costantemente l'efficienza e l'integrità, anche con riferimento agli impianti, a prestare ogni più opportuna diligenza nell'uso dello stesso e nell'evitare guasti e deterioramenti. Il Conduttore si impegna comunque a porre in essere tutti i comportamenti necessari ad evitare emissioni o immissioni moleste nei confronti delle proprietà confinanti e/o delle aree e strade pubbliche e, conseguentemente, a manlevare e tenere indenne il Locatore da ogni eventuale pretesa o lamentela dei terzi al riguardo.

Il Conduttore, ai sensi dell'art. 1590 cod. civ., si impegna a restituire alla scadenza contrattuale, l'Immobile libero da persone e cose di proprietà del medesimo, in buono stato manutentivo e di pulizia, con tutti gli adeguamenti e manutenzioni resisi necessarie nel tempo.

Inoltre il Conduttore s'impegna a rimuovere, entro la data di fine locazione, dall'Immobile, qualsiasi insegna o altro simile oggetto contenente indicazioni relative al proprio nome e attività.

Il Conduttore non potrà, in ogni caso, manomettere gli impianti relativi alle utenze e saranno a carico dello stesso l'eventuale chiusura delle utenze e la risoluzione dei relativi contratti.

Alla riconsegna verrà redatto un verbale in contradditorio tra il Conduttore ed il Locatore.

In caso di ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza contrattuale pattuita, il conduttore sarà tenuto al pagamento di una penale di € 1.000,00 per ogni mese di ritardata riconsegna, aggiornabile in base all'indice Istat del costo della vita, con base di riferimento il numero indice del terzo mese anteriore a quello di inizio della

locazione.

## **ART. 6 – GESTIONE, MANUTENZIONE E ADEGUAMENTI**

Sono a carico del Conduttore le tasse ed i tributi inerenti all'attività esercitata negli immobili, tutte le spese di gestione quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la pulizia, le forniture telefonica, idrica e della corrente elettrica, il riscaldamento, l'asporto rifiuti e le spese condominiali a carico del conduttore. Sono altresì a carico del Conduttore le spese relative all'installazione dei relativi contatori, agli allacciamenti, al compimento di ogni pratica con i relativi fornitori.

Tutta la manutenzione ordinaria degli immobili locati e delle parti comuni dell'edificio, gli adeguamenti alle normative applicabili agli stessi, necessari per il loro utilizzo da parte del Conduttore, saranno ad esclusivo carico e spese del Conduttore che dovrà per tutta la durata del contratto garantire la perfetta efficienza, il rigoroso rispetto di tutte le disposizioni legislative, amministrative e regolamentari, ed il massimo decoro dell'Immobile e degli impianti che lo compongono senza poter pretendere alcun indennizzo a tale titolo.

Tutti gli interventi di adeguamento a nuove normative dovranno essere previamente autorizzati per iscritto dal Locatore.

Senza pregiudizio per altri rimedi che siano previsti dal presente contratto o dalla legge, nel caso in cui il Conduttore ometta di porre in essere atti di manutenzione ordinaria o interventi di adeguamento, il Locatore potrà provvedervi direttamente ove questi non siano stati eseguiti nel termine indicato dal Locatore per iscritto al Conduttore, termine che comunque non potrà essere inferiore a 30 (trenta) giorni, salvi i casi di urgenza nei quali il Locatore potrà intervenire immediatamente. In caso di esecuzione dei predetti interventi il Locatore avrà diritto ad essere integralmente rimborsato dei costi affrontati entro venti giorni dalla richiesta.

Ove emerge necessità di interventi di manutenzione straordinaria di competenza del Locatore è onere del Conduttore darne comunicazione senza ritardo al Locatore per iscritto. In qualunque caso di lavori per manutenzione straordinaria il Conduttore consentirà l'accesso al Locatore e ai suoi professionisti e alle imprese prescelte nell'Immobile. In ogni caso, anche in deroga all'art. 1584, 1° comma, c.c. il Conduttore non ha diritto ad alcun indennizzo o riduzione del canone.

## **ART. 7 – MODIFICHES, MIGLIORIE E ADDIZIONI SENZA IL CONSENSO DEL LOCATORE**

Il Conduttore non potrà eseguire, in nessun caso, modifiche, migliorie o addizioni, né eseguire lavori di sorta che possono alterare le condizioni originali degli immobili locati, se prima non avrà ottenuto il consenso scritto del Locatore.

In caso che tali modifiche, innovazioni o addizioni vengano effettuate senza il consenso del Locatore, è in facoltà di questi di richiedere l'immediata rimessione in pristino dell'Immobile da parte del Conduttore.

Qualora il Locatore abbia dato il proprio consenso è invece escluso ogni obbligo di ripristino del Conduttore.

Fatto salvo che non sia diversamente convenuto per iscritto, per le modifiche, innovazioni o addizioni è esclusa ogni indennità e/o rimborso durante la vigenza ed alla scadenza del presente contratto anche ove il Locatore abbia dato il proprio consenso ovvero abbia deciso di trattenerle ed acquisirle.

Il conduttore non può sovraccaricare i locali, non può ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio; non può esporre cartelli o insegne se non previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale competente. Il conduttore è responsabile sia verso il locatore che verso i terzi per ogni abuso e trascuratezza dell'immobile locato e dei suoi impianti ed in particolare per incendio, per

ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi e colonne di immondizie, per spandimento di acqua, fughe di gas, ecc..

## **ART. 8 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA –**

### **CONFORMITA' URBANISTICA**

Il Locatore consegna al Conduttore, contestualmente alla firma del presente contratto, l'attestato di prestazione energetica registrato il xx e valido fino al xx dal quale si evince che l'unità immobiliare è in classe “xx”.

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità. Le parti concordano che, come previsto dall'art. 27, comma 8, della legge 392/78 (recesso del conduttore per gravi motivi), ragione di recesso anticipato potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni, richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore. I miglioramenti e le addizioni eseguite dal conduttore resteranno a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso, anche nell'eventualità in cui non siano state autorizzate.

## **ART. 9 – USO DELL'IMMOBILE**

Il Conduttore si impegna a non destinare l'Immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti all'art. 1.

Qualsiasi attività ulteriore o diversa rispetto a quella stabilita all'art. 1 costituisce causa di risoluzione del presente contratto, ove non vi sia autorizzazione del locatore.

Il Conduttore garantisce, assumendo a proprio carico ogni relativa responsabilità, la regolarità normativa degli impianti, delle apparecchiature e macchinari installati nell'Immobile.

In ogni caso il Conduttore si impegna ad esercitare all'interno dell'Immobile la

propria attività nel pieno rispetto delle limitazioni imposte dalle autorizzazioni relative all’Immobile e nel pieno rispetto di tutte le normative legislative, amministrative e regolamentari concernenti l’attività esercitata e di prevenzione incendi ove necessaria.

Il Conduttore deve garantire che il personale che opera nei locali sia in regola con la vigente normativa in materia di prevenzione infortuni, igiene sul lavoro, assicurazione contro gli infortuni, e quant’altro sia previsto dai contratti collettivi di lavoro per la categoria di riferimento. L’inadempimento del Conduttore ai predetti obblighi può essere causa di risoluzione del contratto.

#### **ART. 10 – CAUZIONE**

A garanzia delle obbligazioni assunte con la sottoscrizione del presente contratto il Conduttore ha costituito un deposito cauzionale di Euro xx (euro xx), pari a tre mensilità del canone, improduttivo di interessi legali, mediante

La cauzione resterà vincolata a favore del Locatore fino al completo e perfetto esaurimento delle obbligazioni derivanti dal presente contratto a carico del Conduttore.

L’incameramento della cauzione avviene con atto unilaterale del Locatore senza necessità di dichiarazione giudiziale, fermo restando il diritto del Conduttore di proporre azione innanzi l’Autorità giudiziaria ordinaria.

In ogni caso di utilizzo, totale o parziale, della cauzione il Conduttore sarà obbligato entro 30 (trenta) giorni a ricostituire la medesima, fino alla concorrenza di quanto necessario.

#### **ART.11 - DIRITTO DI ACCESSO AI LOCALI**

Il Conduttore si impegna a consentire al Locatore, o suoi incaricati, l’accesso e la

visita negli immobili locati, per verifiche sul rispetto degli obblighi contrattuali. Tali visite saranno effettuate in orari convenuti e non potranno intralciare la regolare attività del Conduttore.

#### **ART. 12 – CESSIONE DEL CONTRATTO – SUBLINNAMENTO**

Il Conduttore non potrà cedere il contratto di locazione di parte o di tutti gli immobili, salvo quanto previsto dall'art. 36 della L. n. 392/1978.

La sub-locazione non è consentita laddove non preventivamente autorizzata.

#### **ART. 13 – RESPONSABILITÀ - ASSICURAZIONI**

Il Conduttore, in quanto custode degli immobili, assume ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo, azioni o omissioni proprie, e/o dei suoi dipendenti e/o di terzi, derivanti dall'attività esercitata, dall'uso degli immobili, dall'esecuzione di lavori e dalla locazione in genere.

Il Conduttore è responsabile direttamente nei confronti del Locatore e/o d'ogni terzo per qualsivoglia danno causato al Locatore e/o a ogni terzo dovuto a dolo e colpa del Conduttore. Il Conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile, nonché il rispetto del regolamento condominiale.

La sorveglianza ed i controlli da parte del Locatore non diminuiscono o sostituiscono la responsabilità del Conduttore e/o di terzi in relazione agli obblighi nascenti dalla locazione.

Resta inteso che nessuna responsabilità sarà a carico del Locatore in ordine alla conservazione della proprietà immobiliare con particolare riguardo a furti, incendi e danneggiamenti vari.

Il Conduttore ha prodotto, prima della stipula del presente contratto, copia delle seguenti polizze assicurative:

- responsabilità civile verso terzi n. .... con massimale di almeno € 1.500.000,00 emessa in data ..... dalla società ....., nonché quietanza di premio con copertura fino al .....

Il Conduttore dovrà inviare annualmente al Locatore, tramite PEC, prova dell'avvenuto pagamento del premio e del rinnovo della polizza in segno d'attestazione della sua vigenza.

Il Conduttore è obbligato a mantenere tali polizze assicurative fino alla data di riconsegna degli immobili al Locatore. Resteranno a carico del Conduttore tutte le franchigie o gli eventuali scoperti presenti nelle polizze di assicurazione, così come lo stesso provvederà direttamente al risarcimento dei danni per qualsiasi motivo non messi a liquidazione dalle Compagnie di Assicurazione per mancato pagamento dei premi, per restrittive interpretazioni delle condizioni contrattuali, ecc..

#### **ART. 14 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA E PENALI**

L'inadempienza da parte del Conduttore di uno degli obblighi previsti in questo contratto darà facoltà al Locatore di risolvere il contratto per fatto e colpa del Conduttore stesso, salvo il risarcimento di ogni eventuale danno, qualora la violazione non sia sanata dal Conduttore entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta che il Locatore inoltrerà al Conduttore senza bisogno di ulteriore diffida o di speciale costituzione in mora ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

Il Locatore potrà risolvere di diritto il presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ. qualora si verifichi anche una sola delle seguenti fattispecie:

- sopravvenienza di situazioni preclusive alla stipula di contratti con pubbliche amministrazioni;

- sottoposizione del Conduttore a procedure concorsuali;
- scioglimento della ditta/società/ecc. del Conduttore per qualsiasi causa;
- inosservanza del divieto di cessione del contratto e di sublocazione degli immobili nei termini stabiliti dal presente contratto;
- grave inosservanza degli obblighi previsti dal presente contratto;
- mancata ricostituzione della cauzione entro 30 giorni dall'escissione della stessa;
- destinazione dei locali ad uso diverso da quello previsto nel presente contratto.

In caso di risoluzione il Locatore potrà trattenere, a titolo definitivo e quale penale, la cauzione prestata dal Conduttore e rimarrà, comunque, impregiudicato per il Locatore ogni diritto di rivalsa per il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito.

Qualora il Conduttore non ottemperasse a tutti gli altri obblighi e prescrizioni del presente contratto, il Locatore potrà applicare una penale nella misura variabile da un minimo di Euro 50,00 ad un massimo di Euro 1.000,00, in relazione all'entità del fatto contestato.

Le infrazioni vengono contestate al Conduttore tramite PEC. Qualora il Conduttore non ottemperasse entro 15 giorni dal ricevimento, il Locatore si riverrà sulla cauzione definitiva.

#### **ART. 15 – REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO**

La registrazione del presente contratto avverrà a cura e spese del conduttore, con obbligo del locatore di rimborsare la metà della spesa sostenuta, escluso però ogni multa e/o soprattassa per omesso o tardivo versamento.

L'imposta di registro è dovuta in misura proporzionale ed è pari all'1% ai sensi

dell'art.40 comma 1-bis, DPR n.131/1986.

#### **ART. 16 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Il conduttore autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali ai sensi del D.lgs. n.196/2003 all'Amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

#### **ART. 17 – CONTROVERSIE**

Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti in dipendenza del presente contratto, viene riconosciuta la competenza esclusiva del Foro di Brescia.

#### **ARTICOLO 18 – CERTIFICATI DI FIRMA**

Il presente contratto è stato letto dalle Parti interessate che la riconoscono conforme alla loro volontà. Le Parti sottoscrivono il presente atto, mediante l'utilizzo delle firme digitali, ai sensi del D.lgs. n. 82/2005 (Codice dell'Amministrazione Digitale) e successive modificazioni ed integrazioni.

I certificati di firma utilizzati risultano validi e conformi al disposto dell'art. 1, comma 1, lettera f) del D.lgs. n. 82/2005 (Codice dell'Amministrazione Digitale), e successive modificazioni ed integrazioni oltre che all'art. 14 del D.P.C.M. 22.2.2013.

**IL LOCATORE**

**COMUNE DI BEDIZZOLE**

Arch. Alessandro Michelini (*f.to digitalmente*)

**IL CONDUTTORE**

XXX

Sig. XXX XXX (*f.to digitalmente*)

