

## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

TRA

La Società "F.A.P. DI ESPOSITO APASSITI GIOVANNI & C. S.N.C." con sede legale a Dalmine (BG) in Via Vailetta, nr° 55 – C.F. e P.IVA: 02167280169 – nella persona dei suoi Legali Rappresentanti, Sig. **Esposito Apassiti Giovanni**, nato a Bergamo il 18/08/1967 – C.F.: SPS GNN 67M18 A794R – ed il Sig. **Esposito Apassiti Marco**, nato a Bergamo il 18/04/1973 – C.F.: SPS MRC 73D18 A794N – entrambi residenti a Dalmine (BG) in Via Vailetta, nr° 55

- LOCATRICE -

E

il **COMUNE DI DALMINE** con sede legale a Dalmine (BG) in Piazza della Libertà, nr° 1 – C.F. e P.IVA: 00232910166 – nella persona del Dirigente dei Servizi alla Persona, Sig. **Cinquini Mauro**, nato a Calcinate (BG) il 30/05/1966 e domiciliato presso il Comune di Dalmine (BG) – C.F.: CNQ MRA 66E30 B393Y

- CONDUTTORE -

### P R E M E S S O:

- che la Società "F.A.P. DI ESPOSITO APASSITI GIOVANNI & C. S.N.C." è proprietaria degli immobili siti nel Comune di Dalmine (BG) in Via Guglielmo Marconi, nr° 1, posti al piano primo e identificati al N.C.E.U. di Bergamo alla Sezione Urbana SA – foglio 2 – particella 945 – subalterni 5 e 6 – categoria A/10 commerciale ad uso Ufficio – Rendita catastale euro 681,72.=;
  - che la Locatrice intende concedere in locazione alla conduttrice i predetti immobili, facenti parte del complesso residenziale "Cavallina";
  - che il Conduttore, verificati gli immobili e verificato l'insediamento della propria attività nel piano del settore commerciale della zona, si è dichiarato interessato alla locazione dei medesimi per lo svolgimento della propria attività, prendendo in consegna i locali nello stato di fatto in cui si trovano e adeguandoli a livello urbanistico e igienico sanitario a proprie cure e spese per l'esercizio della propria attività.
- Tutto ciò premesso,

### S I C O N V I E N E E S I S T I P U L A Q U A N T O S E G U E:

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante del presente contratto, da ritenersi presupposti essenziali di fatto e di diritto comuni alle Parti, determinanti della volontà delle stesse ai fini della stipulazione del presente contratto;
- 2) La Locatrice concede in locazione, a migliorare e non a deteriorare, al Conduttore, che accetta, gli immobili di cui in premessa, esclusivamente ad uso Ufficio. E' vietato al Conduttore mutare detta destinazione;
- 3) La locazione avrà durata di anni 6 (sei), a decorrere dal giorno 15/12/2022 al 14/12/2028 e sarà tacitamente rinnovata, per un medesimo periodo e alle stesse condizioni, salvo quanto previsto dall'art° 29 della Legge nr° 392 del 27 Luglio 1978, qualora nessuna delle Parti ne dia disdetta scritta almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento;
- 4) E' concesso al Conduttore la facoltà di recesso in qualsiasi momento, anche prima della scadenza del contratto, con obbligo di preavviso a mezzo raccomandata, con avviso di ricevimento, da inviare almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione;
- 5) Il canone di locazione annuo è fissato in euro 17.400,00.= (diciasettemilaquattrocento/00) + I.V.A., oltre alle spese condominiali, da versarsi in rate bimestrali anticipate di euro 2.900,00.= (duemilanovecento/00) + I.V.A., entro il giorno 01 (uno) di ogni mese, con accredito sul conto corrente, intestato alla Società "F.A.P. DI ESPOSITO APASSITI GIOVANNI & C. S.N.C." presso la Cassa Rurale Banca di Credito Cooperativo di Treviglio – Filiale di Sforzatica in Dalmine – CODICE IBAN: IT 63 P 08899 52970 000000490288, a fronte dell'emissione di fattura;

- 6) La parte Locatrice intende optare per l'assoggettamento ad I.V.A. del canone pattuito, come previsto dall'art° 10, nr° 8, D.P.R. nr° 633/1972, così come modificato dal D.L. nr° 223/2006 convertito dalla Legge nr° 248/2006 e come ulteriormente modificato dal D.L. nr° 83 del 22/06/2012;
- 7) Le Parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, ai sensi dell'art° 32 della Legge nr° 392/1978, in relazione alle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati rilevate nella misura massima prevista dalla legge (attualmente pari al 75%), con riferimento al mese di Dicembre precedente ciascuna annata locatizia. L'aggiornamento del canone, di cui sopra, decorrerà dal secondo anno in poi. In caso di ritardato pagamento del canone, superiore a 10 (dieci) giorni dalla scadenza del pagamento, la Locatrice avrà diritto agli interessi di mora nella misura di cinque punti superiore al tasso legale vigente, dalla data di scadenza contrattuale sino alla data di effettivo pagamento. Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Tale clausola viene ritenuta condizione essenziale dalle Parti per la stipulazione del presente contratto;
- 8) Nel caso di ritardato pagamento anche di una sola rata e degli oneri accessori, entro 20 (venti) giorni dalle date fissate, il presente contratto s'intenderà immediatamente risolto per fatto e colpa del Conduttore;
- 9) Alla scadenza dei primi sei (6) anni il canone di locazione annuo subirà un aumento annuo pari a euro 1.450,00.= (millequattrocentocinquanta/00) + IVA in aggiunta alla variazione I.S.T.A.T.;
- 10) Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali oggetto dell'affitto e che gli stessi sono adatti al proprio uso. Il Conduttore riconosce, altresì, che i locali vengono consegnati tinteggiati e completi di lampade. Inoltre vengono consegnati in normale stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano confluire sulla salute di chi svolge l'attività e s'impegna a mantenere gli stessi nel medesimo stato, eseguendo tutte le riparazioni di cui agli artt° 1576 e 1609 C.C., così come ogni altra riparazione di piccola e/o ordinaria manutenzione (anche inerente agli impianti ed ai servizi), con spese a suo esclusivo carico. Nessuna modifica potrà essere apportata dal Conduttore senza il consenso scritto della Locatrice. In caso d'inadempimento dell'obbligo di effettuare le riparazioni di cui sopra, la Locatrice potrà sostituirsi al Conduttore nell'esecuzione delle stesse, con diritto all'integrale rimborso da effettuarsi entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta. In caso di ritardo nel pagamento di dette spese, sulle somme non corrisposte si applicherà l'interesse moratorio nella misura indicata nell'art° 7. Nel caso in cui l'unità immobiliare, oggetto della locazione, necessitasse di riparazioni non a carico del Conduttore, quest'ultimo è tenuto a tempestiva comunicazione scritta alla Locatrice, la quale si riserva il diritto di visitare e/o far visitare a terzi, previo congruo avviso al Conduttore, l'unità immobiliare locata al fine di predisporre e di far eseguire, sia all'interno che all'esterno, le riparazioni e le sostituzioni, nonché le modifiche e/o installazioni di impianti particolari e generali, senza diritti a compensi o indennizzi per il Conduttore. Sono a carico del Conduttore, tutte le opere e le modifiche, delle quali se ne assume la piena ed esclusiva responsabilità, che dovessero rendersi necessarie per il regolare e legittimo svolgimento dell'attività imprenditoriale della stessa, essendo espressamente riconosciuto dalle Parti che l'unità oggetto della locazione è stata presa in considerazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data odierna e, come tale, ritenuta d'interesse contrattuale;
- 11) Sono interamente a carico del Conduttore: le opere di ritinteggiatura al termine della locazione a discrezione della Locatrice e le opere di manutenzione ordinaria previste dall'art° 9 della Legge nr. 392/78, dal Codice Civile e dagli usi locali, le spese condominiali e di consumo.  
La Locatrice ha diritto di affidare la manutenzione annuale ordinaria dell'impianto a pompa di calore caldo/freddo a centri di assistenza di propria fiducia, al fine di gestirle al meglio. Le spese della suddetta manutenzione saranno a carico del Conduttore.
- 12) Sono a carico del Conduttore gli oneri accessori, di cui all'art° 9 della Legge nr° 392/1978, il pagamento dei quali dovrà avvenire entro 10 (dieci) giorni dalla data della richiesta effettuata dalla Locatrice. Il mancato rispetto degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di 2 (due) mensilità del canone, costituisce grave inadempimento del Conduttore. Sono, altresì, interamente a carico del Conduttore tutte le spese inerenti e conseguenti alla sua attività imprenditoriale;
- 13) In caso di vendita o di manutenzione il Conduttore dovrà permettere l'accesso nei locali alla Locatrice o alle persone dalla stessa delegate, nelle ore diurne, con un preavviso, anche orale, di 48 (quarantotto) ore;
- 14) Il Conduttore s'impegna a sostenere gli oneri iniziali per i lavori necessari ad adeguare i locali per la propria attività in norma di legge sempre che la Locatrice dia parere favorevole per le stesse. Le opere eseguite, al termine della locazione, dovranno essere rimosse, rendendo il locale nelle condizioni iniziali alla locazione.

- 15) Il Conduttore si obbliga a rilasciare l'immobile, alla scadenza del contratto, nelle condizioni in cui gli è stato consegnato. In caso di ritardo della consegna dell'immobile, il Conduttore, oltre al canone maturato, dovrà corrispondere un indennizzo, concordato tra le parti, a far data dalla scadenza del contratto e fino alla riconsegna materiale dello stesso, salvo il diritto della Locatrice al risarcimento del maggior danno subito;
- 16) Al termine della locazione il Conduttore potrà asportare, a propria cura e spese, le strutture, da essa installate, che siano facilmente asportabili, senza nocumento all'immobile locato, ripristinando lo stato originario dello stesso. Nel caso in cui le migliorie e/o addizioni, apportate dal Conduttore, non possano essere rimosse senza nocumento, la Locatrice avrà facoltà, al termine della locazione, di ritenere le stesse, senza obbligo di riconoscere al Conduttore un indennizzo, contributo o rimborso. I miglioramenti e/o addizioni non potranno mai compensare i deterioramenti della cosa locata imputabili al Conduttore;
- 17) Il Conduttore è costituito custode della cosa locata fino alla materiale riconsegna della stessa ed esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per danni, diretti ed indiretti, che potessero derivare da se medesima o a terzi (ivi compresi i propri dipendenti) in conseguenza di atti, fatti e omissioni, comunque, riconducibili all'utilizzo dell'unità immobiliare locata. Il Conduttore si obbliga ad adottare ogni misura, cautela e accorgimento che siano previsti dalle norme vigenti o dalle competenti autorità per la tutela, la sicurezza e la sanità del luogo di lavoro e della conservazione dell'ambiente.
- 18) Il Conduttore si obbliga a stipulare, a proprie spese, nonché a mantenere in vita per tutta la durata del presente contratto (anche in ipotesi di rinnovi), idonea polizza di assicurazione con massimale pari a euro 300.000,00 (trecentomila/00) contro il rischio dell'incendio, atti vandalici, dolosi e rischi collegati, a copertura del danno al fabbricato, di proprietà della Locatrice, massimale di euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) per ricorso a terzi, ed euro 30.000,00 (trentamila/00) per danni al "contenuto" (ossia, danni alle cose, beni, ecc... contenuti nei locali oggetto del presente contratto, siano esse di proprietà del Conduttore o di terzi). Il Conduttore si obbliga, altresì, a stipulare e a mantenere in vita per tutta la durata del presente contratto (anche in ipotesi di rinnovi), idonea polizza di assicurazione con massimale pari a euro 1.000.000,00 (unmilione/00) per la copertura del rischio della responsabilità civile nei confronti di terzi per eventi dannosi riconducibili all'utilizzo e/o al perimento totale e/o parziale dell'unità immobiliare locata. Copia delle suddette polizze dovranno essere consegnate alla Locatrice. Al pari, dovranno essere consegnate o trasmesse alla stessa, annualmente, copia delle ricevute comprovanti il pagamento, da parte del Conduttore, dei premi relativi a tali polizze. Se la Locatrice non riceverà, ogni anno, tali polizze, avrà diritto di chiedere la risoluzione del contratto in essere;
- 19) Il Conduttore non potrà sublocare, totalmente o parzialmente, nemmeno a titolo gratuito, gli immobili concessi in locazione, salvo il previo benestare della Locatrice. È, altresì, vietata la cessione del presente contratto, salvo quanto previsto nell'art° 36 della Legge nr° 392/1978;
- 20) A garanzia del puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con il presente contratto (ivi compreso il regolare pagamento del canone) il Conduttore verserà alla Locatrice, in data odierna, la somma di € 4.350,00.= (quattromilatrecentocinquanta/00) che verrà incassato sul proprio conto bancario a titolo di deposito cauzionale infruttifero e sul quale non matureranno gli interessi;
- 21) Il suddetto deposito cauzionale sarà restituito al momento della riconsegna dell'immobile locato e, comunque, soltanto dopo il saldo di quanto dovuto per ratei di canone, oneri accessori arretrati ed eventuali rimborsi, anticipati dalla Locatrice per conto del Conduttore;
- 22) Il Conduttore dovrà osservare e far osservare scrupolosamente ai propri dipendenti e clienti/utenti il vigente Regolamento Condominiale;
- 23) Il Conduttore si obbliga a evitare che, da parte sua e dei propri dipendenti, sia recato disturbo alla quiete e tranquillità degli abitanti e utenti del fabbricato, compatibilmente con l'attività esercitata nei seguenti locali;
- 24) Il Conduttore è direttamente responsabile, verso la Locatrice e verso i terzi, per qualsiasi danno causato dalla medesima o dal proprio personale o dai propri clienti/utenti all'immobile locato o alle parti o cose comuni;
- 25) La Locatrice è sollevata per qualsiasi danno arrecato da terzi al Conduttore, al suo personale, ai suoi clienti/utenti e/o alle cose esistenti nell'immobile locato;
- 26) La violazione, da parte del Conduttore, del divieto di sublocazione, il mutamento della destinazione degli immobili e la mancata osservanza degli obblighi previsti nel presente contratto o di norme o di regole urbanistiche, edilizie, di pubblica sicurezza e sanitaria imputabile a negligenze del Conduttore, comporteranno la risoluzione di diritto del contratto, da attuarsi mediante comunicazione, da parte della Locatrice, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, dei motivi e della volontà di avvalersi della presente clausola risolutiva;
- 27) Ai sensi e per gli effetti di cui all'art° 8 della Legge nr° 392/1978 i costi di registrazione del

- presente atto e le spese accessorie (ivi compresa la tassa di registro annuale), anche per le successive rinnovazioni, saranno a carico del Conduttore e della Locatrice al 50%;
- 28) Qualsiasi modifica al presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere approvata, se non mediante atto scritto;
- 29) Per quanto non è contemplato nel presente contratto valgono le norme del Codice Civile, nonché le altre leggi in vigore, in particolare le norme della Legge nr° 392/1978.
- 30) Qualsiasi controversia dovesse insorgere fra le Parti, sarà demandata alla decisione di un Arbitro, secondo il regolamento della Camera Arbitrale istituita presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Bergamo. Detto Regolamento s'intende qui richiamato e le Parti dichiarano di ben conoscere e accettare le norme in esso presenti, con particolare riguardo alle modalità di designazione dell'Arbitro che deciderà in via rituale secondo diritto. La decisione sarà resa a norma e per gli effetti delle vigenti regole sancite dal Codice di Procedura Civile.
- 31) Norme specifiche per l'attività (a integrazione del Regolamento Condominiale):
- L'esercizio della attività in oggetto deve svolgersi nel rispetto della civile convivenza.
  - Eventuali insegne o scritte pubblicitarie potranno essere esposte dal Conduttore solo se approvate dalla Locatrice. A tal fine il Conduttore dovrà darne comunicazione scritta alla Locatrice. Tale comunicazione dovrà essere controfirmata dalla Locatrice.
  - Il Conduttore è a conoscenza che le unità immobiliari oggetto del presente contratto sono parte del Condominio denominato "Cavallina", pertanto è obbligato a partecipare alle spese di cui al Regolamento Condominiale.
- 32) Per quanto concerne le norme generiche comportamentali, le ulteriori spese condominiali e l'amministrazione del condominio, si rimanda a quanto previsto dal Regolamento Condominiale della Residenza "Cavallina".
- La sottoscrizione del presente contratto costituisce accettazione del Regolamento Condominiale in ogni sua parte.

Dalmine, li 15/12/2022

LA LOCATRICE

F.A.P. snc  
di ESPPOSITO MASSI GIOVANNI e C.  
Via Valente, 35 - DALMINE (BG)  
Tel. 035/561648  
Partita IVA 02187280189

IL CONDUTTORE

Monco F.

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt° 1341 e 1342 C.C., previa loro attenta e specifica rilettura, si approvano espressamente le seguenti clausole: artt. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32.

LA LOCATRICE

F.A.P. snc  
di ESPPOSITO MASSI GIOVANNI e C.  
Via Valente, 35 - DALMINE (BG)  
Tel. 035/561648  
Partita IVA 02187280189

IL CONDUTTORE

Monco F.