

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

### TRA

**CENTRO SPORTIVO SAN FILIPPO S.P.A.**, con sede legale in Brescia, via Bazoli, n. 6/10, ed ivi domiciliata ai fini del presente contratto, c.f. e p.i. 00750630170, in persona del Presidente e Legale rappresentante pro tempore Avv. Nicola Fiorin,

(di seguito "Locatore")

### E

\_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, c.f. p.i. \_\_\_\_\_, in persona della Presidente Legale rappresentante pro tempore Sig. \_\_\_\_\_

(di seguito "Conduttore")

(di seguito congiuntamente le "Parti")

### PREMESSO CHE

- il Centro Sportivo San Filippo S.p.A. è proprietario degli immobili siti in Brescia, via Bazoli n. 6/10 (NCT 59, P 27, Sub 6) e, in particolare, degli immobili identificati nell'allegata planimetria – Allegato 1 - da considerarsi parti integranti e sostanziali della presente scrittura; **VERIFICARE**

### VISTA

- La procedura ad evidenza pubblica \_\_\_\_\_

### CONSIDERATO CHE

- \_\_\_\_\_, ha piena contezza della particolare natura di Società in house del Centro Sportivo San Filippo S.p.A.;
- \_\_\_\_\_, ha piena contezza dei locali e li ritiene adatti alle proprie esigenze; li riconosce in buono stato di manutenzione ed esenti da vizi e difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività;

Tanto premesso, visto e considerato e da considerarsi parte integrante del presente contratto, le Parti

### CONVENGONO E STIPULANO:

#### 1) OGGETTO DEL CONTRATTO

Con la presente scrittura privata, il Locatore concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare presente come in premessa identificato e come Allegata planimetria, - Allegato 1 - per finalità di \_\_\_\_\_ e secondo le condizioni di seguito riportate.

#### 2) DURATA DELLA LOCAZIONE.

Il contratto di locazione è stipulato dalle Parti per la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal \_\_\_\_\_ e scadenza al \_\_\_\_\_.

Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato di sei anni e cioè fino al \_\_\_\_\_, nell'ipotesi in cui non venga comunicata disdetta da parte del Conduttore al Locatore nel termine di anni 1 (uno) della scadenza di cui sopra mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno/ PEC

Qualora non si proceda a rinnovo delle successive 6 annualità, nei 6 (sei) mesi che precedono la scadenza del contratto, il Conduttore, a fronte di congruo preavviso scritto, si

impegna a consentire la visita dei locali ai nuovi aspiranti conduttori da effettuarsi durante gli orari d'ufficio.

Allo scadere delle 12 annualità, il contratto cesserà di produrre effetti con impossibilità di procedersi a successivi rinnovi.

### **3) CANONE E PAGAMENTO**

Le Parti pattuiscono il canone annuo di euro IN CIFRA (euro IN PAROLA) oltre ad IVA (nella misura per legge vigente) che il Conduttore si impegna a pagare in rate n. \_\_\_\_\_ trimestrali uguali e anticipate, ciascuna dell'importo di euro IN CIFRA (IN PAROLA) più IVA.

Ai sensi di quanto sopra, il Conduttore si impegna ad effettuare il pagamento nel termine di 30 giorni dalla data di emissione della fattura da parte del Locatore, mediante bonifico sul conto corrente intestato al Locatore presso la Banca Unicredit, Filiale di GUSSAGO, COD.IBAN IT 08 X 02008 54591 000100373530.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso, né ritardato da pretese od eccezioni del Conduttore di qualunque specie o natura.

### **4) AGGIORNAMENTO E REVISIONE DEL CANONE**

Le Parti convengono che il canone inizialmente pattuito, sia aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di locazione e così per ogni anno successivo, nella misura del 75% dell'*indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI)*, stabilito dall'ISTAT.

### **5) RITARDO O MANCANZA DI PAGAMENTO DEL CANONE**

Il mancato puntuale pagamento, in tutto o in parte, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, costituirà il Conduttore in mora, con la conseguente risoluzione di diritto del contratto, per grave inadempimento.

Il Conduttore sarà comunque tenuto, in ogni caso, al pagamento dell'interesse sulle somme non corrisposte nella misura del tasso legale vigente.

### **6) UTENZE E SPESE COMUNI**

Sono posti a carico del Conduttore le utenze di energia elettrica, energia termica e idriche che verranno fatturati con cadenza trimestrale in base ai consumi effettivamente rilevati tramite appositi contatori divisionali, il pagamento dovrà avvenire nel termine di giorni 30 dall'emissione della fattura.

Sono posti a carico del Conduttore le spese comuni ordinarie e di gestione, nella misura risultante dalla Tabella spese condominiali annuali allegata al presente contratto, le spese saranno fatturate quadrimestralmente in base alle risultanze dell'anno precedente e conguaglio a marzo dell'anno successivo sulla base delle spese effettivamente sostenute dal Locatore.

La TARI resta a carico del Conduttore il quale provvede in modo diretto al pagamento.

### **7) IL MANCATO PAGAMENTO DELLE UTENZE E SPESE COMUNI**

Il mancato pagamento entro i termini sopraindicati della richiesta avanzata dal Locatore, degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di due del canone, costituisce grave inadempimento del conduttore e dà luogo alla risoluzione di diritto del contratto.

Il Conduttore sarà comunque tenuto virgola in ogni caso, al pagamento dell'interesse di mora delle somme non corrisposte nella misura del 2% mensile decorrente dall'inizio del mese successivo alla richiesta del Locatore

### **8) DEPOSITO CAUZIONALE**

Il Conduttore, a garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, corrisponde al Locatore a titolo di deposito cauzionale la somma di euro IN CIFRA (IN PAROLE) pari a 3 (tre) mensilità del canone di locazione determinato dalle Parti, non imputabile in conto pigioni o altri corrispettivi.

Detto deposito cauzionale, come sopra costituito, deve essere versato tramite bonifico bancario e verrà trattenuto dal Locatario fino alla riconsegna del bene previa verifica dello stato dell'immobile tramite sopralluogo di riconsegna che attesti la corretta conduzione dell'immobile e l'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

In alternativa a quanto sopra, il Conduttore potrà costituire garanzia fideiussoria di pari importo.

A richiesta del Locatore l'importo della cauzione potrà essere aumentato proporzionalmente al variare del canone di locazione.

Al momento della riconsegna dell'immobile, qualora lo stesso sia lasciato nelle idonee condizioni, fatto salvo il normale deterioramento, il Locatore si obbliga a restituire il deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo in tutto o in parte.

Il mancato versamento o il mancato reintegro del deposito cauzionale determina la risoluzione del contratto.

In caso di mancata puntuale riconsegna dell'immobile in buono stato locativo, il Locatore è fin da ora autorizzato a incamerare il deposito cauzionale a titolo di penale per il ritardo. Il Conduttore sarà tenuto, inoltre e comunque, all'ulteriore risarcimento dei danni.

#### **9) VERBALE DI CONSEGNA - INNOVAZIONI, MIGLIORIE E ADDIZIONI**

All'atto dell'ingresso del Conduttore, le parti redigeranno un Verbale di consegna attestante lo stato dell'Immobilabile con rilievi fotografici. Il Conduttore, dichiara fin da ora di esonerare il locatore da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni, di licenze amministrative o condominiali, anche se dipendenti dalla cosa locata, fermo restando il suo diritto, in tali ipotesi, allo scioglimento del contratto, senza alcun risarcimento dei danni.

È fatto divieto, per il Conduttore, di apportare modifiche o innovazioni, nonché migliorie o addizioni, compresi gli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Il Conduttore espressamente rinuncia fin d'ora a qualsiasi pretesa (indennitaria ovvero risarcitoria) per addizioni e/o miglioramenti, pur se autorizzati.

All'atto della cessazione del rapporto, qualunque ne sia la causa, l'immobile dovrà essere riconsegnato (anche quanto ad impianti) nello stato in cui si trovava al momento della sua cessione in locazione, salvo il normale deperimento d'uso; farà fede il Verbale di consegna nonché i rilievi fotografici.

Il Conduttore sarà comunque tenuto alla integrale ritinteggiatura dei locali e ciò con tinteggiatura di tipologia conforme a quella esistente al momento della cessione in locazione dell'immobile.

#### **10) DESTINAZIONE D'USO, SUBLOCAZIONE, COMODATO E CESSIONE DEL CONTRATTO.**

L'immobile andrà destinato esclusivamente all'uso per il quale è stato concesso in locazione e segnatamente \_\_\_\_\_.

È espressamente vietata qualsiasi variazione, anche parziale virgola di destinazione o uso dell'immobile locato e delle modalità di svolgimento dell'attività contrattuale prevista. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento del conduttore. Qualsiasi eventuale deroga al divieto di cui sopra dovrà risultare da atto scritto.

Salvo benessere del Locatore, è espressamente vietato al Conduttore di sublocare e/o concedere in comodato e/o in uso e/o conferire in società, in tutto o in parte, l'immobile locato e di cedere o trasferire a qualunque titolo il contratto.

La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione del contratto.

#### **11) RECESSO.**

Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal presente contratto fatto salvo preavviso di almeno **3 (tre) mesi** da comunicarsi con lettera raccomandata.

## **12) MANLEVA DEL LOCATORE E RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE**

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata e dovrà utilizzarla con la diligenza del buon padre di famiglia.

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivargli da fatti dolosi o colposi di altri inquilini o di terzi, nonché dei portinai o di altro personale di servizio nonché per danni diretti ed indiretti che possano derivare a terzi dal fatto o dall'omissione dei propri collaboratori e/o dipendenti.

Il Conduttore è responsabile verso il Locatore e i terzi per i danni derivanti dall'uso della cosa locata.

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause non dipendenti dalla sua volontà.

In merito alle responsabilità del Conduttore per fatti ad esso riconducibili nell'utilizzo della cosa locata da parte di soggetti ad esso riconducibili, il Conduttore stipula, a proprie spese, idonea polizza assicurativa e ne consegna annualmente copia al Locatore.

## **13) USO DEI LOCALI, MANUTENZIONE ED ISPEZIONI.**

Il Conduttore si impegna ad utilizzare la cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia e senza recare molestia agli altri conduttori e vicini in genere.

Limitatamente agli spazi concessi in locazione, è, e resta a carico del Conduttore, l'obbligo di osservare le disposizioni previste dalla normativa sulla sicurezza.

Il Conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni di piccola ed ordinaria manutenzione e comunque tutte quelle conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti e a sostenerne le relative spese.

Il Locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali durante l'orario di lavoro, previo in ogni caso congruo preavviso scritto.

## **14) REGOLAMENTO DEL CENTRO**

Fatta salva l'osservanza delle regole di buon vicinato e del corretto vivere civile, il Conduttore riceve copia del *Regolamento per le locazioni presso il Centro Sportivo San Filippo* e con la sottoscrizione della presente scrittura si impegna ad osservare e a far osservare dai propri collaboratori e/o dipendenti il contenuto del Regolamento.

Al fine di dare la massima pubblicità possibile al *Regolamento per le locazioni presso il Centro Sportivo San Filippo*, copia dello stesso e delle sue successive modifiche viene depositata presso la reception del Centro Sportivo San Filippo.

## **15) PRELAZIONE NEL CONTRATTO**

In ragione della particolare natura giuridica del Locatore, il Conduttore non ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla cessazione (per qualsiasi causa) del contratto.

## **16) LEGGI APPLICABILI E CLAUSOLA DI RINVIO**

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto troveranno applicazione le norme del Codice Civile nonché ogni altra normativa applicabile in materia. In particolare, per quanto non richiamato nel presente contratto, si rimanda alla Legge 27 luglio 1978, n. 392, recante *Disciplina delle locazioni di immobili urbani*.

## **17) ELEZIONE DI DOMICILIO E FORO COMPETENTE**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e di convalida di sfratto o licenza, e ai fini della competenza a giudicare le Parti eleggono domicilio in Brescia, via Bazoli n.10 ed ivi dovrà essere indirizzata tutta la corrispondenza relativa al presente contratto.

## **18) REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI**

Il presente contratto sarà registrato a cura del Locatore.

Le spese relative alla registrazione del presente contratto e ai relativi rinnovi saranno a carico di entrambe le parti in misura della metà ciascuna.

## **19) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI (PRIVACY)**

Tutti i dati personali sono trattati da ciascuna parte in qualità di titolare del trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 4 del "Regolamento Generale UE 679/2016 sulla protezione dei dati e la loro libera circolazione" ed in forza dei presupposti di liceità ai sensi dell'articolo 6 par. 1, lettera b) e lettera c) del Regolamento ("... esecuzione di un contratto di cui l'interessato è parte o all'esecuzione di misure precontrattuali adottate su richiesta dello stesso ..." e" .... adempiere un obbligo legale al quale è soggetto il titolare del trattamento .....")

Con la sottoscrizione del presente contratto ciascuna parte dichiara di essere informata sull'utilizzo dei propri dati personali funzionali alla stipula ed alla esecuzione del rapporto contrattuale (finalità amministrativo-contabili) in essere tra le medesime parti.

Le parti si danno reciprocamente atto di avere ricevuto l'una dall'altra l'informativa redatta ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento e dei diritti ad esse riconosciuti in termini di protezione dei dati personali (artt. da 15 a 22 del Regolamento).

L'informativa dettagliata di ciascuna parte è consultabile ai seguenti link:

- Centro Sportivo San Filippo Spa: <https://www.sanfilippo.it/privacy.html>
- **CONDUTTORE: LINK**

Più in generale le parti dichiarano di osservare ed implementare, per quanto di propria competenza, quanto disposto dal Regolamento in ordine al trattamento di dati personali (applicazione dei principi generali previsti dall'art. 5 del Regolamento, delle disposizioni di cui al Decreto Legislativo 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e ss.mm.ii., e delle disposizioni deontologiche in materia e riservatezza dei dati personali").

## **20) CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Ai sensi della normativa vigente, il Conduttore ha preso atto e ha visionato la Certificazione energetica dei locali oggetto di locazione e, con la sottoscrizione del presente contratto, ne accetta i contenuti.

## **21) FORMAZIONE DEL CONTRATTO.**

Il presente contratto è stato predisposto dalle parti di comune intesa, dopo che ciascuna di esse ha valutato approfonditamente i propri rispettivi diritti ed interessi.

### **ALLEGATI**

Allegato 1: Planimetria immobili locati

Allegato 2: Certificazione energetica

Allegato 3: Codice di condotta degli spazi comuni del Centro Sportivo San Filippo Spa

Allegato 4: Tabella ripartizione spese comuni

Allegato 5: Verbale di consegna

Brescia, lì \_\_\_\_

**CENTRO SPORTIVO SAN FILIPPO S.P.A.**

Il Presidente  
Avv. Nicola Fiorin

\_\_\_\_\_

\*

\_\_\_\_\_

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti riconoscono e dichiarano che il presente contratto è stato attentamente analizzato e valutato in ogni sua singola parte e, pertanto, con la firma di seguito apposta, si confermano ed approvano specificamente le seguenti clausole:

- Art. 3 – Canone e pagamento
- Art. 4 – Aggiornamento e revisione del canone.
- Art. 5 – Ritardo e mancanza di pagamento del canone.
- Art. 6 - Utenze e Spese comuni.
- Art. 7 – Il mancato pagamento delle Utenze e Spese comuni.
- Art. 8 - Deposito cauzionale.
- Art. 9 – Verbale di consegna - innovazioni, migliorie e addizioni
- Art. 10 - Destinazione d'uso, sublocazione, comodato e cessione del contratto.
- Art. 12 – Manleva del locatore e responsabilità del conduttore.
- Art. 15 - Prelazione nel contratto.
- Art. 17 – Elezione di domicilio e foro competente.

**CENTRO SPORTIVO SAN FILIPPO S.P.A.**

Il Presidente  
Avv. Nicola Fiorin

\_\_\_\_\_

\*

\_\_\_\_\_