

**Allegato all'Avviso Esplorativo**

**CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE AREA UFFICI DI BRIXIA FORUM - VIA  
CAPRERA 5 - BRESCIA**

Pro Brixia - Azienda Speciale della Camera di Commercio di  
Brescia, P.IVA 02714450984, nella persona del proprio Legale  
Rappresentante, Dr.ssa Giovanna Prandini, domiciliata per la  
carica presso la sede di Brescia, Via Einaudi n. 23

e

....(Conduttore)....., CF/P.IVA ....., con sede in ....., via  
....., di seguito indicata per brevità come ....., nella  
persona di ....., nato a ..... il ....., che agisce nel  
presente atto in nome, per conto e nell'interesse di .....  
quale Legale Rappresentante;

**PREMESSO CHE**

- con avviso esplorativo pubblicato in data 20 febbraio 2020 si è avviata la ricerca per locare l'immobile, oggetto del presente contratto;
- Pro Brixia, con determinazione del Direttore n. ... del ....., ha individuato il Conduttore per l'immobile di cui al presente contratto,

**CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

**Art.1 - Oggetto del contratto e durata**

Oggetto del presente contratto è la locazione dell'area adibita ed attrezzata ad uso uffici (con una metratura di mq 404) situata al piano secondo della palazzina uffici di Brixia Forum, in via Caprera 5 a Brescia.

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Brescia (Bs), sezione

urbana NCT (Codice B157), foglio 159, particella 3, subalterno 26  
zona cens. 3 categoria D/8, come da planimetria allegata sub 1.

Il Conduttore può utilizzare il parcheggio situato su Via Caprera  
fronte palazzina, salvo diverse indicazioni di Pro Brixia.

L'immobile è dato in locazione nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova, rimanendo a carico del Conduttore i costi per la  
richiesta e l'ottenimento di eventuali autorizzazioni edilizie,  
amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso  
attuale e per quelli consentiti, in linea con la destinazione  
d'uso dei locali.

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6, con decorrenza  
dalla data di stipulazione dell'atto, rinnovabile con altro  
contratto di locazione ai sensi della Legge 392/1978 e s.m.i., ma  
non oltre la data del 14.7.2028, nella quale terminerà il  
contratto in virtù del quale Pro Brixia è soggetto gestore di  
Brixia Forum.

#### **Art.2 - Canone locativo**

L'importo, su base annua, della locazione è complessivamente  
costituito dal canone di locazione, pari ad € ....., cui sommare  
Iva di legge.

In aggiunta al canone di locazione, il Conduttore è tenuto a  
corrispondere le spese condominiali quantificate in Euro  
16.000,00/anno, cui sommare Iva di Legge, e le spese dettagliate  
negli artt. 5, e 6 nonché le imposte e tasse gravanti  
sull'attività.

Si precisa che le spese condominiali includono (acqua, energia  
elettrica, riscaldamento, igiene urbana, costo ascensori, pulizie

parti comuni e tassa rifiuti);

Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978, così come modificato dall'art. 1 della Legge 118/1985, a decorrere dall'inizio del secondo anno, le parti convengono che l'importo fisso del canone di locazione sia aggiornato annualmente, per gli anni successivi al primo, ed automaticamente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

### **Art. 3 - Corresponsione del canone e deposito cauzionale**

Il Conduttore si impegna a versare a Pro Brixia la somma determinata come da articolo 2 (canone e spese condominiali), cui aggiungere l'Iva di legge.

Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi 20 giorni del mese di riferimento, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Pro Brixia Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia - IBAN: IT44A0569611200000006100X83, con causale: "Locazione area uffici piano secondo Brixia Forum, marzo 2020", con comunicazione a Pro Brixia del codice identificativo del pagamento e previa emissione della relativa fattura da parte di Pro Brixia.

Qualora il conduttore si rendesse moroso, a decorrere dal 21<sup>o</sup> giorno del mese di riferimento, l'ammontare della quota non corrisposta verrà gravata degli interessi di mora nella misura degli interessi legali.

Con la prima rata del canone di sublocazione, il conduttore è tenuto a versare a Pro Brixia un deposito cauzionale, pari a tre mensilità del canone, per coprire eventuali spese derivanti da

danneggiamenti, manomissioni ai locali ed alle attrezzature date in uso.

Il deposito verrà restituito al conduttore al termine del contratto, salvo eventuali contestazioni di danni che dovranno essere documentati in apposito verbale.

#### **Art. 4 - Obblighi di Pro Brixia**

Qualora il Conduttore intendesse utilizzare insegne identificatrici della propria attività o altro, queste dovranno essere preventivamente autorizzate da Pro Brixia.

Il conduttore non può spendere il marchio Brixia Forum senza preventiva autorizzazione scritta di Pro Brixia ed a seguito di specifica richiesta.

Pro Brixia sostiene le spese di vigilanza e di pulizia ordinaria delle parti comuni, nonché le spese di gestione e manutenzione degli ascensori, salvo che eventuali danneggiamenti di questi ultimi non siano da addebitare ad incuria o uso improprio da parte del Conduttore.

Pro Brixia riconosce uno sconto del 10% sui prezzi di listino al Conduttore per l'utilizzo del padiglione e dei locali, siti al piano 2 della palazzina corpo ovest, identificati come auditorium, foyer e sala consiliare, previa richiesta scritta e verifica della relativa disponibilità alla segreteria di Pro Brixia.

#### **Art. 5 - Obblighi del Conduttore**

Il Conduttore dichiara di aver visto lo spazio destinato ad uso ufficio e di averlo trovato adatto alle proprie esigenze, e si impegna a:

- sostenere direttamente le spese di ordinaria manutenzione degli

spazi locati, dei beni ed attrezzature ivi contenuti e dei relativi impianti, delle migliorie ed innovazioni apportate ex art. 6 del presente contratto, nonché le spese necessarie al funzionamento dei locali per l'uso cui sono destinati (ad esempio, implementazione di macchinari ed attrezzature, accessori d'uso);

- mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, eseguendo tutte le manutenzioni periodiche ed obbligatorie per legge;

- utilizzare i locali osservando e rispettando i regolamenti di pulizia urbana, d'igiene, prevenzione incendi ed altre norme di legge prescritte per l'attività che intende svolgere, essendo a suo carico ogni eventuale intervento od opera e, conseguentemente contravvenzione, multa e/o responsabilità per l'inosservanza delle norme suddette;

- utilizzare i locali rispettando le indicazioni di Pro Brixia, nonché adottando tutte le cautele ed i mezzi idonei ad evitare di arrecare disturbo ai dipendenti di Pro Brixia e/o a terzi;

- consentire al locatore il diritto di ispezionare, o far ispezionare da un proprio incaricato, i locali, durante la locazione, in qualsiasi momento lo ritenga opportuno, dando un preavviso via Pec di 24 ore, salvo casi urgenti;

- consegnare puntualmente alla scadenza contrattuale tutti i locali in buono stato locativo.

- sono ad esclusivo carico del conduttore:

la corresponsione delle tasse o contributi legati agli spazi dovuti per legge ad esclusione della tassa rifiuti.

#### **Art. 6 - Migliorie e innovazioni**

I locali sono ceduti nello stato di fatto in cui si trovano.

Il Conduttore deve utilizzare i locali e gli impianti secondo la diligenza del buon padre di famiglia, e non apportare modifiche o addizioni senza il preventivo consenso di Pro Brixia. L'inosservanza del presente patto determina, ipso iure, la risoluzione del contratto a spese del conduttore, ai sensi dell'art. 1456 codice civile.

I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati resteranno a favore di Pro Brixia al termine del rapporto, senza che dal conduttore sia dovuto compenso alcuno. In ogni caso, rimane salva la facoltà di Pro Brixia di pretendere il ripristino dei locali nello stato originario, o di farlo eseguire a spese del conduttore, salvo il normale deperimento d'uso.

#### **Art. 7 - Riconsegna dei locali**

Alla data di cessazione del contratto, il Conduttore consegnerà puntualmente al locatore tutti i locali, i mobili, gli arredi e quanto altro avuto in consegna nello stato di perfetta efficienza e pulizia in cui riconosce di averli ricevuti dalla parte locatrice, salvo il normale deperimento derivante dall'uso. In caso di danneggiamenti il conduttore sarà tenuto al risarcimento dei danni.

#### **Art. 8 - Rischi e Responsabilità**

Il Conduttore è custode della cosa locata e manleva Pro Brixia da ogni e qualsiasi onere e responsabilità derivante dalla sottoscrizione del presente contratto; in particolare, il Conduttore si impegna a manlevare e garantire Pro Brixia da

qualsiasi tipo di controversia insorgesse a causa, o comunque, per attività e danni derivanti a terzi connessi, complementari e collegati a presente contratto.

Pro Brixia si intende integralmente sollevata da ogni responsabilità derivante dallo svolgimento dell'attività nei locali oggetto del presente contratto. Sono da ricomprendersi tra i danni sia quelli alle persone che alle cose e animali per qualunque causa dipendente dall'attività predetta.

Pro Brixia è inoltre esonerata da ogni responsabilità in caso di ritardi od interruzioni di servizi (ad es. acqua, energia elettrica, servizi telematici di rete, riscaldamento, condizionamento, collegamento internet, ascensore) indipendenti dalla propria volontà, nonché per i danni di qualsiasi natura arrecati da eventi naturali eccezionali per caso fortuito o da terzi al conduttore, al suo personale dipendente e ai suoi clienti.

Pro Brixia non è responsabile per beni o cose lasciati incustoditi presso gli uffici oggetto della locazione.

Il Conduttore è direttamente responsabile verso la locatrice ed i terzi per i danni causati per sua colpa da spandimento d'acqua, fughe di gas, incendio e, comunque, da mancata custodia e/o da ogni abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Il Conduttore è tenuto pertanto a contrarre apposita polizza RCT/RCO per la copertura della responsabilità derivanti dall'utilizzo dell'area locata e dallo svolgimento dell'attività nei locali oggetto del contratto, comprese tutte le attività connesse, complementari e collegate di pertinenza del Conduttore,

con primaria compagnia di assicurazione, prima della stipulazione del contratto con i seguenti massimali:

- massimale della polizza RCT non inferiore ad € 3.000.000,00;
- massimale della polizza RCO non inferiore ad € 3.000.000,00.

Tale polizza dovrà prevedere espressamente:

- la qualifica di terzo estesa a Pro Brixia, suoi Amministratori nonché dipendenti e/o collaboratori;
- la rinuncia alla rivalsa, salvo il caso di dolo, secondo l'art. 1916 del Codice Civile verso Pro Brixia, suoi Amministratori nonché dipendenti e/o collaboratori.

Copia della polizza dovrà essere prodotta a Pro Brixia.

Il Conduuttore solleva fin d'ora Pro Brixia da qualsiasi responsabilità per la mancata osservanza delle leggi sul lavoro per quanto attiene al proprio personale dipendente e per qualsiasi questione inerente le leggi di Pubblica Sicurezza.

Sono ad esclusiva cura ed onere del Conduuttore tutte le autorizzazioni che si rendessero necessarie per l'utilizzo degli spazi locati, con esonero di Pro Brixia da ogni responsabilità civile o penale derivante dalla mancanza di tali autorizzazioni.

Il Conduuttore assume tutte le responsabilità in materia di sicurezza e igiene sui luoghi di lavoro relativamente all'intera durata del contratto. Sono in capo alla Società gli obblighi di coordinamento previsti dal D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.; in particolare, l'organizzatore assume il ruolo di datore di lavoro - committente, ai sensi dell'art. 26 D. Lgs. 81/2008 e s.m.i., oppure di committente, nei casi rientranti nel Titolo IV del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i..



Il Conduttore si obbliga ad osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari.

#### **Art. 9 - Garanzia degli obblighi contrattuali**

A garanzia dell'osservanza di tutte le obbligazioni contenute nel presente contratto, incluso il pagamento del canone e delle spese condominiali, il Conduttore consegnerà a Pro Brixia, in sede di stipulazione del presente contratto, fideiussione bancaria o assicurativa, pari a 12 mensilità, a prima richiesta, rilasciata da un primario Istituto di Credito o Assicurativo, con validità pari a 6 anni, del complessivo importo di € ..., pari ad un canone annuo di locazione. La fideiussione dovrà essere rinnovata alla prima scadenza contrattuale, in caso di rinnovo, con una durata pari al periodo residuo, fino alla data limite indicata nell'art. 1 u.c. del presente contratto.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del locatore.

Detta fideiussione verrà restituita al termine della locazione, purché siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso normale.

In tutti i casi in cui Pro Brixia provveda a comunicare al Condattoore di avere escusso, in tutto o in parte, la garanzia da questo prestata, il Condattoore sar  tenuto a reintegrare l'originario ammontare della garanzia. Tale reintegro dovr  essere effettuato entro 30 giorni dalla data di ricezione della comunicazione.

Nel caso in cui il Condattoore non provveda a reintegrare la garanzia bancaria,   facolt  di Pro Brixia risolvere il contratto di locazione in corso.

La garanzia ha la durata del contratto di locazione e si intende estinta solo con la formale restituzione della stessa da parte di Pro Brixia, rimanendo non valida ogni altra disposizione in merito.

#### **Art. 10 - Risoluzione del contratto**

Ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., le parti convengono che il contratto si risolva di diritto nel caso dei seguenti inadempimenti a carico del Condattoore, previsti dalle relative disposizioni contrattuali:

- mancata corresponsione del canone locativo (artt. 2 e 3) per tre trimestri consecutivi;
- mancata stipulazione delle assicurazioni richieste (art. 11);
- mancata stipulazione della fideiussione richiesta (art. 12).

La risoluzione del contratto per fatto e colpa del Condattoore comporta il conseguente obbligo all'immediato rilascio del bene, salvo il risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto maggiorato del 10%.

### **Art. 11 - Recesso**

Il recesso è disciplinato dalle disposizioni contenute nella L. 392/1978.

Il Conducente può recedere dal contratto al termine della prima scadenza contrattuale di sei anni, dando disdetta a mezzo raccomandata a.r. o PEC con preavviso di 6 mesi rispetto alla scadenza naturale.

E' possibile per il Conducente recedere in qualsiasi momento dal contratto (art. 27 c. 7 legge 392/1978), dandone avviso a Pro Brixia, mediante Pec, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

### **Art. 12 - Obblighi di riservatezza**

Le parti considereranno strettamente confidenziali i documenti e le informazioni di cui venissero a conoscenza durante il periodo contrattuale.

In ottemperanza alle normative del D. Lgs. 196/2003, ogni dato relativo alla documentazione non potrà essere usato per fini che esulino il rapporto contrattuale e non dovrà essere violato il diritto alla riservatezza.

### **Art. 13 - Controversie**

Tutte le controversie inerenti l'interpretazione, l'esecuzione e/o la risoluzione del contratto dovranno essere sottoposte, prima del ricorso, alla autorità giurisdizionale ordinaria, su richiesta di una delle parti, al tentativo di mediazione secondo la procedura di mediazione prevista dal Regolamento del Servizio di Conciliazione della Camera di Commercio di Brescia - Organismo iscritto al n. 104 del Registro degli Organismi di Mediazione -

che le parti dichiarano espressamente di conoscere ed accettare integralmente.

Il Regolamento e le tabelle delle indennità saranno quelle in vigore al momento dell'attivazione della procedura. La sede della mediazione sarà presso la sede principale o le sedi secondarie dell'Organismo di Mediazione.

Il foro competente per qualsiasi controversia è in via esclusiva quello di Brescia.

#### **Art. 14 - Imposte, tasse e spese di contratto**

E' a carico dell'aggiudicatario l'imposta di bollo sul presente atto. L'Azienda speciale provvede ad assolvere l'imposta al momento della stipula dietro versamento della quota spettante da parte della ditta contraente. In caso di mancato versamento, l'Azienda speciale provvederà a trattenere quanto dovuto a tale titolo, in sede di primo pagamento relativo al contratto.

Ai sensi del DPR 24.4.86 n. 131, il presente contratto è soggetto a registrazione in termine fisso, con applicazione dell'imposta proporzionale dell'1% sull'importo del canone relativo a ciascun anno di durata del contratto, ai sensi di legge del locatore in parti uguali.

Pro Brixia dichiara espressamente di voler optare per l'applicazione dell'Iva ai sensi dell'art. 35, D.L. 223/2006, in quanto la Società conduttrice sottoscrive il presente contratto dichiarando di non essere un soggetto escluso dal campo di applicazione dell'Iva poiché agisce nell'esercizio d'impresa, e dichiarando altresì di non essere un soggetto la cui attività dà luogo ad operazioni esenti in misura superiore al 75%.

**Art. 15 - Disposizioni applicabili**

Qualunque modifica del presente contratto deve essere effettuata in forma scritta, così come ogni comunicazione riguardante il contratto e la cosa locata.

Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e dalla Legge n. 118/85 e successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

**Art. 16 - Domicilio delle parti**

Per gli effetti del presente contratto e per tutte le conseguenze derivanti, Pro Brixia ed il Conduttore eleggono il proprio domicilio presso le rispettive sedi.

Allegato

1 - planimetrie catastali

Letto, approvato e sottoscritto.

Brescia, \_\_\_\_\_

.....  
(.....)

PRO BRIXIA  
(.....)

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del C.C., si approvano espressamente:

Art. 1 - Oggetto del contratto e durata

Art. 2 - Canone locativo

Art. 3 - Corresponsione del canone e deposito cauzionale

Art. 5 - Obblighi del Conduttore

Art. 6 - Migliorie e innovazioni

Art. 7 - Riconsegna dei locali

Art. 8 - Rischi e Responsabilità

Art. 9 - Garanzia degli obblighi contrattuali

Art. 10 - Risoluzione del contratto

Art. 11 - Recesso

Art. 13 - Controversie

Art. 14 - Imposte, tasse e spese di contratto

Art. 15 - Disposizioni applicabili

.....

(.....)