

CONTRATTO DI LOCAZIONE FABBRICATI STRUMENTALI

DAL **AL** _____

La SPT HOLDING S.P.A. con sede in Como via Francesco Anzani n. 37, C.F./P.IVA/REG.IMPRESSE N° 01815060130, Rea-Como-218312, nella persona dell'ing. Alessandro Turati, nato a Como, il 4/10/1963 e domiciliato ai fini della carica in via Francesco Anzani n. 37 in Como, in qualità di Presidente e Legale Rappresentante della Società medesima, di seguito indicata come "locatore",

e

il Sig./Sig.ra/Azienda _____ con sede in _____, via _____ n. _____, C.F./P.IVA/REG.IMPRESSE N° _____ Rea COMO - _____, nella persona del signor _____ nato a _____ (__) il _____ e domiciliato ai fini della carica in via _____ in _____ (___), in qualità di _____ della società medesima, investito dei poteri attribuitegli con delibera del Consiglio di Amministrazione del _____, di seguito indicato come "conduttore";

Locatore e conduttore sono conseguentemente intese come "Parti".

Premesso

- 1) Che il Sig./Sig.ra/Azienda si è aggiudicato/a, tramite partecipazione al bando di gara per la locazione di porzione di un'area sita nel Comune di

Brunate in P.zza Bonacossa" si è aggiudicato la
porzione individuata con il lotto (1-2-3-4-5) pari a
mq.: _____

- 2) che il Sig./Sig.ra/Azienda intende utilizzare tale
area per lo svolgimento dell'attività
_____ per le quali il conduttore
dichiara di avere già acquisito tutte le necessarie
autorizzazioni amministrative richieste.
- 3) Che l'area oggetto del presente contratto è libera
da oneri ed impegni contrattuali pregressi e non è
oggetto di prelazione ed il locatore ne ha la piena
disponibilità

Tanto premesso, le Parti convengono e stipulano quanto
segue:

Art. 1. - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante del presente
contratto di locazione.

ART. 2 - Oggetto della locazione

2.1. Il locatore nella sua qualità descritte nelle premesse
e quale proprietario concede in locazione al conduttore,
affidatario del servizio di cui alle premesse, la porzione
di area estesa complessivamente per mq _____ di cui al
Lotto _____

2.2. Il locatore dichiara che nella porzione dell'area locata non insistono diritti di terzi.

ART. 3 - Finalità della locazione

All'interno dell'area ceduta in affitto potranno essere svolte esclusivamente le attività commerciali per l'esercizio delle quali l'area è stata concessa, alla esclusiva condizione della conformità di tale attività alle prescritte autorizzazioni amministrative sanitarie.

ART. 4 - Durata della locazione

4.1. La locazione inizierà a decorrere dal _____ 2026.

4.2. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) e sarà tacitamente rinnovabile per altri sei anni. Alla scadenza del _____ il contratto si intende risolto senza possibilità di rinnovo.

4.3. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

4.4. Alla scadenza della locazione il compendio locato dovrà essere restituito al locatore libero da persone e nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, in conformità della descrizione fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto.

ART. 5 - Canone di locazione

5.1. Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro

.....(.....) oltre IVA nella misura di legge, suddiviso in quattro rate trimestrali di Euro..... (.....), da corrispondersi anticipatamente il giorno 10 (dieci) del 1° mese del trimestre di riferimento con bonifico bancario sul seguente conto corrente IT 05 U 05696 10900 000020599X65 - Banca POPOLARE DI SONDRIO SEDE DI COMO - intestato a SPT HOLDING Spa.

5.2. Come previsto dall'art. 32 della Legge 27.07.1978, n. 392, come modificato dall'articolo 41, comma 16 duodecies, del DL 207/2008 convertito in L. 14/2009, le parti convengono espressamente che il canone di locazione venga aggiornato annualmente a decorrere dal secondo anno, nella misura massima prevista dalla legge, secondo il metodo della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT, per le famiglie degli operai e degli impiegati, verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto. Le parti convengono che l'aggiornamento del canone possa avvenire senza alcuna comunicazione né preventiva né successiva.

ART. 6 - Realizzazione di opere

6.1. Il conduttore potrà, previa autorizzazione scritta del locatore, eseguire, a propria cura e spesa, opere di adeguamento della porzione dell'area, con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati, che, per disposizione normativa, si rivelino necessarie ed

indispensabili per l'esercizio dell'attività commerciale d'interesse del locatore specificando che, a tal fine, si intendono comprese tutte le opere necessarie a consentire l'apertura e l'esercizio dell'attività.

6.2. In ogni caso l'esecuzione delle opere è subordinata all'integrale rispetto della disciplina urbanistico-edilizia, igienico-sanitaria e sulla sicurezza e prevenzione incendi.

6.3. La realizzazione delle opere sopra elencate non comporterà per il locatore alcun onere aggiuntivo. A maggior chiarimento si precisa che le spese di progettazione, le spese per richiesta di autorizzazione sia alla proprietà, sia alle competenti autorità, e qualsiasi altro onere di carattere progettuale e amministrativo, saranno anch'esse a esclusivo carico del conduttore.

6.4. Alla scadenza della locazione, il conduttore dovrà provvedere alla rimessa in pristino stato con ogni onere a suo carico, fatta salva la facoltà del locatore di lasciare immodificate, senza nulla dovere, quelle opere che, a suo insindacabile giudizio, ritenesse opportuno mantenere.

6.5. Con il rilascio dell'autorizzazione scritta, il locatore riconosce al conduttore la facoltà di richiedere alle competenti autorità le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori summenzionati.

6.6. Resta inteso che il conduttore non potrà apportare

alcuna modifica od integrazione alla cosa locata senza preventiva autorizzazione scritta del locatore, fatti salvi gli interventi di normale manutenzione degli impianti esistenti come di seguito precisato.

ART. 7 - Verifica dello stato e manutenzione della porzione dell'area locata

7.1. Il conduttore dovrà eseguire, a propria cura e spesa, tutte le opere necessarie per la manutenzione ordinaria dell'area locata ai sensi dell'art. 1576 e 1587 c.c. Al locatore faranno capo gli oneri inerenti alla manutenzione straordinaria così come previsto all'art. 1575 C.c.

7.2. Se nel corso dell'esecuzione del contratto il conduttore non adempie le riparazioni ordinarie di cui all'art. 1609 del C.C. potrà provvedere direttamente il locatore addebitando poi i costi al conduttore.

7.3. Al fine di accertare lo stato ed il buon uso, il locatore e/od i suoi incaricati hanno il diritto in qualsiasi momento di visitare la cosa locata e, pertanto, il conduttore dovrà consentire l'accesso alla porzione dell'area locata. Il locatore comunicherà il nominativo della persona incaricata per lo svolgimento di tale servizio.

ART. 8 - Oneri e spese

Al conduttore fanno capo tutti gli oneri e le spese relativi ad energia elettrica, acqua, riscaldamento e altre

eventuali forniture ed oneri accessori, relativamente alla porzione di area locata.

ART. 9 - Cessione e sublocazione del compendio

9.1. Il conduttore non potrà sub-locare, né sub-concedere o dare a qualsiasi titolo in godimento a terzi la porzione dell' area di cui trattasi, pena la risoluzione del contratto per inadempimento.

9.2. Nel caso in cui il locatore intendesse trasferire a titolo oneroso la porzione dell'area locata, ovvero alienare a terzi la porzione dell'area locata, spetterà al conduttore, ai sensi dell'art. 38 L. 392/1978, il diritto di prelazione.

9.3. Ove occorre possa, si evidenzia che il menzionato diritto di prelazione non opererà nel caso di operazioni aziendali e societarie aventi come scopo la razionalizzazione della gestione aziendale e delle partecipazioni, sia per iniziativa della proprietà di SPT HOLDING Spa, sia per iniziativa di SPT HOLDING Spa medesima, sia per disposizioni di legge che ne dispongano o comunque raccomandino tali razionalizzazioni. A titolo indicativo e non esaustivo il diritto di prelazione non opererà in caso di conferimento, trasformazione, fusione, scissione di beni e/o rami d'azienda di SPT HOLDING spa.

ART. 10 - Deposito Cauzionale

A garanzia del pagamento dei canoni e degli eventuali danni

arrecati dal conduttore alla porzione dell'area locata, lo stesso si obbliga nel termine di 30 giorni della sottoscrizione a costituire un deposito cauzionale in misura pari a 3 (tre) mensilità del canone di aggiudicazione.

ART. 11 - Clausole fiscali e registrazione del contratto

11.1. Ai fini fiscali e, ai sensi della normativa vigente, il locatore opta espressamente per l'assoggettamento a I.V.A. dei canoni di locazione.

11.2. Le spese di registrazione del presente contratto saranno sostenute in parti uguali dal locatore e dal conduttore; il locatore provvederà allo svolgimento delle relative incombenze.

ART. 12 - Obblighi di pagamento e assicurativi.

12.1. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento, anche parziale, del canone di locazione oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione e/od eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

12.2. Il ritardato pagamento, anche parziale, del canone di locazione darà luogo alla corresponsione di un interesse di mora convenzionale che viene determinato nella misura di 3 (tre) punti superiori al tasso legale.

12.3. Il mancato pagamento di due rate anche non consecutive

del canone di locazione, fatti salvi gli interessi comunque dovuti, costituisce clausola risolutiva espressa di cui il locatore potrà avvalersi.

12.4. Il locatore si impegna ad assicurare, contro i rischi di incendio e garanzie accessorie, la porzione dell'area locata.

12.5. Il conduttore si obbliga ad assicurare i propri beni contro i medesimi rischi oltre che per i rischi derivanti dall'attività che verrà svolta. Il conduttore terrà inoltre sollevato e indenne il locatore sia per i rischi summenzionati, sia per i danni verso terzi che, a qualunque titolo, derivassero in conseguenza dell'attività svolta nella porzione locata.

12.6. La stipula di idonee polizze assicurative dovrà avvenire con Compagnie di Assicurazione di primaria importanza e comunque gradite al locatore, con facoltà del locatore di rifiutare Compagnie di Assicurazione indicate dal conduttore.

12.7. Il conduttore consegna alla stipula del presente contratto copia del contratto di assicurazione RCT-RCO, previa verifica congiunta sul rispetto delle riferite condizioni.

12.8. Nelle rispettive polizze viene inserita condizione di rinuncia alla rivalsa ex art. 1916 C.C. rispettivamente nei confronti della parte avversa.

12.9. Le parti inoltre rinunciano a rivalersi, rispettivamente per la parte avversa, delle maggiori somme non coperte di assicurazione che dovessero rimanere a proprio carico a seguito di danno da incendio o garanzie per il quale è stabilito l'obbligo contrattuale all'assicurazione.

ART. 13 - Risoluzione del contratto

Il contratto si intenderà altresì risolto qualora, previa diffida da notificarsi a cura del locatore, il conduttore non abbia rimosso l'inadempienza relativa a:

- a) reiterato mancato pagamento del canone nel termine stabilito (art. 12, comma 3);
- b) uso della porzione dell'area locata diverso da quello fissato dalla presente locazione (art. 3);
- c) gravi infrazioni alle norme di legge e grave inadempimento alle obbligazioni assunte con la presente locazione.
- d) obbligo della costituzione del deposito cauzionale di cui all'art. 10.1;
- e) obbligo di assicurazione di cui all'art. 12.5 e seguenti.

ART. 14 - Riferimenti normativi

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, le parti fanno espresso riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 1571 e seguenti Codice Civile e della Legge n. 392/1978.

ART. 15 - Disposizioni finali

15.1 Il conduttore dichiara che la porzione dell'area è in buono stato locativo, esente da vizi che ne diminuiscano l'idoneità all'uso convenuto e le metrature di cui necessita sono adatte per l'attività da egli esercitata.

15.2. Il conduttore dichiara inoltre di aver verificato che la propria attività è conforme alle previsioni dello strumento urbanistico Comunale vigente.

Art. 16 - Domicili contrattuali

A tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:

- il locatore: 22100 Como - via Francesco Anzani n. 37
- il conduttore _____

Art. 17 - Trattamento dei dati

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 ed al regolamento UE 2016/679 GDPR - codice in materia di protezione dei dati personali

- il conduttore dichiara di essere stato informato circa le finalità, le modalità e la natura del trattamento dei dati personali e dichiara di conferire il proprio consenso nei limiti di legge.

Art. 18 - Foro competente

Per le eventuali controversie che dovessero insorgere relativamente al contratto e/o sua esecuzione, sarà competente in via esclusiva il Giudice Ordinario Foro di Como.

Como, lì

SPT HOLDING S.P.A.

CONDUTTORE

IL PRESIDENTE E

LEGALE RAPPRESENTANTE

Ing. Alessandro Turati