

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL FABBRICATO DI PROPRIETA' DELLA CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO, AGRICOLTURA DI PAVIA SITO IN PAVIA, PIAZZA MARCONI, DA DESTINARE A SEDE DELL'IPSIA "L. CREMONA"**

L'anno duemiladiciotto, il giorno----- del mese di ----- presso la sede della Provincia di Pavia sita in Piazza Italia, 2 - 27100 Pavia,

TRA

**La Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Pavia**, con sede in Pavia, Via Mentana, 27, codice fiscale 80000590184, in persona del Dott. Luigi Antonio Boldrin, Segretario Generale pro tempore, nato a Campodarsego (PD) il 25.3.1958, di seguito denominata "**parte locatrice**" o "**locatore**"

e

**La Provincia di Pavia** con sede in Pavia, Piazza Italia, n.1 codice fiscale e Partita IVA 0019263029180000030181, in persona del dott. Alfredo Scrivano, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in qualità di Dirigente Responsabile del Settore -, domiciliato per la carica presso la Sede Comunale, di seguito denominata "**parte conduttrice**" o "**conduttore**"

**PREMESSO**

- Che in data 30.12.2005 è stato sottoscritto il Contratto Rep.n. \_\_\_\_\_, registrato in data 25.01.2006 al n. 499 A.P., recante: "CONTRATTO DI LOCAZIONE PER L'UTILIZZO DEL FABBRICATO DI PROPRIETA' DELLA CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO, AGRICOLTURA DI PAVIA SITO IN PAVIA, PIAZZA MARCONI, (ADIBITO A SEDE DELL'IPSIA "L. CREMONA"), PER LA DURATA DI ANNI SEI A DECORRERE DAL 1° GENNAIO 2006;
- Che il contratto di cui al punto precedente è stato prorogato di ulteriori anni sei;
- Che con determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, la Provincia di Pavia ha disposto l'approvazione del presente nuovo contratto tra Provincia di Pavia e **Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Pavia**;
- Che con determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, la **Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Pavia** ha disposto l'approvazione del presente nuovo contratto tra Provincia di Pavia e **Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Pavia**

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

**ART. 1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

1. La Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Pavia concede in locazione alla Provincia di Pavia parte dell'immobile sito in Pavia, Piazza Marconi n. 6, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pavia, Sez. Urb. B, Fg. 17, Mapp. 2410 sub. 2, da destinare a sede dell'IPSIA "L. CREMONA".
2. L'immobile è composto da tre piani fuori terra ed ha una superficie complessiva di mq 6.472; la porzione oggetto di locazione, di mq 5.812, viene evidenziata nelle planimetria allegate alle lettere A, B, C, D, E..
3. Al termine della locazione il conduttore restituirà al locatore l'immobile nel medesimo stato risultante dal verbale di consegna, salvo il normale degrado d'uso.
4. La parte locatrice garantisce che sull'immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

## **ART. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE ED EVENTUALE RINNOVO**

1. La durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto.
2. Il contratto si intende rinnovato per altri 6 anni a fronte di esplicita richiesta da parte della Provincia di Pavia mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o nota trasmessa a mezzo PEC e relativa accettazione da parte della Camera. E' escluso in ogni caso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza.
3. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigeranno un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti. La parte conduttrice è comunque esentata dalla remissione in pristino dei locali.
4. In caso di ritardato rilascio dell'immobile la conduttrice sarà tenuta a corrispondere alla locatrice un'indennità di occupazione, corrispondente all'ultimo canone applicato, in misura proporzionale al periodo di occupazione, da pagarsi con periodicità semestrale fino alla riconsegna dell'immobile, aggiornata annualmente.

## **ART. 3 – RECESSO**

1. La parte locatrice non potrà recedere anticipatamente dal contratto prima della decorrenza del periodo di durata dello stesso salvo eventuali disposizioni legislative che dovessero intervenire.
2. Le parte locatrice riconosce espressamente alla parte conduttrice, così come previsto dall'articolo 27, VII comma, della legge 27.07.1978 n. 392, la facoltà di recedere dal contratto in ogni tempo per motivi di pubblico interesse. In particolare, la conduttrice potrà recedere dal contratto dandone comunicazione alla locatrice mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento con un preavviso di almeno sei mesi.
3. Tale facoltà potrà essere esercitata anche in relazione a singole porzioni dell'immobile e comporterà una riduzione proporzionale dell'importo del canone locativo di cui al successivo articolo 4.

## **ART. 4 – CANONE DI LOCAZIONE**

1. Il corrispettivo annuale della locazione viene fissato in Euro 207.083,80= (duecentosettemilaottantatre/80), il canone indicato risulta già abbattuto ai sensi dell'art. 3, comma quarto, del decreto legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazione dalla legge 7 agosto 2012, n. 135.
2. Il corrispettivo annuale della locazione potrà essere oggetto di novazione qualora non venisse dichiarata la congruità del canone da parte dell'Agenzia del Demanio.
3. Il corrispettivo verrà corrisposto in rate semestrali anticipate di complessivi Euro 103.541,9=; i ratei scadranno rispettivamente il ..... e il ..... di ogni anno solare.
4. Fatta salva l'applicazione di eventuali disposizioni legislative ostative in vigore o che potranno entrare in vigore, su richiesta della parte locatrice, il canone potrà essere annualmente aggiornato in misura percentuale pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai e, comunque, in misura non superiore a quella prevista dalle leggi vigenti. In questo caso l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta alla parte conduttrice da inoltrarsi tassativamente tramite lettera raccomandata o PEC.
5. I canoni saranno pagati a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente di Tesoreria sotto indicato:  
IBAN IT51Q0100003245136300319344.
6. Ogni eventuale variazione dei dati sopra indicati dovrà essere comunicata alla Provincia di Pavia almeno trenta giorni prima della scadenza delle rate del canone, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, indirizzata presso il domicilio eletto ai sensi del successivo art. 12. Fino al momento in cui tale comunicazione non sarà pervenuta, i pagamenti da questa effettuati avranno pieno effetto liberatorio. La comunicazione dovrà contenere a pena di invalidità la espressa revoca della precedente domiciliazione di pagamento.

## **ART. 5 – DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE**

1. L'immobile concesso in locazione dovrà essere destinato a sede dell'IPSIA "L. Cremona" di Pavia.
2. Il locatore garantisce che l'immobile è idoneo all'uso a cui il conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico - edilizi ed alle autorizzazioni necessarie.

## **ART. 6 – ONERI ACCESSORI**

1. Il conduttore dovrà provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria dell'immobile, nel rispetto della normativa vigente (artt. 1575-1609 C.C., usura), mentre la manutenzione straordinaria sarà a carico del locatore (artt. 1575 – 1609 C.C. vetustà e caso fortuito).
2. Le spese di gestione (energia elettrica, acqua, gas, ecc.) sono a carico del conduttore.
3. Il locatore, a presentazione della rendicontazione da parte del conduttore, rimborserà la quota parte dei costi di riscaldamento e fornitura di acqua in base alla superficie della porzione di immobile non locata alla Provincia e di diretto utilizzo da parte del locatore, pari a mq 660;

## **ART. 7 – MODIFICHE, MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI**

1. Al conduttore è concessa la facoltà di eseguire, a cura e spese proprie, eventuali lavori di sistemazione dell'immobile finalizzate ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi.
2. Resta peraltro inteso che il conduttore dovrà sottoporre all'approvazione preventiva del locatore il progetto relativo ai lavori indicati nel precedente paragrafo suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dell'immobile.
3. Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto al precedente punto resteranno acquisite dal locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza possibilità di pretendere dal conduttore il ripristino dell'Immobile nello *status quo ante*.
4. Il locatore autorizza fin d'ora il conduttore a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati.

## **ART. 8 – ASSICURAZIONE**

1. Il conduttore ha stipulato con una primaria compagnia assicuratrice una polizza All Risks per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali, diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati al fabbricato e al locatore, comunque riconducibili al conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del conduttore.
2. Il locatore si impegna a stipulare sull'immobile una polizza All Risks con decorrenza dal giorno di decorrenza del contratto e a mantenerla attiva per tutta la durata del contratto. Copia della suddetta polizza sarà consegnata al conduttore al momento della stipula del contratto.

## **ART. 9 – OBBLIGHI DEL CONDUTTORE**

1. Il conduttore è tenuto, senza eccezione o riserva alcuna:
  - a) a conservare, per tutta la durata della locazione, l'immobile in perfetto stato di efficienza, pulizia e decoro, provvedendo a propria cura e spese;
  - b) a non ostacolare l'accesso della parte locatrice, o di suoi incaricati, previa comunicazione al conduttore.

## **ART. 10 - NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE**

1 Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche riferite all'uso previsto dal presente contratto.

## **ART. 11 – SPESE CONTRATTUALI:**

1. Le spese di registrazione e le relative imposte e tasse, conseguenti ed inerenti il presente contratto, verranno ripartite in parti uguali tra i contraenti. I bolli, se dovuti, risultano a carico del conduttore.

## **ART. 12 - ELEZIONE DI DOMICILIO PER COMUNICAZIONI:**

1. Per le finalità di cui ai punti precedenti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

Conduttore, c/o Provincia di Pavia – Piazza Italia 2- Pavia

Indirizzo PEC: [provincia.pavia@pec.provincia.pv.it](mailto:provincia.pavia@pec.provincia.pv.it)

Locatore c/o **Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Pavia**, Via Mentana, 27,

Indirizzo PEC: [pavia@pv.legalmail.camcom.it](mailto:pavia@pv.legalmail.camcom.it)

## **ART. 13 - COMPOSIZIONE DELLE LITI E FORO COMPETENTE:**

1. Le clausole del presente contratto di locazione permangono interamente valide e condizionate al permanere della destinazione principale data all'immobile in oggetto.
2. Le eventuali vertenze di natura tecnica, amministrativa e giuridica che dovessero insorgere nel corso o al termine del presente contratto di locazione, potranno essere definite in via bonaria, tra le parti, fatta salva, comunque la possibilità di ricorrere, per l'insolvenza delle controversie, all'autorità giurisdizionale competente.
3. Ai sensi dell'art. 47 bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del Foro di Pavia.

## **ART. 14 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI:**

Il Locatore, preso atto delle informazioni che gli sono rese ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs n. 196/2003, nonché dei contenuti di cui agli artt. 23 e 24 dello stesso, acconsente al trattamento dei dati personali, da parte del Conduttore o di terzi nominati responsabili del trattamento per finalità derivanti dall'esecuzione del contratto di locazione.

## **ART. 15 - RAPPORTI E RINVIO ALLA NORMATIVA VIGENTE:**

Per quanto non disciplinato espressamente dal presente atto, si rinvia alle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia.

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL LOCATORE**

**IL CONDUTTORE**

Ai sensi dell'articolo 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2, 3, 4, 6, 8, 9 e 10 del presente contratto.

**IL LOCATORE**

**IL CONDUTTORE**