

ALLEGATO C al bando di gara

SCRITTURA PRIVATA

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO DI LOCALI AVENTI DESTINAZIONE COMMERCIALE SITI ALL'INTERNO DELLA STAZIONE AUTOBUS DI SONDRIO, VIA TONALE

Il Comune di Sondrio (cod. Fiscale 00095450144), con sede in Sondrio, P.zza Campello,1 nella persona del Dirigente del Settore Servizi Finanziari Dr.ssa Cristina Casali, nata a Milano il 05.05.1966, domiciliata presso la casa comunale, in forza del provvedimento del n. 248/2020/UP del 18.12.2020, di seguito denominato "Locatore",

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al Sig. /Ditta _____.

nato a _____ il _____/rappresentato da _____

domiciliato / con sede a _____ Via _____

C.F. / P. IVA _____, di seguito denominato "Conduttore", i locali aventi destinazione commerciale presso la stazione autobus di Via Tonale, identificati catastalmente al foglio 42, mappale 74, subalterno 3, categoria catastale C/1, oltre ai servizi igienici facenti parte del foglio 42, mappale 74, subalterno 5, per una superficie complessiva di circa 205,32 mq, di cui 186,23 mq ad uso esclusivo, e 19,09 ad uso non esclusivo, di cui alla planimetria allegata alla presente che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto, alle condizioni di seguito riportate.

L'unità immobiliare oggetto di locazione sarà assegnata a corpo e non a misura, pertanto non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso dall'aggiudicatario.

Art. 1 – DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

1. I locali oggetto del presente contratto sono da destinarsi ad esercizio di attività commerciale alle condizioni contenute nel presente contratto, con divieto generale di ogni diverso uso, salvo autorizzazione da parte del Comune di Sondrio.
2. Il cambiamento della destinazione convenuta, anche se parziale, in assenza di ogni autorizzazione espressa da parte dell'Amministrazione proprietaria, comporta la risoluzione di diritto del contratto, salvo il risarcimento del danno subito del Comune di Sondrio.
3. Il Conduttore s'impegna a richiedere ed ottenere le relative concessioni, licenze ed autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza richieste dalla legge per l'esercizio dell'attività commerciale.
4. Il Conduttore si impegna ad adottare tutte le cautele necessarie per evitare ogni pericolo per l'incolumità pubblica derivante dall'utilizzo dei locali, obbligandosi al rispetto della vigente normativa (con particolare riferimento alla normativa antincendio, alle leggi e ai regolamenti di igiene pubblica e di polizia municipale e ad ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia di sicurezza pubblica), restando a Suo esclusivo carico ogni verifica e adeguamento per conseguire l'idoneità dei locali stessi.
5. È espressamente vietato depositare presso i locali sostanze esplosive, infiammabili o comunque pericolose per la salute pubblica.
6. Sono vietate le seguenti attività: sala giochi, agenzia di scommesse, nonché qualsiasi voglia attività contraria alla legge, all'ordine pubblico, al buon costume, in contrasto con la natura pubblica del soggetto proprietario o che ne ledano l'immagine istituzionale.
7. È espressamente vietato collocare nei locali apparecchi (slot machine e simili) per il gioco d'azzardo lecito.

Art. 2 – CONSEGNA

1. I locali sono consegnati al conduttore, che li accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data del presente atto.
2. I locali sono locati a corpo, sgombri da arredi, da attrezzature e da macchinari.
3. È completamente onere dell'aggiudicatario, senza alcuno scomputo dal canone di locazione, l'allestimento dei locali oggetto di locazione con arredi, attrezzature e macchinari rispondenti alle leggi e alle normative di volta in volta vigenti in base all'attività che lo stesso dichiarerà di voler svolgere in sede di gara nei locali oggetto di locazione.
4. È esclusa qualsivoglia possibilità di rimborso, anche parziale, delle spese sostenute dal Conduttore per l'allestimento dei locali, anche in caso di cessazione anticipata della locazione, per qualsivoglia causa.
5. Il Conduttore non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo, per qualsiasi opera, intervento, riparazione, sistemazione e conservazione, adeguamento tecnico, igienico sanitario e impianto di riscaldamento e raffrescamento che si rendessero necessari per l'utilizzo dei locali oggetto di locazione e funzionali all'espletamento dell'attività d'impresa del Conduttore.
6. Eventuali lavori di manutenzione straordinaria dei locali o lavori di adeguamento, migliorie, modifiche ecc., potranno essere eseguite solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione Comunale, sotto la diretta vigilanza del Settore Servizi Tecnici e con oneri a totale carico del Conduttore, senza diritto di rivalsa sul canone di locazione.
7. Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del Conduttore.
8. Tutte le nuove opere realizzate sull'immobile oggetto della presente locazione e regolarmente autorizzate sono acquisite in proprietà del Comune di Sondrio dal momento della loro esecuzione senza che questo sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.
9. Il Comune di Sondrio non è tenuto ad alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicarne in tutto o in parte l'utilizzo; è, quindi, esonerato ad ogni effetto e nel modo più ampio dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 c.c.

Art. 3– DURATA DELLA LOCAZIONE

1. La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal _____, data di stipula della presente scrittura privata.
2. Alla scadenza il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di 6 (sei) anni, qualora una delle parti, ai sensi e nel rispetto degli artt. 28 e 29 della Legge 392/78, non abbia comunicato disdetta all'altra, tramite lettera raccomandata o PEC, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.
3. L'Amministrazione può escludere il rinnovo ove individui la possibilità concreta di una più proficua utilizzazione dell'immobile finalizzata a garantire il perseguimento del pubblico interesse.
4. Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art. 27, comma 7, della Legge 392/78, dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata o PEC, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
5. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, comma 8, della legge 392/78, si dichiara che il motivo di recesso deve collegarsi a fatti estranei alla volontà del Conduttore medesimo che siano imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto locativo e tali da rendere oltremodo gravosa per il Conduttore la persistenza del rapporto di locazione.

Art. 4 – CANONE DI LOCAZIONE

1. Il Conduttore verserà al Comune di Sondrio il canone annuo, così come determinato nel bando di gara e in base a quanto offerto in sede di gara.

2. Il canone dovrà essere versato dall'aggiudicatario a partire dal giorno di sottoscrizione del presente contratto indipendentemente dal momento in cui avrà inizio l'utilizzo effettivo dell'immobile, in rate trimestrali anticipate di pari importo, entro i primi 10 (dieci) giorni del mese.
3. Detto canone di locazione non è da intendersi comprensivo delle spese relative alle utenze/tasse/imposte comunali e ogni altro onere accessorio.
4. Ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/1978, le parti convengono che il canone annuo sarà aggiornato a partire dal quinto anno con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nel periodo precedente, in ragione del 75%.
5. Il Conduttore non potrà, per nessun motivo, ritardare il pagamento di quanto dovuto e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute, anche in caso di giudizio pendente.
6. Il mancato, parziale o ritardato pagamento anche di una sola rata costituisce motivo di risoluzione per inadempimento e dà luogo alla automatica costituzione in mora del Conduttore anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo di ritardo, senza necessità di diffida, salva ed impreviudicata la richiesta di maggiori danni.
7. Qualora alla scadenza dei termini di vigenza del presente contratto il Conduttore continui a detenere l'immobile, nelle more del rilascio o dello sgombero dello stesso con riconsegna al Comune di Sondrio proprietario, ovvero nelle more della stipula di un nuovo contratto, il Conduttore dovrà corrispondere un'indennità che si conviene fin da ora del medesimo importo del canone pattuito con il presente contratto, cui saranno applicati gli aumenti ISTAT automaticamente maturati pro tempore.

Art. 5 – OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

1. Il Conduttore si impegna a:
 - provvedere al pagamento del canone in rate trimestrali anticipate con scadenza al 10 del mese;
 - custodire e mantenere l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, in perfetto stato di efficienza e conservazione;
 - provvedere a proprie cure e spese all'acquisto degli arredi, delle attrezzature e degli strumenti necessari alla gestione dell'immobile oggetto di locazione e all'esercizio dell'attività ivi svolta;
 - eseguire a propria cura e spese qualsiasi intervento, riparazione, sistemazione e conservazione, adeguamento tecnico, igienico sanitario e impianto di riscaldamento e raffrescamento che si rendessero necessari per l'avvio e per l'esercizio dell'attività e a seguito di disposizioni normative, tempo per tempo vigenti durante il periodo contrattuale, senza possibilità di scomputo di tali lavori dall'importo del canone offerto;
 - assumere a proprio totale carico tutti gli obblighi relativi all'attuazione del D.lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii. in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del datore di lavoro e del personale dipendente, rimanendo escluso il Comune di Sondrio da ogni responsabilità in merito;
 - tenere indenne il locatore da ogni responsabilità per danni subiti da persone e cose che dovessero derivare direttamente o indirettamente dall'immobile oggetto di locazione, mediante la stipula delle polizze di cui al punto 12) del bando di gara e di cui all'art. 14 della presente scrittura privata;
 - garantire l'apertura dei servizi igienici ad utilizzo non esclusivo nei giorni e nelle fasce orarie di apertura della biglietteria e di funzionamento della stessa autostazione (esclusi domenica e festivi): i servizi igienici dovranno restare chiusi a chiave e la chiave verrà consegnata dal Conduttore a chiunque ne richieda l'utilizzo;
 - provvedere a propria cura e spese alla pulizia dei servizi igienici ad utilizzo non esclusivo e alla fornitura e alla distribuzione del materiale igienico-sanitario per gli stessi (carta igienica, salviette monouso e/o rotoli per asciugamani, sapone liquido ecc..) con relativi distributori compatibili con il materiale di consumo fornito;

- provvedere all'attivazione e alla risoluzione (in sede di riconsegna) dei contratti di fornitura (luce, gas, acqua ecc...) autonomamente intestati e a pagare qualsiasi utenza e consumo inerente al godimento dei locali: nel caso in cui le volturazioni e le intestazioni a proprio carico non siano possibili, rimborsare al Comune di Sondrio le quote di propria competenza determinate tramite appositi misuratori o determinate in misura forfettaria;
- procedere ai pagamenti delle imposte, tasse e tributi derivanti dalla titolarità della occupazione dell'immobile oggetto di locazione;
- rendere in qualsiasi momento i locali accessibili alla proprietà per l'ispezione;
- rispettare tutte le direttive emanate dalle competenti autorità, in materia di disciplina degli orari d'esercizio, disciplina delle attività rumorose, disciplina delle emissioni, ecc...
- gestire l'attività in modo tale da non arrecare pregiudizio all'immagine e al decoro del Comune di Sondrio nonché a mettere in atto tutte le necessarie misure al fine di garantire la quiete pubblica ed evitare danneggiamenti alle strutture comunali.

2. Tutte le altre condizioni di locazione sono descritte nel bando di gara e, per quanto non espressamente previsto dallo stesso, si rimanda alla Legge n. 392/1978 e alla specifica normativa in materia.

Art. 6 – SPESE

1. Sono a carico del Conduttore le spese per il consumo di energia elettrica, riscaldamento, acqua potabile e depurazione fognatura, telefono, pulizia oneri smaltimento rifiuti e, più in generale, tutti gli oneri inerenti alla conduzione dei locali così come definiti dall'art. 9 della Legge 392/1978 e dagli artt.1576-1609 del c.c.
2. Il Conduttore si farà carico sia dell'attivazione (entro 15 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto) che della risoluzione (in sede di riconsegna) dei contratti di fornitura autonomamente intestati.
3. In caso di imprevisti e nel caso in cui non sia possibile l'intestazione diretta dell'utenza le spese d'uso di pertinenza dei locali potranno anche essere quantificate e addebitate dal Locatore in forma di indennizzo forfettario.
4. Sono altresì a carico del Conduttore le spese relative all'eventuale installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione di misuratori.
5. Restano a carico del Conduttore anche gli oneri, spese e competenze relativi alla verifica periodica in corso di locazione del funzionamento degli impianti e quant'altro occorrente per eventuali adeguamenti normativi (in conformità all'evoluzione delle disposizioni di legge, limitatamente alla tipologia dell'attività svolta all'interno dei locali).

Art. 7 - SUBLOCAZIONE E CESSIONE D'AZIENDA

1. In base al disposto dell'art. 36 della L. n. 392/1978, il Conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, oppure all'indirizzo Pec dell'Amministrazione Comunale protocollo@cert.comune.sondrio.it.
2. Il Comune di Sondrio può opporsi entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, qualora sussistano gravi motivi.
3. In caso di cessione o affitto di ramo d'azienda qualsiasi danno conseguente all'affitto o affidamento della gestione d'azienda o di rami d'azienda, anche se autorizzata, resta ad esclusivo carico del Conduttore, con esclusione di qualsiasi indennizzo o minor introito da parte del Comune di Sondrio a qualunque titolo, salvo e impregiudicato il completo risarcimento dei danni che ne derivino al Comune proprietario.

Art. 8 - DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Il Conduttore ha diritto di prelazione in caso di vendita o di nuova locazione del bene oggetto del presente contratto, da esercitarsi secondo le modalità previste dagli artt. 38 e 40 della Legge 392/78.

Art. 9 - MANUTENZIONE

1. Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.
2. Il Conduttore si impegna a provvedere a propria cura e spese all'esecuzione di tutte le opere necessarie a rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto.
3. Qualsiasi intervento di manutenzione straordinaria, adeguamento, migliorie, modifiche ecc. dei locali potrà essere eseguito solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione Comunale, sotto la diretta vigilanza del Settore Servizi Tecnici e con oneri a totale carico del Conduttore, senza diritto di rivalsa sul canone di locazione. Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del Conduttore.
4. Compete al Conduttore la manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti presenti nell'immobile oggetto del presente contratto.
5. In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, il Comune di Sondrio potrà esigere la restituzione immediata dei locali impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

Art. 10 – NUOVE OPERE

1. Resta inteso che la realizzazione di nuove opere previamente autorizzate dovrà comunque essere conforme alle disposizioni vigenti in materia edilizia e catastale. Qualunque violazione di siffatto obbligo comporterà la risoluzione di diritto del contratto e l'incameramento integrale del deposito cauzionale, salvo il diritto ai maggiori danni subiti.
2. Tutte le nuove opere realizzate sull'immobile oggetto della presente locazione e regolarmente autorizzate sono acquisite in proprietà del Comune di Sondrio dal momento della loro esecuzione senza che questo sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.
3. Alla scadenza del contratto, il Comune di Sondrio si riserva la facoltà di mantenere le nuove opere realizzate, oppure di farle rimuovere al Conduttore, senza corrispondere alcuna indennità, indennizzo o compenso di sorta.
4. Ogni addizione e miglioria realizzate sull'immobile oggetto della presente locazione non comportano alcun riconoscimento di indennità, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 c.c.

Art. 11 – IMPEGNI SPECIFICI

1. Qualora venga esercitata l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, devono essere rispettate tutte le normative specifiche per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande degli esercizi pubblici.
2. Il Comune di Sondrio si riserva di effettuare verifiche di accertamento direttamente in loco. Il mancato adempimento dei suddetti obblighi di adeguamento comporta la risoluzione di diritto del presente contratto, salva diversa disposizione da parte del locatore.

Art. 12 - RIPARAZIONI E RESTAURI

1. Il Comune di Sondrio locatore potrà in ogni tempo eseguire e realizzare, sia all'esterno che all'interno dell'immobile, rispettivamente tutte le riparazioni e tutti gli impianti che ritenesse opportuni a suo insindacabile giudizio nonché qualunque opera di abbellimento o di restauro dello stabile, rinunciando il Conduttore al disposto dell'art. 1582 del c.c. Il Conduttore non potrà pretendere alcun risarcimento per danni causati da lavori autorizzati dal Comune di Sondrio.

2. Il Comune proprietario potrà in ogni tempo eseguire e realizzare, sia all'esterno che all'interno dell'immobile, rispettivamente tutte le riparazioni e tutti gli impianti che riterrà opportuni a suo insindacabile giudizio, nonché qualunque opera di abbellimento o di restauro dell'immobile, senza obbligo di compenso di sorta a favore del Conduttore, indipendentemente dalla durata delle opere.

Art. 13 – GARANZIE

1. A garanzia degli obblighi assunti col presente contratto, il Conduttore presta deposito cauzionale di Euro....., pari a 3 (TRE) mensilità del canone di locazione, tramite, come precisato al punto 12) del bando di gara, pagamento PagoPA, bonifico o con altri strumenti e canali di pagamento elettronici presso la tesoreria comunale ovvero fidejussione bancaria od assicurativa n..... rilasciata ila

2. Detta fideiussione o polizza fidejussoria dovrà contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune di Sondrio, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o di valuta, incluse quelle indicate dall'art. 1945 del Codice Civile, con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944. Ogni effetto della fidejussione dovrà cessare sei mesi dopo la scadenza della locazione ai sensi dell'art. 1957 c.c.

3. Il Comune di Sondrio resta fin d'ora autorizzato a trattenere dalla fidejussione l'ammontare dei danni riscontrati nei locali ed ogni eventuale suo credito, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto.

Art. 14 – ASSICURAZIONI

1. Il Conduttore si assume ogni responsabilità per danni diretti e indiretti (nessuno escluso) a cose o persone che dovessero verificarsi nell'immobile oggetto di locazione, o nelle immediate adiacenze, per cause relative alla conduzione dell'immobile, sollevando il Comune di Sondrio da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del D.lgs. 81/2008 e s.m.i..

2. A tal fine il Conduttore si impegna a stipulare a proprie cure e a proprie spese, a pena di decadenza per fatto a lui imputabile e incameramento della garanzia, prima di iniziare l'attività nei locali oggetto di locazione:

- polizza Rct/o con massimale non inferiore ad € 3.000.000,00 (euro tremilioni/00), che preveda la garanzia ricorso terzi per massimale non inferiore ad € 1.000.000,00 (euro unmilione/00) e la garanzia RC dei fabbricati;

- polizza All Risks property o polizza property a Rischi Nominati Perils che comprenda anche gli eventi atmosferici, gli atti vandalici, gli eventi catastrofali e le garanzie fenomeno elettrico, danni d'acqua e ricerca guasti, con valore assicurato di € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00).

3. In entrambe le polizze deve essere inclusa la clausola di "rinuncia" da parte dell'assicuratore alla rivalsa nei confronti del Comune di Sondrio.

4. Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione, pena la risoluzione del contratto per inadempimento ex art. 1456 del Codice Civile.

Art. 15 - RESPONSABILITA'

1. Il Conduttore è costituito custode dell'immobile dato in locazione, ed esonera espressamente il Comune di Sondrio da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, manlevando il Comune di Sondrio da ogni responsabilità ex artt. 2050 e 2051 cod. civ.

2. Il Conduttore terrà l'Amministrazione comunale indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione, che possano derivare al Comune di Sondrio da parte di terzi, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa.

3. Il Conduttore dovrà rispondere di ogni pregiudizio, danno, responsabilità derivanti e/o connessi alla locazione dell'immobile stesso nei confronti di persone o cose.

4. Il Conduttore assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori ex art. 2049 cod. civ. e si impegna ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza e dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica.

5. E', inoltre, a carico del Conduttore ogni intervento necessario di adeguamento alle vigenti norme e misure di sicurezza e ogni onere e responsabilità connessi per le incombenze ed adempimenti previsti dal Decreto Legislativo 81/2008 e s.m.i.

Art. 16 – ACCERTAMENTI

1. I Funzionari del Comune di Sondrio, muniti di tesserino di riconoscimento, potranno accedere, previo avviso anche telefonico ai conduttori, nell'immobile dato in locazione per accertamenti ed operazioni nell'interesse del Comune di Sondrio.

Art. 17 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

1. Al termine della locazione il Conduttore dovrà restituire l'immobile in buon stato di uso e manutenzione, con tutte le migliorie apportate e gli adeguamenti che si è impegnato a realizzare in base a quanto disposto dagli artt. 9 e 10, senza che nulla sia dovuto dal Comune di Sondrio, salvo per il Comune di Sondrio il diritto di pretendere dal Conduttore il ripristino dei locali nello stato in cui questi li ha ricevuti.

2. Il Conduttore, sei mesi prima della scadenza, dovrà permettere la visita dell'immobile ai nuovi potenziali conduttori, previ accordi con il Comune di Sondrio circa i tempi e i modi.

Art. 18 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

1. La parte conduttrice dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'Attestazione di prestazione energetica dell'immobile identificato catastalmente al foglio 42, mappale 74, subalterno 3.

2. Le parti prendono e danno atto che l'applicazione degli obblighi di dotazione e allegazione dell'attestato energetico è esclusa per l'immobile identificato catastalmente al foglio 42, mappale 74, subalterno 5, trattandosi di locazione di porzione di unità immobiliare.

3. La parte conduttrice conferma di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici, ai sensi del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i.

Art. 19 - SPESE DI CONTRATTO

1. Le spese del presente contratto e degli oneri accessori sono a carico del Conduttore.

2. Le spese di registrazione del contratto stesso come delle sue rinnovazioni o proroghe, se dovute, sono ripartite in parti uguali tra il Comune di Sondrio e il Conduttore, il quale ultimo dovrà rimborsarle a semplice richiesta del Comune di Sondrio locatore, che si assume l'onere della registrazione.

Art. 20 - MODIFICAZIONI AL CONTRATTO

1. Ogni modifica al presente contratto (all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le parti) dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta.

2. Eventuali acquiescenze o tolleranze del Comune di Sondrio non costituiranno, in alcun caso, modifiche contrattuali.

Art. 21 – INADEMPIENZE

1. L'inadempienza da parte del Conduttore di uno degli obblighi contenuti in questo contratto potrà comportare la sua risoluzione.

2. 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.

Art. 22 - CONTROVERSIE

Per ogni controversia che dovesse insorgere in merito all'esecuzione, applicazione, risoluzione od interpretazione del presente contratto sarà esclusivamente competente il Tribunale di Sondrio.

Art. 23 - ELEZIONE DOMICILIO

1. Agli effetti del presente contratto di locazione, il Conduttore elegge il proprio domicilio presso e si impegna a comunicare le eventuali variazioni che dovessero sopravvenire.

2. Il Comune di Sondrio non assume alcuna responsabilità nel caso di dispersione di comunicazioni dipendente da inesatte indicazioni del domicilio da parte del Conduttore o da mancata oppure tardiva comunicazione del cambiamento del domicilio indicato nel presente contratto, né per eventuali disguidi postali o telegrafici non imputabili a colpa del Comune di Sondrio.

3. Tutte le comunicazioni da effettuarsi in dipendenza del presente contratto, se non diversamente specificato, dovranno avvenire per iscritto e si riterranno correttamente eseguite se inoltrate agli indirizzi delle parti di seguito indicati o a quelli che verranno successivamente comunicati dalle stesse.

AL LOCATORE

Comune di Sondrio

Piazza Campello 1 – 23100 Sondrio

Tel. 0342/526.111

casella di posta elettronica certificata: protocollo@cert.comune.sondrio.it

AL CONDUTTORE

Il Conduttore:

Nome - Cognome

Società

Data e luogo di nascita.....

Indirizzo

Telefono

casella di posta elettronica certificata:

Codice Fiscale Partita Iva.....

Documento di Identità: tipo n rilasciato dail.....

Art. 24 – RINVIO A NORME

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti fanno rinvio al bando di gara, alle disposizioni della Legge 27 luglio 1978 n. 392 e s.m., del Codice Civile, delle altre Leggi e consuetudini vigenti in materia locativa.

Art. 25 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

1. Si informa, ai sensi degli articoli 37-39 del Regolamento Europeo Generale sulla Protezione dei Dati n. 2016/679, che i dati personali richiesti dalla stazione appaltante per finalità inerenti alla definizione e l'esecuzione del presente contratto verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo, oltre che per l'adempimento degli obblighi previsti dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia. Il trattamento dei dati personali avverrà in maniera manuale ed informatica.

2. Il conferimento dei dati ha natura obbligatoria. I dati raccolti saranno utilizzati ed eventualmente comunicati ad altri soggetti pubblici o privati, ai fini strettamente necessari per lo svolgimento delle attività istituzionali e di quelle eventualmente connesse, oltre che per l'adempimento di ogni altro obbligo previsto da disposizioni normative o regolamentari.

3. Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Sondrio, con sede a Sondrio, piazza Campello n. 1, responsabile del trattamento è il dirigente pro-tempore del Settore Servizi Finanziari, domiciliato per la carica presso il Comune di Sondrio, responsabile della protezione dei dati è: Tirone Livio – Dirigente del Settore Servizi Istituzionali – telefono 0342.526230; fax: 0342.526333; mail non certificata: contratti@comune.sondrio.it; PEC (solo da altre PEC): protocollo@cert.comune.sondrio.it. In relazione al trattamento dei dati personali, gli interessati possono esercitare i diritti previsti dal Regolamento UE 2016/679 ed in particolare ottenere senza ritardo, a cura del titolare o del responsabile, l'aggiornamento, la rettificazione ovvero, qualora vi abbia interesse, l'integrazione dei dati.

Sondrio,

Letto, approvato e sottoscritto

IL CONDUTTORE

PER IL COMUNE DI SONDRIO

Il Conduttore dichiara, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del Codice Civile, di aver letto e di accettare tutte le condizioni sovrariportate nel presente schema di contratto di locazione ed in particolare: l'art. 1 – destinazione dell'immobile; l'art. 2 – consegna; l'art. 3 – durata della locazione; l'art. 4 – canone di locazione; l'art. 5 – obblighi del Conduttore; l'art. 6 - spese; l'art. 7 - sublocazione e cessione d'azienda; l'art. 9 – manutenzione; l'art. 10 - nuove opere; l'art. 11 - impegni specifici; l'art. 12 – riparazioni e restauri; l'art. 14 – assicurazioni; l'art. 15 – responsabilità; l'art. 17 - riconsegna dell'immobile; l'art. 18 – attestato di prestazione energetica; l'art. 21 – clausola risolutiva espressa; l'art. 22 controversie; l'art. 23 - elezione domicilio.

Sondrio,

IL CONDUTTORE
