



SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

1. Il Comune di Brescia cede in locazione a l'immobile di proprietà comunale, classificato come bene disponibile, situato a Brescia in Via Aurelio Saffi n. 25, consistente in un'unità immobiliare composta da tre locali uso negozio e da un retrobottega a piano terra con annessi servizi igienici e da un locale uso magazzino al piano interrato, per la superficie commerciale complessiva pari a circa 101,00 mq, individuata al catasto fabbricati di Brescia NCT:
- foglio 146, mapp. 160, sub 8, cat. C/1, cl. 12, cons. mq 86, rendita € 4.201,69, negozio (Parte);
 - NCT foglio 146, mapp. 160, sub 9, cat. C/1, cl. 12, cons. mq 40, rendita € 1.954,27, negozio;
 - foglio 146, mapp. 160, sub 10, cat. C/1, cl. 12, cons. mq 86, rendita € 4.201,69, negozio (Parte);
 - foglio 146, mapp. 160, sub 11, cat. C/1, cl. 12, cons. mq 38, rendita € 1.856,56, negozio (Parte)
- come da planimetria catastale in atti.

L'immobile di cui al presente bando di gara viene locato per una durata di anni 8 (otto), con decorrenza dal 1° giorno del mese di sottoscrizione del contratto, con possibilità di rinnovo ai sensi dell'art. 28 della L. n. 392/1978 e successive modifiche ed integrazioni. Allo scadere del secondo periodo contrattuale a seguito di rinnovo, il contratto si estingue e, per una nuova assegnazione dell'immobile, il Comune farà ricorso a procedura ad evidenza pubblica. Alla scadenza naturale del secondo periodo contrattuale a seguito di rinnovo, non è applicabile l'istituto dell'indennità per la perdita di avviamento. Il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego del rinnovo soltanto per i motivi e con modalità e termini previsti dall'art. 29 della L. n. 392/1978. Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone idoneo avviso al locatore, almeno sei mesi prima della data del recesso, ai sensi dell'art. 27 della L. n. 392/1978. In questo caso non sarà dovuta da parte del Comune alcuna indennità per l'avviamento dell'attività esercitata nei locali. Il Comune si riserva la facoltà di recedere dal contratto di locazione per intervenuti motivi di pubblica

utilità o pubblico interesse dando al locatario idoneo preavviso di 6 mesi.

2. Il canone annuo di locazione è di oltre ad Iva di legge (.....), da corrispondersi in rate mensili anticipate di € oltre Iva di legge (€) ciascuna, entro i primi cinque giorni del mese cui si riferisce il versamento. In caso di ritardato pagamento, fatti salvi i diritti della parte locataria, viene applicato l'interesse pari al tasso legale vigente.
3. Il canone annuo di locazione sarà aggiornato annualmente in base al 75% delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo pubblicate dall'ISTAT.
4. Deposito cauzionale di € da costituire mediante versamento presso la tesoreria del Comune, fidejussione bancaria/assicurativa.
5. I locali dell'immobile dovranno essere adibiti ad uso commerciale; le tipologie di attività che potranno essere avviate dal conduttore al suo interno non dovranno essere in contrasto con le norme del PGT. Sono vietate la sublocazione, anche parziale, dell'immobile e la cessione non autorizzata del contratto. E' fatto divieto di installazione nell'esercizio di apparecchi e congegni da divertimento ed intrattenimento e comunque di gioco compulsivo in genere (ex art. 110 Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza).
6. La parte locataria è tenuta a provvedere all'accensione delle necessarie utenze assumendosi anche ogni spesa relativa ai consumi. Sono parimenti a carico della parte concessionaria eventuali spese per servizi e consumi comuni di competenza. Sono altresì a carico del locatario gli oneri di manutenzione ordinaria dell'immobile in conformità alle disposizioni del Codice Civile riguardo agli obblighi del conduttore. In particolare a carico del locatario rimane l'obbligo della presentazione e custodia dei libretti d'impianto in relazione alla relativa certificazione energetica dell'immobile.
7. Il conduttore potrà, previa valutazione ed assenso da parte del Settore tecnico del Comune competente riguardo alla tipologia di intervento ed alla congruità della spesa prevista, provvedere ad effettuare interventi di manutenzione straordinaria per assolvere alla destinazione d'uso prevista in sede di avvio dell'attività e/o che valorizzino l'immobile sotto il profilo tecnico, normativo ed economico. Sarà di competenza del conduttore valutare se gli interventi di manutenzione da realizzare dovranno essere preventivamente comunicati al SUE. Tali spese (anche spese tecnico-professionali) saranno scomutate dal canone previa esibizione di idonea

documentazione (compresa copia delle fatture quietanzate) e certificazione in relazione alla tipologia di intervento ed alla spesa sostenuta; dovrà essere rilasciata attestazione di congruità della spesa sostenuta da parte del predetto Settore competente. Quanto sopra può anche essere applicato alle prime manutenzioni ordinarie volte a rendere utilizzabile l'immobile, qualora lo stesso non si trovi in condizioni di idoneità al momento della consegna. Qualora l'urgenza dell'intervento non consenta una previa acquisizione di autorizzazione allo stesso, per l'effettuazione dello scomputo dovrà comunque essere effettuata una valutazione della documentazione e della congruità e pertinenza della spesa. Lo scomputo potrà avvenire nella misura massima corrispondente al canone complessivo riferito al primo periodo contrattuale. Si precisa che non sarà in nessun caso rimborsabile la quota residua della spesa, in caso di interruzione anticipata del rapporto contrattuale da parte dell'aggiudicatario.

8. Il mancato pagamento del canone per oltre tre mensilità e degli eventuali oneri accessori nei termini stabiliti dalle norme di legge, nonché la sublocazione, o il mutamento di destinazione d'uso dei locali, o la cessione non autorizzata del contratto, o l'avvio di attività precluse, o la violazione del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza ovvero la violazione delle previsioni di cui al precedente punto 6, o la perdita di capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sussistenza dello stato di fallimento o liquidazione, comporteranno la risoluzione immediata del contratto per colpa del locatario. (clausola risolutiva espressa a seguito di dichiarazione del Comune di volersene avvalere).
9. Il locatario dovrà costituire apposita polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi prevista dall'art. 2043 del Codice Civile per un massimale (per sinistro, persona o cosa) non inferiore ad € 2.000.000,00 (duemilioni), derivante o comunque connessa all'attività svolta nell'immobile in locazione.
10. Il Comune ha diritto di visitare i locali oggetto di locazione in qualsiasi momento, presi accordi con il locatario.
11. Il locatario elegge il proprio domicilio nei locali oggetto di locazione anche se comunque abbandonati.
12. In relazione ai dati personali (riferiti a "persona fisica") trattati da parte del Settore Valorizzazione Patrimonio Pubblico nell'ambito del presente contratto, ai sensi degli artt. 13-14 del Reg. UE 2016/679 si informa che:

- titolare del trattamento dei dati è il Comune di Brescia, con sede a Brescia in piazza della Loggia n.1, rappresentato per quanto concerne gli obblighi in materia di privacy dal Direttore generale - dato di contatto direzionegenerale@comune.brescia.it;
 - dato di contatto del responsabile della protezione dei dati RPD@comune.brescia.it;
 - il Comune si può avvalere, per il trattamento dei dati, di soggetti terzi (individuati quali responsabili del trattamento) sulla base di un contratto od altro atto giuridico;
 - i dati personali sono trattati per le finalità di gestione del rapporto contrattuale ed il trattamento avviene nell'ambito dell'esecuzione di un compito di interesse pubblico da parte del Comune; gli uffici acquisiscono unicamente i dati necessari alla gestione del rapporto;
 - il trattamento avviene sia in forma cartacea/manuale che con strumenti elettronici/informatici;
 - il trattamento viene svolto in osservanza di disposizioni di legge o di regolamento per adempiere agli obblighi ed alle facoltà ivi previsti in capo agli enti locali;
 - non vengono adottati processi decisionali esclusivamente automatizzati (e pertanto senza intervento umano) nei confronti del contraente che comportino l'adozione di decisioni sul medesimo;
 - la comunicazione dei dati a terzi soggetti avviene sulla base di norme di legge o di regolamenti;
 - i dati vengono conservati per la durata prevista dalla vigente normativa in materia di conservazione dati/documenti cartacei/digitali della pubblica amministrazione;
 - il mancato conferimento dei dati al Comune può comportare l'impossibilità al compimento ed alla conclusione del rapporto contrattuale;
 - il trattamento dei dati è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nel rispetto della riservatezza degli stessi;
 - il contraente ha il diritto all'accesso ai dati, alla rettifica, alla limitazione o opposizione al trattamento per motivi legittimi ed espressi, a presentare reclamo all'Autorità Garante della privacy;
 - la pubblicazione dei dati personali avviene nei casi e con i limiti previsti dalla vigente normativa;
13. Per qualsiasi controversia si considera competente il Foro di Brescia.
14. Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto compresa l'imposta di registro, sono a carico della parte locataria.

Brescia,