

## Allegato D

**COMUNE DI VEDESETA**  
**(PROVINCIA DI BERGAMO)**  
**Rep. n. ..**  
**CONTRATTO DI LOCAZIONE**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ....., il giorno .... del mese ....., in Vedeseta, nel Palazzo Comunale, Avanti a me Dott. ...., Segretario comunale, Ufficiale Rogante ai sensi dell'art. 97 – comma 4 – lettera c) del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 sono personalmente comparsi i Signori:

1) .... nato a ..... (BG) il ..... e domiciliato per la carica presso il Comune di Vedeseta, Sindaco pro-tempore che agisce esclusivamente in nome e per conto del COMUNE DI VEDESETA di seguito nominato Locatrice; (Codice Fiscale numero 85001150169) indirizzo pec comune.vedeseta@pec.regione.lombardia.it che rappresenta, in forza dello statuto comunale e dell'art.107 e 109 del TUEL - da una parte;

2) ..... nato a ..... il ..... e residente in ....., ....., ..., che interviene a questo atto nella sua qualità di Legate Rappresentante dell' impresa "....." (Codice Fiscale numero .....) con sede legale in ....., Via ....., ..., indirizzo pec ....., iscritta alla C.C.I.A.A. di ....., che legalmente rappresenta, in nome, per conto ed esclusivo interesse della quale agisce - dall'altra parte; in seguito indicata come "**Conduttrice**"

Di seguito congiuntamente denominate "**le Parti**".

### **PREMESSE**

- a) Con Delibera di Giunta Comunale n° ... del è stato avviato il procedimento per la concessione in affitto di fabbricato denominato "Stalla Casina" censito al catasto fabbricati del Comune di Vedeseta al foglio 22 mappale n. 3671 e dei terreni siti in Vedeseta, località Cassina, censiti al catasto terreni del Comune di Vedeseta foglio 9 mappali 3672-913-912 facente parte del patrimonio disponibile del Comune di Vedeseta;
- b) Con Determina dirigenziale n° .... Del è Stato pubblicato il bando per la gara ai sensi del R.D. 827/1924 art 73 Comma a;
- c) Con determina Dirigenziale n° .... Del è stata aggiudicata definitivamente la procedura alla Conduttrice
- d) La Conduttrice è "*specificare attività*".
- e) Il presente contratto di locazione e i relativi allegati, unitamente alle Premesse che ne costituiscono parte integrante, costituiscono il contratto di locazione (di seguito "**Contratto di Locazione**").
- f) La Locazione definisce i termini e le condizioni in base alle quali la Locatrice concede in locazione alla Conduttrice la [*porzione di terreno/porzione di immobile*] (di seguito "**Immobile**"), come descritto al successivo Articolo 1, al fine di permettere alla Conduttrice di esercitare l'attività agrosilvopastorale in via *principale/secondaria*, essendo questa una previsione essenziale per la Conduttrice ai fini della stipula del presente contratto.

### **ART. 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

La Locatrice nella sua qualità di proprietaria concede in locazione alla Conduttrice, che accetta, per sé e aventi causa, Fabbricato rurale denominato "Stalla Cassina" censito al catasto fabbricati del Comune di Vedeseta al foglio 22 mappale n. 3671 e dei terreni siti in Vedeseta, località Cassina, censiti al catasto terreni del Comune di Vedeseta foglio 9 mappali 3672-913-912 circa come risulta dall'allegata planimetria (**Allegato 1**), affinché la Conduttrice possa svolgere la propria attività agrosilvopastorale

### **ART. 2 - DURATA E RECESSO**

1. Il Contratto di Locazione è concesso e accettato per un periodo di anni 6 (sei) interi e consecutivi dalla data di sottoscrizione. Alla scadenza del primo periodo di anni 6 (sei), il Contratto di Locazione si rinnoverà tacitamente per successivi periodi di 6 (sei) anni interi e consecutivi, salvo disdetta ad opera di una delle Parti, da notificarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC almeno dodici mesi prima della scadenza di ciascun periodo di locazione.
2. La Conduttrice avrà in ogni caso il diritto di recedere dal Contratto di Locazione in qualsiasi momento ai sensi dell'art. 27, comma 7, della Legge 392/1978, con un preavviso minimo di sei (6) mesi, da notificarsi alla Locatrice a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC.

4. In caso di recesso anticipato per qualsivoglia ragione, la Condittrice dovrà recuperare tutti o parte degli Impianti Tecnici e delle attrezzature che ha installato nei locali concessi in locazione e dovrà restituire gli spazi concessi in locazione nello stato originale entro sei mesi dalla cessazione del Contratto di Locazione.

### **ART. 3 - AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE**

1. La Condittrice dovrà provvedere a propria cura e spese ad ottenere le autorizzazioni amministrative e regolamentari necessarie per gestire la propria attività.

### **ART. 4 - CANONE DI LOCAZIONE - DECORRENZA PAGAMENTI - INDICIZZAZIONE**

1. Il canone di locazione annuo (“**Canone**”) è pari all’importo totale specificato qui di seguito:

Importo in cifre € .....

Importo in lettere euro

**IVA IVA al 22%**

2. Il Canone sarà corrisposto convenzionalmente in rate annuali anticipate. Il canone sarà corrisposto mediante il sistema PagoPA. La Locatrice accetta espressamente che ciascun pagamento effettuato sul suddetto conto libererà, ai sensi dell’Art. 1292 c.c. la Condittrice nei confronti di tutti i creditori. Qualsiasi successiva variazione delle modalità di pagamento dei canoni dovrà essere comunicato alla Condittrice per iscritto e sottoscritto dalla Locatrice.

3. Le Parti espressamente convengono che la Locatrice non avrà alcun titolo per imporre ulteriori oneri né richiedere ulteriori importi alla Condittrice che siano connessi e/o derivanti dal presente Contratto salvo quanto previsto al successivo art. 14.

4. Il Canone sarà indicizzato in base alla variazione dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, calcolato dall’ISTAT e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale. Il 1° gennaio di ogni anno immediatamente successivo alla data di entrata in vigore della Locazione, la variazione del Canone iniziale sarà pari alla variazione rilevata tra l’ultimo indice pubblicato a quella data e l’ultimo indice pubblicato alla data di efficacia del Contratto di Locazione. Il 1° gennaio degli anni successivi, la variazione del Canone sarà pari alla variazione rilevata tra l’ultimo indice pubblicato a quella data e l’indice per lo stesso trimestre dell’anno precedente. Nel caso in cui l’indice scelto non fosse più pubblicato o non potesse essere applicato per qualsivoglia ragione, l’aggiornamento sarà effettuato in base all’indice sostitutivo pubblicato a quella data. Nel caso in cui non fosse pubblicato alcun indice sostitutivo, le Parti convengono di sostituirlo con un indice scelto di mutuo accordo.

5. La Locatrice dovrà inviare le proprie fatture mediante trasmissione al Sistema di Interscambio dell’Agenzia delle Entrate (SDI) al Codice Destinatario della Condittrice .....entro il giorno 10 (dieci) del mese precedente il periodo contrattuale di riferimento. I pagamenti dovranno essere effettuati entro 30 giorni dalla data di ricezione delle fatture. Pago PA

6. In caso di mancata emissione della fattura e contemporanea trasmissione allo SDI da parte della Locatrice entro quattro mesi dalla scadenza prevista al precedente comma, la stessa autorizza espressamente la Condittrice a porre in essere gli adempimenti fiscali previsti dall’art. 6, comma 8, lettera a) del Decreto legislativo 471/1997 entro i successivi 30 giorni, mediante emissione e trasmissione di un’autofattura (recante le indicazioni di cui all’art. 21, DPR 633/1972) allo SDI con copia da inviare al locatore, unitamente al versamento dell’imposta dovuta. In caso di ricevimento da parte di la Condittrice di fattura irregolare emessa dalla Locatrice, la stessa autorizza espressamente la Condittrice a porre in essere gli adempimenti fiscali previsti dall’art. 6, comma 8, lettera b) del Decreto legislativo 471/1997 entro 30 giorni dalla registrazione della fattura irregolare. La fattura irregolare sarà integrata da un documento (autofattura, recante le indicazioni di cui all’art. 21, DPR 633/1972), trasmesso allo SDI con copia da inviare al locatore, previo versamento della maggior imposta eventualmente dovuta.

10. La conduttrice, a garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto presta la garanzia di una annualità costituita da .....

### **ART. 5 - DIRITTI E OBBLIGHI DELLA LOCATRICE**

1. La Locatrice autorizza la Condittrice a effettuare, a spese di quest’ultima, gli allacciamenti necessari per il funzionamento degli Impianti Tecnici, e si impegna, in particolare, a sottoscrivere l’eventuale contratto di servitù di passaggio di cui il fornitore di energia competente e/o l’eventuale fornitore di fibra dovesse domandare la stipula per l’allacciamento degli impianti della Condittrice alla rete. L’energia elettrica necessaria per il funzionamento degli Impianti Tecnici, nonché i corrispettivi per servizi di telecomunicazioni, saranno a carico della Condittrice che, per quanto necessario, dovrà stipulare tutti i necessari contratti di fornitura.

4. Su richiesta della Conduttrice, la Locatrice dovrà fornire tutte le informazioni e tutta la documentazione in suo possesso di cui la Conduttrice necessita per poter provvedere all'ottenimento delle autorizzazioni amministrative necessarie perché la Conduttrice possa esercitare la propria attività.

#### **ART. 6 - DIRITTI E OBBLIGHI DELLA CONDUTTRICE**

1. La Conduttrice e/o i suoi incaricati dovranno esercitare l'attività agrosilvopastorale nel pieno rispetto delle normative e degli standard tecnici e di settore.

3. La Conduttrice e/o i suoi incaricati potranno apportare le modifiche e/o gli adattamenti che riterranno necessari ai propri Impianti Tecnici, in conformità ai relativi requisiti tecnici, agli standard di settore, nei limiti delle autorizzazioni rilasciate alla Conduttrice e degli standard a cui essa è vincolata.

5. La Conduttrice è autorizzata ad apportare quelle modifiche al fabbricato che riterrà necessarie per adattarlo alle proprie esigenze, salvo l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative.

6. E' obbligo della Conduttrice provvedere alla manutenzione ordinaria dell'intero fabbricato.

#### **ART. 7 – ASSICURAZIONE**

1. La Conduttrice dovrà stipulare con una o più primarie compagnie assicurative e mantenere in vigore per tutta la durata del Contratto di Locazione, una o più polizze assicurative contro tutti i rischi connessi con l'esecuzione ad opera di quella Parte dei propri obblighi previsti nel Contratto di Locazione e dovrà fornire alla Locatrice i relativi certificati assicurativi a prima richiesta.

2. Fermo restando quanto previsto all'Articolo 1229 del Codice Civile, la Conduttrice sarà esclusivamente responsabile per danni personali e a cose che siano ad essa direttamente imputabili. Al riguardo, la Conduttrice sarà responsabile per i danni direttamente ed esclusivamente causati dai propri Impianti Tecnici. Fermo restando quanto previsto all'Articolo 1229 del Codice Civile, nessuna Parte potrà essere ritenuta responsabile per danni indiretti e/o non personali e, in particolare, per perdite di profitto o lucro cessante, perdite d'esercizio, danni all'immagine o alla reputazione o perdite di clientela, perdite commerciali o economiche e qualunque altro danno patrimoniale.

3. Fermo restando quanto previsto all'Articolo 1229 del Codice Civile, la responsabilità massima complessiva di ciascuna Parte per tutta la durata del Contratto di Locazione non potrà superare l'importo annuo del canone definito all'Articolo 4, salvo in caso di danni personali.

#### **ART. 8 - RESTITUZIONE E RECUPERO IMPIANTI TECNICI**

1. Alla cessazione del Contratto di Locazione per qualsivoglia ragione, la Conduttrice dovrà recuperare tutti o parte degli Impianti Tecnici che ha installato nei locali concessi in locazione, e dovrà restituire gli spazi concessi in locazione nello stato originale entro sei mesi dalla cessazione del Contratto di Locazione; la corretta esecuzione di quanto sopra costituirà condizione essenziale per lo svincolo delle garanzie depositate.

#### **ART. 9 - CESSIONE DELL'IMMOBILE**

1. Nel caso in cui la Locatrice intendesse cedere in tutto o in parte l'Immobile oggetto del presente Contratto di Locazione, la Locatrice dovrà informare la Conduttrice con congruo preavviso prima della firma dell'atto di compravendita.

2. Il Contratto di Locazione sarà efficace nei confronti di eventuali acquirenti dell'Immobile ai sensi dell'Articolo 1599 del Codice Civile.

3. La Locatrice si impegna a comunicare a tali eventuali acquirenti l'esistenza del Contratto di Locazione e i relativi termini e condizioni nella documentazione relativa alla cessione dell'Immobile, rimanendo inteso che l'acquirente dell'Immobile subentrerà nel Contratto di Locazione ai medesimi termini e condizioni.

4. La Locatrice ove intenda alienare l'immobile oggetto del Contratto di Locazione si obbliga (ai sensi dell'art. 38 comma 1 della legge 392/78) a comunicarlo alla Conduttrice con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario o PEC.

5. La comunicazione dovrà contenere:

a. il corrispettivo;

b. le altre condizioni concernenti la compravendita;

c. l'invito ad esercitare la prelazione entro il termine di trenta giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicate;

d. l'avviso che, nel caso di esercizio della prelazione, il versamento del prezzo di acquisto, dovrà essere effettuato entro il termine di 60 giorni decorrenti dal trentesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della medesima comunicazione.

#### **ART. 10 - RISOLUZIONE**

1. Il Contratto di Locazione potrà essere risolto su iniziativa della Locatrice:

- in caso di mancato pagamento dei canoni di locazione alle scadenze pattuite, previa notifica alla Condutrice di formale sollecito di pagamento a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, rimasto senza seguito per almeno due (2) mesi;
  - nel caso in cui fosse necessario effettuare degli interventi strutturali che comportino la demolizione totale o parziale dell'Immobile;
3. Resta valido quanto previsto all'Articolo 2.3 secondo cui la Condutrice avrà in ogni caso il diritto di recedere in qualsiasi momento dal Contratto di Locazione ai sensi dell'art. 27, comma 7, della Legge 392/1978, con un preavviso di 6 (sei) mesi, da notificarsi alla Locatrice a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC.

#### **ART. 11 LEGALITÀ E TRASPARENZA**

1. Ciascuna Parte dichiara di conoscere il contenuto del D. Lgs. 8 giugno 2001 n. 231 (di seguito, il "Decreto") e si impegna ad astenersi da comportamenti idonei a configurare:

- (i) le violazioni della richiamata normativa e delle normative e delle best practice rilevanti in materia di prevenzione della corruzione a cui le Parti risultano essere soggette;
- (ii) la commissione di uno dei reati previsti dal medesimo Decreto.

2. Ciascuna Parte dichiara e garantisce:

- a. di astenersi dall'offrire, promettere o pagare (direttamente o indirettamente) o autorizzare l'offerta o il pagamento di denaro, o la corresponsione di alcun bene di valore o intraprendere azioni volte a esercitare un'influenza illecita su pubblici ufficiali o incaricati di pubblico servizio o comunque soggetti in senso lato riconducibili alla Pubblica Amministrazione al fine di influenzare un atto o una decisione relativi al loro ufficio;
- b. di non avere (direttamente o indirettamente) mai offerto, pagato, o autorizzato l'offerta o il pagamento di denaro, o la corresponsione di alcun bene di valore o intrapreso azioni volte a esercitare un'influenza illecita su funzionari pubblici o incaricati di pubblico servizio o comunque soggetti in senso lato riconducibili alla Pubblica Amministrazione.

3. Ciascuna Parte dichiara altresì:

- (i) di non aver riportato alcuna condanna, anche non passata in giudicato, ai sensi del Decreto e di non aver subito l'applicazione di alcuna misura cautelare;
- (ii) che nessun procedimento è pendente a proprio carico ai sensi del Decreto né a carico dei propri amministratori, dirigenti, responsabili, preposti e/o collaboratori in genere in relazione a qualsiasi violazione che possa comportare una responsabilità ai sensi di tale normativa.

Ciascuna Parte si impegna, in caso di apertura di procedimento ai sensi del Decreto, a darne immediata comunicazione per iscritto all'altra Parte la quale si riserva sin da ora la facoltà di risoluzione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1453 c.c..

4. Ciascuna Parte garantisce sin d'ora la veridicità delle informazioni comunicate all'altra Parte.

5. La violazione delle citate disposizioni viene ritenuta inadempimento contrattuale e ciascuna Parte, nei casi valutati di maggior gravità, si riserva sin da ora di risolvere il rapporto in essere ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 c.c. con, altresì, possibilità di richiedere il ristoro di ogni eventuale danno patito e patendo di natura patrimoniale e non come conseguenza di tale condotta.

#### **ART. 12 - SUBLOCAZIONE - CESSIONE**

1. La Condutrice non è autorizzata a concedere in sub-locazione una o più parti dell'Immobile o a cedere il presente contratto.

#### **ART. 13 - REGISTRAZIONE - DOMICILI CONTRATTUALI - FORO COMPETENTE**

1. Le spese di stipula e registrazione del presente Contratto di Locazione saranno sostenute totalmente dalla condutrice. Gli adempimenti di registrazione saranno compiuti dalla Locatrice. Il Contratto di Locazione è regolato dal diritto italiano. Qualsiasi controversia sarà devoluta alla competenza esclusiva al Tribunale di Bergamo. Tutte le controversie aventi ad oggetto l'interpretazione o l'esecuzione del presente Contratto di Locazione che non fossero definite in via amichevole entro il termine di un mese dovranno essere rimesse alla competenza esclusiva del foro competente indicato sopra. La Locazione è soggetta alla Legge n. 392/1978 e, in ogni caso, alle disposizioni del Codice Civile.

2. A tutti gli effetti del presente contratto e di legge, le Parti eleggono domicilio :

La Locatrice: in ..... – pecmail:

..... - Codice SDI .....

La Condutrice: in ....., Via ....., ..... – pecmail: ..... - Codice SDI: .....

Ciascuna Parte dovrà informare l'altra Parte di qualunque modifica del proprio domicilio.

#### **ART. 14 – PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI**

Le Parti si impegnano, ciascuna per le attività di propria competenza, al rispetto della normativa vigente *ratione temporis* in materia di protezione dei dati personali, ivi incluse le disposizioni del D.Lgs. n. 196/2003 recante il Codice in materia di protezione dei dati personali e s.m.i., nonché le norme del Regolamento UE n. 2016/679 sulla protezione dei dati.

#### **ART. 15 - DISPOSIZIONI FINALI**

1. Nel caso in cui una previsione del Contratto di Locazione fosse dichiarata nulla o inefficace da una competente autorità arbitrale, giudiziaria o amministrativa, tale previsione dovrà considerarsi esclusa dal Contratto di Locazione. Le altre previsioni rimarranno invece pienamente efficaci.

2. Qualunque avviso, richiesta, certificazione e comunicazione notificata o effettuata ai sensi del Contratto di Locazione dovrà essere in forma scritta e dovrà essere consegnata a mani o inviata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC presso il domicilio eletto ai sensi dell'Articolo 15 dalla Parte in questione.

3. La Locatrice dichiara e garantisce:

- che le informazioni indicate nel presente Contratto di Locazione sono corrette;
- che non è soggetta a procedure di ristrutturazione o liquidazione o scioglimento a seguito di un provvedimento di un'autorità giudiziaria o a procedure di esproprio;
- che non è sottoposta ad alcuna procedura fallimentare o concorsuale;
- che ha piena capacità per stipulare il Contratto di Locazione e che ha ottenuto tutte le autorizzazioni e deliberazioni a tal fine necessarie;
- che non sussistono diritti di terzi che in qualsiasi modo possano pregiudicare la piena disponibilità ed il completo godimento dell'Immobile da parte della Condittrice, la quale resta pertanto manlevata da ogni evizione e pretesa a qualsivoglia titolo, ivi comprese quelle conseguenti o connesse alla dichiarazione di invalidità delle necessarie autorizzazioni e deliberazioni, comunque aventi causa od occasione dalla fruizione dell'Immobile, obbligandosi altresì a tenere indenne la Condittrice da tutti i danni (anche nei confronti di terzi), costi e oneri, ivi comprese le eventuali spese legali, conseguenti alla mancata piena disponibilità o al mancato completo godimento dell'Immobile ovvero alla dichiarazione di invalidità delle necessarie autorizzazioni e deliberazioni, ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i costi, anche amministrativi, di smantellamento e di delocalizzazione degli Impianti Tecnici e i danni derivanti dalla mancata copertura radiomobile dell'area.

4. La Locatrice si impegna a informare la Condittrice (o qualunque altra persona o soggetto che agisca interamente o parzialmente in sua vece) dell'esistenza di qualunque privilegio speciale, ipoteca, servitù o diritto reale relativo all'Immobile e di cui sia a conoscenza.

[...], lì gg/mm/aaaa

**La Locatrice**

**La Condittrice**

Con riferimento al sopraesteso testo contrattuale la Locatrice ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile dichiara che sono stati accettati e vengono qui specificatamente approvati gli articoli: 3), 4), 6), 7), 8), 9), 10), 12), 13) 15).

[...], lì gg/mm/aaaa

Per accettazione

La Locatrice

#### **Elenco Allegati**

**Numero Allegato Titolo Allegato**

Allegato 1 Planimetria