

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

TRA

Vallée d'Aoste Structure S.à r.l., società unipersonale, con sede legale in Aosta, Via Lavoratori Vittime del Col du Mont n. 28, capitale sociale Euro 94.915.000,00 i.v., numero di iscrizione al Registro Imprese di Aosta e codice fiscale 03690180488, partita IVA 00548440072, in persona dell'Amministratore Delegato Ing. Thierry Massimo Rosset, nato in Aosta (Ao), il 24/12/1982, codice fiscale RSS TRR 82T24 A326W, autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 31 luglio 2017 di seguito denominata "Locatrice" o "Structure"

- da una parte -

e

_____ n. __, numero di iscrizione al Registro Imprese di _____, codice fiscale e partita IVA _____ in persona del suo legale rappresentante Sig. _____ nato a _____ (___), il _____ codice fiscale _____, di seguito denominata "Conduttrice" o "_____"

- dall'altra parte -

- (di seguito disgiuntamente la "Parte" o congiuntamente le "Parti")

PREMESSO CHE:

A. La Locatrice è titolare del diritto di piena proprietà dell'immobile denominato "AOS.EA.D", sito in Aosta (AO), Via Lavoratori Vittime del Col du Mont n. 28, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n. 37, Mappale 606, meglio infra individuato.

B. Il fabbricato è stato dichiarato agibile con dichiarazione di agibilità rilasciata dal Comune di Aosta in data 11 ottobre 2007, prot. n. 91/37316.

C. In data _____ è stato stipulato il Verbale Congiunto tra Vallée d'Aoste

Structure S.à r.l. e _____ così come previsto dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 1883 del 18.12.2015.

D. In data _____ l'Impresa _____ ha presentato all'Assessorato alle Attività Produttive, Energia e Politiche del Lavoro una domanda di insediamento nell'edificio denominato _____, per l'insediamento dell'attività produttiva di _____.

E. In data _____ Finaosta S.p.a ha espresso parere favorevole al progetto presentato.

F. In data _____ Vallée d'Aoste Structure S.à r.l. ha espresso parere favorevole circa l'insediabilità dell'impresa.

G. In data _____ la Regione ha espresso parere positivo all'insediabilità dell'impresa.

H. In data _____ la Giunta Regionale, con deliberazione numero _____ ha autorizzato la Locatrice alla stipula del presente contratto di locazione con la Conduttrice.

I. In data _____ il Consiglio di Amministrazione di Structure ha autorizzato la stessa alla stipula del presente contratto di locazione con la Conduttrice.

J. La Conduttrice intende condurre in locazione parte di detto Immobile al fine dello svolgimento dell'attività _____.

K. La Conduttrice dichiara che l'Immobile è funzionale all'attività d'impresa da essa esercitata.

Tutto ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - CONSENSO ED OGGETTO.

1.1) La Locatrice concede in locazione, per uso diverso da abitazione, alla Condut-

Commento [CK1]: Da personalizzare per l'insediamento di Human Tecnopole

trice una porzione dell'Immobile denominato "AOS.EA.D", (di seguito per brevità "Immobile") sito in Comune di Aosta (AO), in via Lavoratori Vittime del Col du Mont n. 28, e precisamente i lotti 8 e 9, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 37, Mappale 606, sub 8 e sub 9, e precisamente la parte individuata, contornata di colore rosso, nella planimetria che, previa sottoscrizione delle Parti, si allega al presente contratto sotto la lettera A), a formarne parte integrante e sostanziale.

1.2) Le Parti si danno reciprocamente atto che il godimento del locale in oggetto comporta il diritto della parte Conduttrice all'uso esclusivo delle aree di parcheggio coperto individuate con i numeri ____ e _____ e delle aree di parcheggio scoperto individuate con i numeri ____ e ____, come meglio individuate nella planimetria che, previa sottoscrizione dei contraenti, si allega al presente contratto sotto la lettera B).

1.3) Le Parti si danno reciprocamente atto che l'Immobile e gli impianti oggetto del presente contratto sono concessi ed accettati in locazione per uso diverso da abitazione, nello stato di fatto, di diritto e di manutenzione in cui si trovano alla data di inizio della locazione.

ART. 2 - CONSEGNA

2.1) La Conduttrice ha avuto la disponibilità dell'Immobile di cui al punto 1.1) sulla base di quanto esposto nel precedente capo I) delle premesse.

2.2) La Conduttrice dichiara di ben conoscere l'immobile in oggetto, in tutte le sue componenti, beni e attrezzature comprese e di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

ART. 3 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE.

3.1) L'Immobile viene concesso in locazione solo ed esclusivamente ad uso industriale e, in particolare, per lo svolgimento dell'attività di _____

con espresso divieto per la Conduttrice, anche in parte ed anche solo temporaneamente, di mutare tale destinazione.

3.2) Ogni assenso all'eventuale mutamento d'uso dovrà necessariamente ed esclusivamente essere espresso in forma scritta, non sono ammesse altre modalità, quali, ad esempio, il silenzio assenso o l'acquiescenza.

3.3) In caso la Conduttrice contravvenga a quanto previsto nel presente articolo, troverà applicazione la clausola risolutiva espressa, di cui al successivo articolo 21).

ART. 4 - DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'.

4.1) La Conduttrice dichiara e garantisce la conformità - al momento dell'inizio della sua attività lavorativa e per tutta la durata dello stesso - dei suoi impianti e attrezzature alla normativa vigente in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza applicabile all'attività da essa Conduttrice svolta, nonché di essere in possesso delle autorizzazioni a cui l'esercizio dell'attività stessa è eventualmente condizionato.

4.2) La Conduttrice si accolla le spese e gli oneri presenti e futuri, derivanti alla Locatrice per danni diretti o indiretti conseguenti a dispersioni, infiltrazioni e perdite accidentali di elementi inquinanti connessi all'attività svolta nell'Immobile e dei danni diretti o indiretti causati a terzi e dichiara, pertanto, di tenere indenne e manlevare la stessa Locatrice da ogni richiesta avanzata da terzi.

ART. 5 - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE, COMODATO O CESSIONE.

5.1) E' fatto espresso divieto alla Conduttrice di sublocare, concedere in comodato e comunque cedere in godimento, a qualsiasi titolo, sia totale che parziale, quanto qui locato, così come cedere il contratto a terzi, fatto salvo il disposto di cui all'art. 36 Legge 27 luglio 1978, n. 392.

5.2) In ogni caso la Conduttrice dovrà comunque dare comunicazione scritta della

cessione, sublocazione o comodato dell'azienda o di parte di essa alla Locatrice.

5.3) In relazione al presente contratto, le Parti espressamente pattuiscono che la Condittrice resterà comunque obbligata in solido con il terzo subentrante per tutte le responsabilità relative o dipendenti dal contratto stesso.

5.4) Resta quindi inteso che la Condittrice non potrà opporre alla Locatrice limiti alla propria responsabilità dovuti alla detenzione dei beni concessa a qualunque titolo a terzi, nemmeno se autorizzata dalla Locatrice stessa. Pertanto la Condittrice resterà sempre e comunque direttamente responsabile nei confronti della Locatrice, fatta eccezione per le ipotesi di successione nel contratto di locazione *ex art. 2558 c.c.*

ART. 6 - DIVIETO DI SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' CHE COMPORNI CONTATTO CON IL PUBBLICO.

6.1) E' fatto divieto alla Condittrice di svolgere nell'Immobile in oggetto attività che comportino contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori o comunque la vendita al dettaglio; il tutto in conformità all'attuale destinazione dei beni locati.

6.2) In ogni caso, la violazione del divieto di cui sopra, darà facoltà alla Locatrice di avvalersi della clausola risolutiva espressa, di cui al successivo articolo 21).

6.3) Le Parti si danno reciprocamente atto che, ai sensi dell'articolo 34, primo comma, Legge n. 392/1978, in caso di cessazione del rapporto di locazione, dovuto a risoluzione per inadempimento, la Condittrice non ha diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento.

ART. 7 - DURATA.

7.1) Il contratto è stipulato per la durata di anni sei con decorrenza **dalla data della stipula del presente contratto di locazione** .

7.2) Il contratto s'intenderà tacitamente rinnovato per eguale periodo (sei anni),

salvo disdetta, per entrambe le Parti, da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza contrattuale per la Locatrice e almeno sei mesi prima per la Condottrice.

7.3) Resta peraltro inteso che, alla prima scadenza contrattuale, la Locatrice avrà unicamente la facoltà di esercitare il diniego di rinnovo *ex art. 29, Legge 27 luglio 1978, n. 392*, solamente al ricorrere delle cause giustificative di siffatto diniego richiamate dal predetto articolo, da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza contrattuale.

7.4) In caso di rilascio anticipato di quanto locato da parte della Condottrice, verrà applicata la penale di cui al successivo art. 20.3) ad eccezione dell'ipotesi di recesso per gravi motivi ai sensi dell'art. 27, ult. Cpv. Legge 27 luglio 1978, n. 392.

ART. 8 - CANONE

8.1) Il canone annuale per la locazione dell'Immobile e degli impianti è pattuito in Euro **31.367,52** oltre ad Iva.

Commento [CK2]: Rif. prot. 467/2018 del 24/05/2018

8.2) La somma dovrà essere corrisposta in numero quattro rate trimestrali anticipate di pari importo, da versarsi entro il decimo giorno di ciascun trimestre locativo, mediante bonifico bancario. Structure dà atto che **la prima rata è stata versata contestualmente alla stipula del contratto di locazione** con bonifico bancario sul conto corrente intestato a Struttura Valle d'Aosta in data _____.

8.3) Le Parti si danno atto che il canone di locazione non comprende ogni ulteriore e diverso onere, in particolare ed a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, i costi per eventuali utenze e servizi quali, elettricità, telefono, forniture idriche, combustibili, sgombero neve, richieste specifiche di installazione o voltura di contatori per la fornitura elettrica e del gas, tasse ed imposte comunali di pubblicità o smaltimento rifiuti ed in generale ogni tassa ed imposta che la legislazione ponga a carico del Conduttore dell'Immobile.

8.4) La Condittrice ha diritto di usare la parti comuni interne ed esterne, e partecipa, a partire dalla data della stipula del presente contratto, alle spese di esercizio e manutenzione che, rilevate da Structure, saranno periodicamente fatturate al Conditto- re per l'intero ammontare quando a Lei imputabili in via esclusiva o ripartite se- condo specifiche letture di contatori o in proporzione alle quote millesimali di com- petenza esposte nelle tabelle allegato C, che previa sottoscrizione della Condittrice, sono allegate al presente contratto.

8.5) Le spese di gestione dei lotti locati alla Condittrice saranno alla stessa addebitate secondo le specifiche indicazioni di consumo (risultanti dalle rilevazioni dei con- tatori); in assenza di contatori le spese di gestione dei lotti verranno calcolate in base alla volumetria o alla superficie di pavimento.

8.6) I lavori relativi all'allacciamento internet, cablaggi vari e tutti i collegamenti necessari per svolgere la propria attività saranno a carico della Condittrice. La Con- dittrice entro 10 giorni lavorativi dalla stipula del presente contratto si impegna a presentare agli uffici competenti le richieste di voltura dei contatori energia elettrica.

8.7) Il canone di locazione sarà aggiornato a far tempo dal secondo anno e per cia- scuna annualità successiva, ai sensi dell'art. 32 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, nella misura del settantacinque per cento della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente intercorso tra il mese di decorrenza del presente contratto e lo stesso mese degli anni successivi.

8.8) La Locatrice provvederà a dare comunicazione alla Condittrice dell'aggiornamento del canone secondo le modalità indicate nel presente Contratto all'articolo 24).

Le Parti convengono che, in deroga a quanto disposto dall'art. 24 della Legge 27 lu-

glio 1978, n. 392, tale comunicazione degli aumenti di canone, anche se tardiva, avrà efficacia retroattiva e gli aggiornamenti saranno dovuti dalla data di decorrenza dell'annualità.

ART. 9 - RITARDATO PAGAMENTO DEL CANONE.

9.1) Le Parti convengono, ai sensi dell'art. 1462 codice civile, che la Condittrice non potrà in alcun modo sospendere o ritardare il pagamento del canone di locazione e delle spese di esercizio e gestione oltre i termini stabiliti nel precedente art. 8) e pertanto la Condittrice non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento di ciascuna mensilità di canone scaduto e delle spese di esercizio e gestione.

9.2) In caso di ritardato pagamento di ciascuna rata di canone di locazione, fermo restando quanto previsto al successivo articolo 21) - clausola risolutiva espressa -, la Condittrice sarà tenuta a corrispondere gli interessi moratori al tasso semestrale della Banca Centrale Europea, maggiorato di otto punti percentuali, come previsto dal D.lgs. 9 ottobre 2002, n. 231.

ART. 10 - FIDEIUSSIONE. Oppure in alternativa DEPOSITO CAUZIONALE

10.1) La Condittrice, a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del presente contratto di locazione, consegna, contestualmente alla firma dello stesso, una fideiussione per un importo pari ad **Euro 7.841,88, di durata pari a quella contrattuale** emessa dalla Banca _____ in data _____.

10.2) La fideiussione dovrà essere rilasciata da primario istituto bancario, escutibile a prima istanza, entro quindici giorni e su semplice richiesta scritta da parte della Locatrice, senza bisogno di preventiva costituzione in mora e senza il beneficio della preventiva escussione del debitore principale, con espressa rinuncia alla facoltà di opporre eccezioni, ivi comprese quelle di cui agli articoli 1944, secondo comma co-

Commento [CK3]: Pari a tre mensilità

dice civile.

10.3) Le Parti convengono, inoltre, che detta fideiussione contenga l'espressa rinuncia alla facoltà di eccepire la scadenza del termine di cui all'articolo 1957 del codice civile, pertanto, la decadenza del creditore dal diritto di pretendere dal fideiussore l'adempimento dell'obbligazione principale per mancata tempestiva proposizione delle azioni contro il debitore principale nel termine semestrale previsto dall'art. 1957, comma 1, codice civile, dovrà essere convenzionalmente esclusa.

10.4) La garanzia deve essere integrata ogni volta che la Locatrice abbia proceduto alla sua escussione, anche parziale, ai sensi del presente contratto o degli atti da questo richiamati. La fideiussione sarà svincolata entro trenta giorni successivi alla cessazione degli effetti del presente Contratto.

La ritardata integrazione della fideiussione costituirà causa di risoluzione di cui al successivo articolo 21).

10.5) Le Parti si danno reciprocamente atto che la fideiussione è prestata dalla Condittrice a garanzia della corretta esecuzione del contratto e del risarcimento dei danni che eventualmente derivino dal suo inadempimento, senza alcun pregiudizio per il diritto della Locatrice di chiedere il risarcimento di tutti i danni effettivamente subiti per effetto di tale inadempimento, anche se di ammontare complessivamente superiore all'importo della fideiussione.

10.6) E' in facoltà delle Parti convenire, successivamente alla stipula presente contratto di locazione, condizioni ulteriori rispetto a quelle elencate al punto precedente così come l'introduzione di modifiche od integrazioni a queste ultime.

In alternativa alla polizza fideiussoria ART. 10 - DEPOSITO CAUZIONALE

10.1) La Condittrice a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto di locazione o comunque ad esso connesse ha versato, conte-

stualmente dalla stipula dello stesso in data _____ un deposito cauzionale pari ad Euro **7.841,88**, sul c/c intestato a Struttura Valle d'Aosta S.r.l..

Commento [CK4]: Pari a tre mensilità

Sulla somma ricevuta in deposito la Locatrice riconoscerà gli interessi al tasso legale vigente pro tempore.

10.2) La garanzia dovrà essere integrata ogni volta che la Locatrice abbia proceduto alla sua escussione, anche parziale, ai sensi del presente contratto o degli atti da questo richiamati.

Tale deposito cauzionale, con i relativi interessi, sarà restituito entro trenta giorni dalla cessazione degli effetti del presente contratto o degli atti da questo richiamati, ad avvenuta constatazione dell'integrale adempimento degli obblighi a carico della Condittrice.

10.3) In nessun caso la Condittrice potrà esimersi dal pagamento delle ultime rate del canone mediante imputazione delle stesse al deposito cauzionale; la Locatrice potrà, invece, compensare il debito di restituzione del deposito cauzionale e relativi interessi con eventuali crediti vantanti nei confronti della Condittrice.

10.4) L'omessa o ritardata consegna della cauzione da parte della Condittrice, nonché la mancata reintegrazione in caso di escussione, costituiranno causa di risoluzione unilaterale espressa ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, di cui al successivo articolo 21.

10.5) Le Parti si danno reciprocamente atto che il deposito cauzionale è prestato dalla Condittrice a garanzia della corretta esecuzione del contratto e del risarcimento dei danni che eventualmente derivino dal suo inadempimento, senza alcun pregiudizio per il diritto della Locatrice di chiedere il risarcimento di tutti i danni effettivamente subiti per effetto di tale inadempimento, anche se di ammontare complessivamente superiore all'importo della cauzione.

E' in facoltà delle Parti convenire, successivamente alla stipula del presente contratto di locazione, condizioni ulteriori rispetto a quelle elencate al punto precedente così come l'introduzione di modifiche od integrazioni a queste ultime.

ART. 11 - INNOVAZIONI E MIGLIORIE.

11.1) La Condittrice non potrà apportare addizioni, sostituzioni o trasformazioni né all'Immobile, né agli impianti senza preventivo consenso scritto della Locatrice, che non potrà ragionevolmente negare, indicando altresì se le addizioni, sostituzioni o trasformazioni all'Immobile, dovranno essere oggetto di ripristino da parte della Condittrice.

11.2) Ove tale consenso fosse fornito dalla Locatrice, dovrà comunque intendersi contrattualmente integrato e sottoposto alle seguenti condizioni:

- a) che al termine della locazione, le migliorie apportate restino comunque a favore della Locatrice, senza obbligo di compensare o corrispondere indennizzo o compenso alcuno e rinunciandovi la Condittrice fin d'ora; la medesima disciplina vale anche per le addizioni non asportabili senza arrecare nocumento ai beni oggetto di locazione; il tutto anche in deroga agli articoli 1592 e seguenti del codice civile;
- b) che la Condittrice si obblighi al ripristino di quanto locato a proprie spese prima della fine della locazione, se richiesto dalla Locatrice contestualmente al rilascio del consenso scritto;
- c) che qualsiasi spesa per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative, di qualsivoglia natura, sia per intero a carico della Condittrice, la quale si obbliga a darne conto alla Locatrice rilasciandole copia della relativa documentazione;
- d) che la Condittrice abbia eseguito tutte le comunicazioni ed ottenuto tutte le autorizzazioni richieste dalla disciplina vigente in materia.

11.3) E' fatta salva per la Condittrice la possibilità di effettuare nell'Immobile loca-

to le opere di modifica e adattamento e apportare agli impianti locati le innovazioni, sostituzioni o trasformazioni connessi alle esigenze dell'attività produttiva esercitata ovvero richieste dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro.

11.4) La Condittrice sarà tenuta a rimuovere immediatamente a proprie spese le eventuali innovazioni e migliorie realizzate senza il consenso della Locatrice o, comunque, in mancanza dell'acquisizione delle necessarie autorizzazioni e comunicazioni.

ART. 12 - CUSTODIA DELL'IMMOBILE E DEGLI IMPIANTI - ESONERO DA RESPONSABILITÀ.

12.1) La Condittrice è custode di quanto locato ed è responsabile verso la Locatrice ed i terzi di ogni abuso o trascuratezza conseguente al loro utilizzo.

12.2) Le Parti convengono che la Condittrice sia in ogni caso l'unica responsabile per eventuali danni, diretti o indiretti, causati a terzi o che potessero derivare da fatti, dolosi o colposi, commessi anche da terzi sotto il controllo della Condittrice; il tutto a decorrere dalla data di inizio della locazione dell'immobile e degli impianti. La Condittrice pertanto si impegna sin d'ora a tenere indenne e a manlevare la stessa Locatrice da ogni richiesta avanzata a qualsivoglia titolo da terzi in tal senso.

ART. 13 - ASSICURAZIONI.

13.1) Fermo restando quanto previsto nel precedente articolo 12) – Custodia dell'Immobile -, la Condittrice dichiara e garantisce di aver stipulato con primaria compagnia di assicurazione, apposite polizze assicurative che s'impegna a mantenere in vigore per tutta la durata del presente contratto:

- a) copertura del cosiddetto '**Rischio Locativo**', al fine di fornire garanzia alla Locatrice medesima in caso di incendio o di altro evento appositamente previsto in polizza, quando ricorra responsabilità della Condittrice per i danni subiti

dai locali e dagli impianti tenuti in locazione; tale polizza avrà la seguente configurazione minima:

i. il massimale non inferiore ad **Euro** _____;

b) copertura della **Responsabilità Civile verso terzi e prestatori d'opera**, a garanzia dei danni provocati a terzi per lesioni personali e danni a cose o animali; tale polizza avrà la seguente configurazione minima:

i. un massimale non inferiore ad **Euro 2.500.000,00**;

ii. espressa inclusione di Structure nel “novero degli Assicurati”;

iii. espressa e puntuale descrizione del rischio, ossia dell'attività svolta nell'immobile condotto in locazione;

iv. clausola “Proprietà/conduzione/manutenzione/uso di immobili e relativi impianti”;

v. dovrà espressamente comprendere la clausola di “operatività a primo rischio” in caso di esistenza di analoga assicurazione stipulata da Structure;

13.2) Entrambe le polizze dovranno riportare la seguente clausola: “ La presente copertura dovrà prevedere espressamente l'impegno della compagnia di assicurazioni di:

i. Non consentire alcuna cessazione, variazione, riduzione della copertura e delle garanzie prestate, se non con il consenso di Structure;

ii. Comunicare a Structure, secondo le modalità di cui al successivo art. 24 – Comunicazioni -, l'eventuale mancato pagamento del premio di pro-rata o di regolazione; in questo caso, Structure si riserva la facoltà di subentrare nella contraenza delle polizze;

iii. Resta inteso che la presente clausola non altera il diritto

dell'assicuratore di recedere dal contratto ai sensi del codice civile e delle condizioni di polizza, con l'impegno a indirizzare l'avviso di recesso, oltre al contraente, anche e contestualmente a Structure, con il preavviso dovuto ai sensi di polizza.

13.3) La Condittrice, consegna qui ed ora copia delle polizze e si impegna a trasmettere alla Locatrice copia delle quietanze relative ai periodici rinnovi entro quindici giorni dal rilascio delle stesse da parte della Compagnia Assicuratrice.

ART. 14 - DEFINIZIONE DI MANUTENZIONE, MESSA A NORMA ED ADEGUAMENTO.

14.1) Le Parti si danno reciprocamente atto che sono da intendersi:

a) interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria dell'Immobile quelli individuati nell'art. 31 della Legge n. 457/1978 così come sostituita dall'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e nella deliberazione della Giunta regionale n. 1759 del 5 dicembre 2014;

b) interventi di messa a norma e di adeguamento dell'Immobile e degli impianti locati quelli, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, di cui alle seguenti norme: (I) Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati); (II) Legge n. 46 del 5 marzo 1990 (Norme per la sicurezza degli impianti) così come modificata dal Decreto Ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008; (III) Legge n. 10 del 9 gennaio 1991 (Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale) così come modificato dal Decreto Legislativo n. 192 del 2005 e dalla Legge n. 99 del 2009; (IV) D.P.R. n. 412 del 1993 (Regolamento per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici) in parte abrogato dal Decreto Legislativo n. 192 del 2005 e modificato dalla Legge n. 10 del 9 gennaio 1991; (V) Decreto Legi-

slativo n. 81 del 2008 (Attuazione dell'art. 1 della Legge n. 123, 3 agosto 2007, in materia di tutela e sicurezza sui luoghi di lavoro) così come aggiornato dal Decreto Legislativo 3 agosto 2009, n. 106).

ART. 15 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE, MESSA A NORMA E ADEGUAMENTO DELL'IMMOBILE E DEGLI IMPIANTI.

15.1) Le Parti si danno reciprocamente atto che con il presente articolo vengono disciplinate le modalità di esecuzione e di assunzione dei relativi oneri tra la Locatrice e la Condittrice, riguardo agli interventi di manutenzione, adeguamento e messa a norma dell'Immobile e degli impianti locati.

15.2) La Condittrice si obbliga ad eseguire, a propria cura e spese, in deroga all' articolo 1576 codice civile, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di messa a norma e adeguamento, anche se imposto dalla futura normativa comunque riguardante l'attività esercitata dal Conduttore.

Il tutto fatta eccezione unicamente per gli interventi di manutenzione straordinaria sulle strutture portanti e sulla copertura dell'immobile.

La restante parte degli interventi di manutenzione straordinaria sull'immobile è quindi a carico della Condittrice.

La Condittrice prende atto e dichiara, che la straordinaria amministrazione qui posta a suo carico, dovrà essere curata con modalità e tempestività tali da conservare quanto locato in condizioni idonee a permettere il suo utilizzo per tutta la durata del contratto e per gli scopi ivi previsti, con ciò rinunciando a future eccezioni relative al raggiunto limite fisiologico della vita tecnica dei beni stessi.

15.3) In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui al punto 15.2) precedente la Locatrice avrà la facoltà di eseguire, a propria cura gli interventi di competenza della Condittrice, la quale si impegna fin d'ora al pagamento integrale delle spese

per i detti interventi entro e non oltre quaranta giorni dalla presentazione, secondo le modalità di cui al successivo art. 24– Comunicazioni, della documentazione contabile. In caso di mancato pagamento, da parte della Condittrice, delle precitate spese Struttura avrà facoltà di incamerare, in tutto o in parte e per i corrispondenti importi, la fideiussione o deposito cauzionale di cui all'articolo 10).

15.4) Le Parti convengono che la Condittrice sia in ogni caso l'unica responsabile per eventuali danni, diretti o indiretti, causati a terzi o che potessero derivare dal mancato, ritardato od incompleto adempimento degli obblighi di cui al precedente punto 15.2); il tutto a decorrere dalla data di inizio della locazione dell'Immobile e degli impianti. La Condittrice, pertanto, si impegna sin d'ora a tenere indenne e manlevare la stessa la Locatrice da ogni richiesta avanzata a qualsivoglia titolo da terzi.

15.5) Resta peraltro inteso tra le Parti che tutti gli interventi di manutenzione e di messa a norma e adeguamento di cui sopra, rimarranno di esclusiva proprietà della Locatrice.

ART. 16 - STATO DELL'IMMOBILE.

16.1) La Condittrice si impegna a trasmettere alla Locatrice, entro il 31 gennaio di ciascun anno solare, una relazione sullo stato dell'Immobile e degli impianti locati, allegando la documentazione significativa e dedicando capitoli particolari a:

I) interventi di manutenzione, adeguamento e messa a norma dell'Immobile locato eseguiti nell'anno solare trascorso;

II) interventi di manutenzione, adeguamento e messa a norma dell'Immobile locato da eseguire nell'anno entrante;

III) controlli e verifiche richiesti dalla vigente normativa su ambiente e sicurezza.

Tale relazione dovrà inoltre contenere il numero di dipendenti presenti all'inizio e

alla fine dell'anno solare nonché il numero medio di dipendenti presenti durante l'anno.

ART. 17 - CESSIONE DELL'IMMOBILE.

17.1) Le Parti si danno reciprocamente atto che qualora la Locatrice intenda vendere quanto qui locato, troverà applicazione la procedura di cui all'art. 13, comma 8, della Legge Regionale n. 12 del 10 aprile 1997, così come sostituito dall'art. 4 delle Legge regionale n. 8 del 22 marzo 2000 purché la Conduttrice sia in regola con il pagamento dei canoni.

ART. 18 - VISITE DELL'IMMOBILE.

18.1) La Locatrice, tramite un suo incaricato e dopo preavviso anche telefonico, potrà liberamente accedere, ispezionare e controllare l'immobile locato, senza necessità di motivazione, per:

- a) constatare le modalità d'uso e per ogni verifica ritenuta necessaria;
- b) accompagnare visitatori terzi, in caso di sopralluoghi tecnici o di intervenuta disdetta del contratto di locazione o di avvio di procedure di cessione dell'Immobile.

ART. 19 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE.

19.1) Al termine della locazione la Conduttrice restituirà alla Locatrice l'Immobile locato nello stato di integrità e buona funzionalità, quale risultante al termine dei lavori tutti sopra previsti, rispondendo di ogni deficienza o degrado, fatto salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso, avuto riguardo agli obblighi di manutenzione gravanti sulla Conduttrice ai sensi del precedente articolo 15).

19.2) La riconsegna sarà eseguita in contraddittorio fra le Parti con redazione di apposito verbale. L'eventuale restituzione in violazione della descritta procedura non produrrà effetto liberatorio per la Conduttrice .

ART. 20 - RITARDATA O ANTICIPATA CONSEGNA DELL'IMMOBILE.

20.1) La Condittrice s'impegna a restituire l'Immobile in buono stato, salvo il normale deterioramento od il consumo risultante dall'uso del bene in conformità del contratto sottoscritto.

20.2) In caso di ritardata riconsegna dell'Immobile e degli impianti locati, la Condittrice sarà tenuta a corrispondere il canone pro-rata in proporzione all'ulteriore periodo di indebita detenzione, gravato dall'applicazione di una penale pari trenta per cento del canone pro rata dovuto e fatto comunque salvo il diritto per la Locatrice di pretendere il maggior danno.

20.3) Le Parti convengono che, in caso la Condittrice rilasci quanto locato in anticipo rispetto alla scadenza contrattualmente prevista, la stessa Condittrice dovrà corrispondere alla Locatrice i canoni dovuti sino alla scadenza naturale del contratto, con un importo minimo comunque non inferiore ad una semestralità di canone, e fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore.

ART. 21 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.

21.1) Le Parti concordemente convengono che l'inadempimento da parte della Condittrice anche di una sola delle obbligazioni previste dagli articoli 3 (destinazione dell'Immobile), 6 (divieto di svolgimento di attività che comporti contatto con il pubblico), 9 (ritardato pagamento del canone), 10 (fideiussione/deposito cauzionale), 27 (obblighi relativi al codice etico) comporterà la risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 codice civile e la Condittrice sarà tenuta, in ogni caso, al risarcimento dei danni patiti dalla Locatrice.

A tal fine, si conviene, che la Locatrice dovrà comunicare alla Condittrice, a pena di decadenza, l'intenzione di avvalersi della presente clausola entro quaranta giorni dal verificarsi dell'inadempimento o, in alternativa, dal momento in cui Struttura ne ha avuta piena conoscenza e che l'effetto risolutivo si produrrà di diritto in conseguenza

della ricezione di tale comunicazione.

Le Parti precisano che l'eventuale mancata attivazione della presente clausola non avrà altro ed ulteriore significato rispetto a quello suo proprio ed in particolare non costituirà silenzio assenso, acquiescenza né rinuncia ad eventuali future attivazioni della stessa da parte della Locatrice.

Le Parti, infine, precisano che tale sanzione si pone quale alternativa alla clausola penale, di cui all'articolo precedente, e non si cumula alla stessa.

ART. 22 - TUTELA DEI DATI PERSONALI.

22.1) Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23 del D.lgs. 196/2003, le Parti, come sopra rappresentate, dichiarano:

a) di essere state rispettivamente informate circa le finalità, le modalità ed i titolari di trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima;

b) di conferire il proprio consenso al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e delle modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di Legge.

ART. 23 - RINVIO

23.1) Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto di locazione, si applicheranno le disposizioni della Legge n. 392/1978 nonché, in quanto compatibili, le disposizioni del codice civile.

ART. 24 - COMUNICAZIONI.

24.1) Qualsiasi comunicazione relativa al presente contratto deve essere effettuata per iscritto, a mezzo lettera raccomandata A.R. o P.E.C. e si intende efficacemente e validamente eseguita al ricevimento della stessa presso le rispettive sedi legali, quali

risultanti al momento della trasmissione dai Pubblici Registri.

ART. 25 - REGIME FISCALE E SPESE CONTRATTUALI.

25.1) La Locatrice dichiara di optare per la fatturazione del canone di locazione in ambito Iva; l'imposta di registro, ancorché anticipata dalla Locatrice, verrà ripartita in quote uguali con la Condittrice, la quale provvederà al rimborso della quota di sua spettanza dietro presentazione della documentazione di avvenuto versamento.

La Locatrice si riserva la facoltà di operare scelte ed opzioni di regime fiscale e di modalità di tassazione consentite dalla Legge, presente e futura. Le altre spese, imposte e tasse relative al presente contratto sono convenute a carico di entrambe le Parti, in quote uguali.

ART. 26 - FORO COMPETENTE.

26.1) Per ogni eventuale controversia nascente connessa o comunque derivante dal presente contratto, che non fosse possibile comporre amichevolmente, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, è competente in via esclusiva il Foro di Aosta.

ART. 27 - OBBLIGHI RELATIVI AL CODICE ETICO

27.1) La Condittrice prende atto che la Locatrice ha adottato un Codice Etico contenente i principi e i valori che devono ispirare il comportamento di chiunque agisca per la stessa.

27.2) Con la sottoscrizione del presente contratto, la Condittrice dichiara espressamente di aver preso visione di detto Codice Etico e di condividerne il contenuto, obbligandosi al rispetto di quanto ivi indicato nei suoi rapporti con la Locatrice.

27.3) Resta inteso che, in caso di inosservanza di uno qualunque dei comportamenti previsti dalle disposizioni del Codice Etico, la Locatrice, fermo restando il diritto di risarcimento del danno, avrà la facoltà di considerare risolto il contratto ai sensi

dell'art. 1456 del Codice Civile.

ART. 28 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

28.1) Ai sensi del Decreto-Legge 23 dicembre 2013, n. 145 convertito con modificazioni dalla Legge 21 febbraio 2014, n. 9 (in G.U. 21/2/2014, n. 43) e della Legge Regionale n.26/2012 il Condattoore dichiara di aver ricevuto, in data _____ prot. n. _____, le informazioni e la documentazione relativa all' attestazione della prestazione energetica degli edifici; comprensiva dell'Attestato di certificazione energetica.

Il presente contratto, redatto in duplice originale, si compone di 28 articoli e 21 pagine (allegati esclusi); ogni patto contrario o aggiunto al presente contratto dovrà essere approvato per iscritto.

Letto ed approvato dalle Parti viene oggi così sottoscritto.

Aosta li, _____2018.

ALLEGATI:

- A) Planimetria;
- B) Parcheggi
- C) Tabella di ripartizione delle spese di gestione

per La Locatrice – l' Amministratore Delegato – Ing. Thierry Massimo Rosset

per La Condattoore – Il legale rappresentante – _____

CLAUSOLE VESSATORIE

A norma dell'articolo 1341 del Codice civile, la Condattoore previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiara di approvare specificatamente, avendone compreso il tenore, quelle di cui agli articoli: 3 (divieto di mutamento della

destinazione dell'Immobile e degli impianti); 5 (divieto di sublocazione, comodato o cessione); 6 (divieto di svolgimento di attività che comporti contatto con il pubblico); 9 (interessi moratori per pagamento tardivo; rinuncia a proporre eccezioni); 12 (esonero della Locatrice da responsabilità civile; manleva della Locatrice in caso di danni, diretti ed indiretti, verso terzi e causati da terzi); 15(interventi di manutenzione, adeguamento e messa a norma dell'Immobile e degli impianti); 26 (foro competente).

Aosta li, _____

per la Conduttrice – Il legale rappresentante – Sig. Simon Bobba
