

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO AI SENSI DELLA LEGGE N.392/1978

Tra

....., con sede legale in ....., Via .....civico n. ...., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di ....., in persona dell'....., munito degli occorrenti poteri in virtù di ....., (di seguito .....) quale ....., (di seguito la "**Locatrice**")

e

**Regione Lombardia**, codice fiscale **80050050154**, con sede in 20124 Milano, Piazza Città di Lombardia, 1, rappresentata da ..... nella sua qualità di Dirigente ....., autorizzato alla stipula di quanto infra giusta deliberazione della Giunta Regionale n. 546 del 03/07/2023 e dal Decreto n.11195 del 25/07/2023....., (di seguito, la "**Conduttrice**")

(la Locatrice e la Conduttrice sono di seguito denominate, singolarmente, la "**Parte**" e, congiuntamente, le "**Parti**")

### Premesso che:

- A.** A seguito dell'avviso esplorativo per la manifestazione di interesse della Azienda Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti S.p.A. (ARIA) volto alla ricerca di immobile in locazione da adibire ad uffici pubblici di Regione Lombardia –di Mantova per conto della Conduttrice ovvero di Regione Lombardia e successiva offerta presentata da "La Viola di Angrigliani Fario Maria Adele e C. SAS" è intenzione delle Parti stipulare un contratto di locazione di **sei anni** ad uso non abitativo (di seguito, il "**Contratto**") con efficacia dalla Data di Decorrenza (come di seguito definita).
- B.** "La Viola di Angrigliani Fario Maria Adele e C. SAS" è proprietaria del fabbricato sito in Mantova, Corso Vittorio Emanuele II, n. 154, di 1.502,00 metri quadrati lordi e censito al catasto Fabbricati del Comune di Mantova al Foglio 35, particella 99 sub. 302, particella 104 sub. 301, particella 106 sub. 302, particella 107 sub. 8:
- Il tutto, come evidenziato nelle planimetrie catastali qui accluse quale "**Allegato A**" (di seguito, o l'"**Immobile**").
- C.** L'Immobile è attualmente libero da persone e cose;

Tutto ciò premesso e considerato, le Parti

**convengono e stipulano quanto segue**

### 1. PREMESSE E ALLEGATI - DEFINIZIONI

- 1.1 Le premesse e tutti gli atti e documenti ivi richiamati, ancorché non allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione e assumono a tutti gli effetti valore di patto.

- 1.2 Costituiscono, altresì, parte integrante e sostanziale del presente Contratto, assumendo a tutti gli effetti valore di patto, i seguenti allegati:
- 1.2.1 Allegato A - Planimetrie catastali e architettoniche dell'immobile
  - 1.2.2 Allegato B - Schede attività programmate preventive
  - 1.2.3 Allegato C – Adeguamenti preliminari all'insediamento
  - 1.2.4 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)
  - 1.2.5 Dichiarazione sostitutiva del Certificato di agibilità rilasciata dal Comune di Mantova
  - 1.2.6 Dichiarazione di conformità impianti ai sensi del DM 37/2008 (impianti elettrico, idrico sanitario, riscaldamento)
  - 1.2.7 Denuncia di messa a terra, esiti verifiche messa a terra
  - 1.2.8 Verbale di consegna dell'Immobile
  - 1.2.9 Modulo tracciabilità flussi finanziari ai sensi dell'art. 3, comma 7, della Legge n. 136/2010 della Locatrice

## **2. OGGETTO – USO – DATA DI DECORRENZA**

2.1 L'Immobile viene concesso in locazione ad uso uffici e/o sportelli aperti al pubblico d Regione Lombardia e la Condittrice dichiara che vi saranno svolte, altresì, le attività strumentali e/o accessorie alla propria attività istituzionale.

2.2 La Locatrice garantisce che:

- 2.2.1 sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possano impedirne o limitarne il libero godimento;
- 2.2.2 la destinazione urbanistica dell'Immobile è idonea all'uso a cui la Condittrice intende destinarlo;

2.3 La Locatrice concede in locazione alla Condittrice, l'Immobile meglio descritto alla premessa B che precede e all' Allegato A, con decorrenza dal **01 ottobre 2025** (di seguito, la "**Data di Decorrenza**").

2.4 La Locatrice sulla base della dichiarazione di cui al punto 1.2.6 garantisce che l'immobile e i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati secondo le disposizioni di legge.

2.5 La Locatrice dichiara che l'immobile è privo di materiali contenenti amianto e/o di altri materiali a costruzione/finitura per il quale sia conclamato, o comunque sospettato, un possibile danno per la salute delle persone.

2.6 La violazione di una sola delle previsioni di cui al presente articolo determinerà la risoluzione del presente Contratto per grave inadempimento della Locatrice, fermo restando il diritto della Condittrice di agire per il ristoro del danno subito.

## **3. CONSEGNA E CUSTODIA**

3.1 Le Parti si danno reciprocamente atto che l'Immobile sarà consegnato alla Condittrice in forza di apposito verbale di consistenza e presa in consegna redatto in contraddittorio tra Locatrice e Condittrice.

3.2 Dalla data di decorrenza, cioè dal **01 ottobre 2025**, la Condutrice diviene custode dell'Immobile ai sensi e per gli effetti del presente Contratto, con conseguente assunzione da parte della Condutrice delle responsabilità ad essa attribuite dalla normativa vigente. La Condutrice sarà pertanto direttamente responsabile, sia verso la Locatrice che verso terzi, per qualsiasi danno cagionato alla Locatrice, all'Immobile, e/o ad altri soggetti terzi, derivante da fatti imputabili alla Condutrice e/o ai propri dipendenti, clienti, appaltatori o fornitori nonché di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'Immobile e dei suoi impianti.

3.3 E' fatto divieto alla Condutrice di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'immobile, pena la risoluzione di diritto del contratto.

3.4 Dalla data di decorrenza, la Locatrice mantiene le obbligazioni e le relative responsabilità di cui alla normativa vigente.

3.5 Al termine della Locazione gli incaricati delle parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti.

#### **4. DURATA**

4.1 La durata del Contratto è di **6 (sei) anni** a partire dalla Data di Decorrenza, cioè dal **01 ottobre 2025**.

4.2 Le Parti convengono che la Condutrice potrà recedere anticipatamente dal Contratto in qualsiasi momento con preavviso di **12 (dodici) mesi** rispetto alla data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

4.3 E', in ogni caso, esclusa la facoltà per le Parti di rinnovare tacitamente il presente contratto.

#### **5. CANONE E ONERI ACCESSORI**

5.1 Il canone annuo, convenuto a corpo e non a misura quale corrispettivo della locazione, è stabilito in Euro 144.500,00 (centoquarantaquattromilacinquecento/00), esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8, D.P.R. 633/72, (di seguito, il "**Canone**"), come congruito, a seguito di relazione peritale da professionista incaricato da ARIA S.p.A al medesimo importo d'offerta della somma di Euro 170.000,00 (centosettantamila/00) e successivamente decurtato del quindici per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 6 del DL 6 luglio 2012, convertito con modificazioni con L. 135 del 7 agosto 2012.

5.2 Il Canone dovrà essere corrisposto dalla Condutrice, a partire dalla data di decorrenza del contratto - previa completa esecuzione degli adeguamenti preliminari all'insediamento di cui all'allegato C - in rate semestrali anticipate di pari importo scadenti il 1° gennaio ed il 1° luglio di ogni anno, da pagarsi entro il 30° (trentesimo) giorno del mese di competenza, mediante bonifico bancario, previa emissione della relativa fattura da parte della Locatrice. Il pagamento ai sensi del dell'art. 3, comma 1, della Legge n. 136/2010, avverrà mediante bonifico sul conto corrente intestato a ..... alle seguenti coordinate bancarie (IBAN): ....., che la Locatrice comunicherà per iscritto anche nella relativa fattura.

La frazione di rata per il periodo 16 settembre-31 dicembre 2025 verrà anticipata dalla Condutrice a partire dalla consegna dell'immobile.

5.3 In aggiunta al Canone, a partire dalla data di decorrenza del contratto saranno a carico della Condutrice oneri accessori relativi a manutenzione ordinaria

dell'ascensore (incluse le verifiche periodiche previste dalla normativa), quantificata in **1.260,00 €/anno** (IVA compresa), evidenziati nel contratto sottoscritto dalla Locatrice e trasmesso a Regione Lombardia.

I costi per interventi di manutenzione straordinaria dell'ascensore, che dovessero rendersi necessari a seguito delle verifiche periodiche, saranno a carico della Locatrice;

5.4 Il rimborso degli oneri accessori dalla Condittrice alla Locatrice avverrà come per il canone di Locazione in rate semestrali con scadenza 1° gennaio ed il 1° luglio di ogni anno, da pagarsi entro il 30° (trentesimo) giorno del mese di competenza.

La frazione di rata per il periodo 01 ottobre-31 dicembre 2025 verrà anticipata dalla Condittrice a partire dalla consegna dell'immobile.

5.5 L'emissione, la trasmissione e il ricevimento delle fatture dovranno avvenire, solo ed esclusivamente in modalità elettronica attraverso il cd. Sistema di Interscambio (di seguito, "SDI") secondo le modalità previste dal D.M. 13 aprile 2013, n. 55. Pertanto, la Condittrice non accetterà fatture che non siano emesse e trasmesse nel rispetto delle suddette modalità, né procederà ai relativi pagamenti, neanche parziali. La Condittrice, a tale fine, successivamente alla sottoscrizione invierà alla Locatrice i codici e i riferimenti da riportare nelle proprie fatture elettroniche.

5.6 La Locatrice si impegna a rendere note alla Condittrice, con apposita comunicazione scritta, eventuali variazioni al proprio numero di conto corrente. Fino a quando non sarà pervenuta tale comunicazione, i pagamenti effettuati dalla Condittrice alle coordinate bancarie da ultimo comunicategli dalla Locatrice avranno, comunque, effetto liberatorio.

5.7 Fatti salvi eventuali provvedimenti normativi che impediscano la applicazione di aggiornamenti del Canone, a decorrere dall'inizio del secondo anno di durata del presente Contratto, e per ciascun anno successivo, l'ammontare del Canone sarà aggiornato annualmente in misura del 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati).

## **6. MANUTENZIONE**

6.1 La Condittrice si impegna ad eseguire - a propria cura e sotto la propria esclusiva responsabilità, sia direttamente che tramite terzi appaltatori dalla stessa incaricati e remunerati, sostenendo a proprio carico i relativi costi e spese - tutti i lavori di manutenzione ordinaria dell'Immobile. Saranno altresì a carico della Condittrice i lavori di manutenzione, ordinaria e straordinaria, degli eventuali impianti dalla medesima installati nell'Immobile.

6.2 La Locatrice si impegna a consegnare l'immobile pulito e in buono stato d'uso, Al fine di garantire la sicurezza, la piena funzionalità e la qualità del servizio devono essere effettuati i controlli e le attività di manutenzione preventiva di tutti gli apparati impiantistici e relative componenti a servizio dell'immobile, nonché la verifica di tutte le componenti edili; gli esiti dovranno essere opportunamente registrati in apposito verbale (checklist di cui all'allegato B). A tale scopo La Locatrice attiverà le utenze (idrico; elettrico) necessarie alle verifiche del presente punto;

6.3 La Locatrice si impegna a realizzare gli allestimenti richiesti dalla Condittrice di cui al successivo art. 10

6.4 La Locatrice si impegna ad eseguire - a propria cura e sotto la propria responsabilità, sia direttamente che tramite terzi appaltatori dalla stessa incaricati e

remunerati, sostenendo a proprio carico i relativi costi e spese - i lavori di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'immobile necessari a fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile.

## **7. UTENZE E TASSE**

7.1 La Condittrice sosterrà direttamente tutte le spese, costi ed oneri di qualsiasi specie e natura inerenti alla conduzione dell'Immobile ed al suo utilizzo (energia elettrica, acqua, gas, connessioni telefoniche e dati, tassa rifiuti).

7.2 La Condittrice provvederà, a propria cura e spese, all'allacciamento delle nuove utenze di qualsiasi natura a servizio esclusivo dell'Immobile necessarie per l'esercizio della propria attività nell'Immobile e, a tale scopo, stipulerà direttamente a proprio nome tutti i relativi contratti di utenza sostenendo a proprio carico i relativi costi e oneri. Alla cessazione del Contratto la Condittrice presterà tutta la necessaria collaborazione alla Locatrice affinché le utenze vengano volturate a favore di quest'ultima o del soggetto da essa designato.

7.3 La Locatrice provvederà ad attivare utenze temporanee per la fornitura idrica e l'energia elettrica ai fini della verifica della funzionalità degli impianti prima della consegna dell'immobile alla Condittrice, e al pagamento annuale dell'imposta comunale sugli Immobili.

## **8. ASSICURAZIONI**

8.1 La Locatrice dichiara di aver stipulato con una primaria compagnia assicuratrice con riferimento all'Immobile una polizza assicurativa "globale fabbricati".

8.2 La Condittrice dichiara di avere in essere una polizza assicurativa RC terzi e una polizza All Risks che comprende le garanzie per incendio e rischio locativo anche per i danni che fosse tenuta a risarcire alla proprietà o ai vicini in conseguenza di eventi dannosi direttamente imputabili alla attività svolta dalla Condittrice stessa e originati nell'Immobile, con espressa estensione ai danni provocati a terzi da incendio e con rinuncia dell'assicuratore alla rivalsa nei confronti della Locatrice. La polizza deve prevedere dei congrui massimali di risarcimento.

8.3 La Condittrice si impegna alla scadenza delle sopracitate polizze alla stipula di nuove polizze assicurative con medesimo contenuto a garanzia dei rischi sopracitati a copertura dell'intera durata del contratto.

## **9. ADDIZIONI, MODIFICHE E MIGLIORIE**

9.1 La Condittrice non potrà apportare alcuna addizione, modifica e miglioria all'Immobile senza la preventiva autorizzazione rilasciata per iscritto dalla Locatrice. Qualora la Condittrice intenda apportare addizioni, modifiche e migliorie, dovrà sottoporre la relativa richiesta di autorizzazione alla Locatrice allegando un dettagliato progetto dei lavori da effettuare. Detta autorizzazione non sarà irragionevolmente negata, né ritardata dalla Locatrice.

9.2 Le addizioni, modifiche e migliorie eventualmente approvate, dovranno essere eseguite dalla Condittrice a proprie spese e responsabilità, condizionatamente all'ottenimento da parte della Condittrice, a propria cura e spese, dei permessi necessari.

9.3 Alla cessazione del presente Contratto la Condittrice sar  tenuta alla rimessione in pristino dell'Immobile, a propria cura e spese, anche nel caso di modifiche, addizioni e migliorie autorizzate dalla Locatrice. Rimane inteso che in nessun caso la Condittrice avr  diritto a compensi o indennit  per l'esecuzione di addizioni, modifiche e migliorie, anche nel caso in cui siano state approvate e/o ritenute dalla Locatrice.

## **10. ALLESTIMENTI**

10.1 Senza pregiudizio del precedente articolo 9, la Locatrice si dichiara sin d'ora disponibile, ad eseguire gli adeguamenti preliminari alla consegna degli spazi per garantire la funzionalit  degli uffici e degli impianti rispetto alla capacit  insediativa necessaria alla Condittrice, come individuati all'Allegato C e ad anticipare il costo dei medesimi, fino all'importo massimo di Euro 28.000,00 (ventottomila/00) IVA compresa, con l'intesa che tale costo sar  rimborsato dalla Condittrice al termine dei lavori e a seguito della trasmissione via pec da parte della Locatrice della rendicontazione dei costi sostenuti, e completa delle fatture e delle relative certificazioni/dichiarazioni.

## **11. INSEGNE**

11.1 Qualora la Condittrice intenda installare targhe/insegne alla data di decorrenza dovr  sottoporre la relativa richiesta di autorizzazione sia alla Locatrice che al Comune di Mantova (che provveder  all'inoltro ad ogni eventuale Pubblica Amministrazione competente in materia), allegando un dettagliato progetto dei lavori da effettuare. Detta autorizzazione non sar  irragionevolmente negata, n  ritardata dalla Locatrice.

11.2 Le disposizioni degli Articoli 9.2 e 9.3 che precedono trovano applicazione, *mutatis mutandis*, anche con riferimento alle suddette insegne della Condittrice.

## **12. VISITE E SOPRALLUOGHI**

12.1 Per tutta la durata del Contratto la Locatrice o i soggetti terzi da questa incaricati potranno accedere, visitare ed ispezionare l'Immobile per constatarne lo stato manutentivo e le modalit  d'uso, previa comunicazione da trasmettere alla Condittrice con un preavviso di almeno 48 ore, fatti salvi i casi di straordinaria necessit  e urgenza.

## **13. RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE**

13.1 Alla data di scadenza (o in qualsiasi altro caso di cessazione anticipata) del presente Contratto verr  automaticamente meno il diritto della Condittrice di occupare l'Immobile e quest'ultima dovr  restituire l'Immobile alla Locatrice in buono stato di manutenzione, fatta salva la normale usura, libero da persone e da cose, ivi incluso qualsivoglia altro bene utilizzato dalla Condittrice nell'esercizio della propria attivit . La Condittrice dovr  riparare ogni danno eventualmente causato all'Immobile derivante dalle suddette operazioni di rimozione.

13.2 Alla data di riconsegna le Parti redigeranno in contraddittorio tra loro apposito verbale.

## **14. REGISTRAZIONE**

14.1 Tutte le spese, le imposte e gli oneri di registrazione del presente Contratto saranno suddivisi tra le Parti in misura uguale, restando tuttavia inteso che il relativo onere verrà espletato dalla Locatrice, la quale provvederà ad anticipare il costo ed a richiedere il rimborso alla Condittrice unitamente al rateo di Canone di scadenza al 01 gennaio di ciascun anno.

## **15. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

15.1 Le parti si impegnano reciprocamente a trattare e custodire i dati e/o le informazioni, sia su supporto cartaceo che informatico, relativi all'espletamento di attività riconducibili al presente contratto in conformità alle misure e agli obblighi imposti dal D. Lgs. 196/2003 e dal Decreto legislativo n. 101 del 10 agosto 2018, contenente le disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale sulla privacy alle disposizioni del regolamento (UE) 2016/679.

## **16. RISOLUZIONE**

16.1 In aggiunta alle ipotesi espressamente previste nel presente Contratto, questo potrà essere dichiarato risolto di diritto dalla Condittrice, ex art. 1456 c.c., mediante raccomandata A/R e senza bisogno di costituzione in mora della Locatrice, nei seguenti casi:

- 16.1.1 qualora sia accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese dalla Locatrice in sede di offerta o, successivamente, in sede di sottoscrizione del Contratto;
- 16.1.2 qualora sia accertata la non autenticità o veridicità della documentazione prodotta dalla Locatrice in sede di offerta e relativa ai requisiti dell'Immobile;
- 16.1.3 reiterato o grave inadempimento della Locatrice con riferimento agli obblighi dallo stesso assunti con il presente Contratto;
- 16.1.4 violazioni definitivamente accertate della Locatrice con riferimento agli obblighi relativi al pagamento di imposte, tasse e contributi.
- 16.1.5 La Locatrice è raggiunta da divieti e/o incompatibilità a contrarre con la P.A.

## **17. CESSIONE DEI CREDITI**

17.1 La cessione dei crediti derivanti dal presente Contratto, a pena di inefficacia nei confronti della Condittrice ceduta, dovrà essere formalizzata dalla Locatrice cedente mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio, ai sensi di quanto disposto dall'art. 69, comma 3, R.D. 18 novembre 1923, n. 2440, e, in ogni caso, sarà subordinata alla sua successiva accettazione da parte della Condittrice ceduta.

## **18. DISPOSIZIONI VARIE**

18.1 La Locatrice deve assicurare il pacifico godimento dell'Immobile da parte della Condittrice durante l'intero periodo di locazione, preservando la Condittrice

stessa da eventuali molestie arrecate da terzi e tali da diminuirne l'uso e/o il godimento

18.2 Il mancato esercizio da parte della Locatrice dei diritti e dei rimedi conseguenti all'inadempimento della Condottrice non potrà valere o essere interpretato quale rinuncia agli stessi o ad altri rimedi e diritti conseguenti al medesimo inadempimento.

18.3 Il presente Contratto (comprensivo dei relativi allegati) potrà essere modificato solo mediante un accordo scritto delle Parti.

18.4 Qualora qualsiasi disposizione del presente Contratto (ovvero una parte della stessa) fosse o divenisse nulla, illegittima o non applicabile ad un determinato soggetto o circostanza ai sensi del diritto italiano, la validità, legittimità o applicabilità delle restanti disposizioni (ovvero della parte restante di tale disposizione) ovvero l'applicazione di tale disposizione a qualsiasi altro soggetto o circostanza non sarà in alcun modo pregiudicata o compromessa. Le Parti concordano che tali disposizioni nulle, illegittime o non applicabili o parti delle stesse saranno sostituite con altre disposizioni, aventi il medesimo effetto o quello più simile, tenendo in considerazione l'oggetto e le finalità del presente Contratto.

18.5 I diritti e i rimedi di cui al presente Contratto sono a integrazione e non a limitazione di ogni altro diritto o rimedio comunque spettante ai sensi si legge.

18.6 Per quanto qui non previsto troveranno applicazione le disposizioni della L. 392/78 e le norme del Codice Civile.

18.7 Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente Contratto è stato oggetto di specifica negoziazione in ogni sua clausola, non fa riferimento a condizioni generali di contratto e non è stato concluso mediante moduli o formulari. Pertanto, in relazione ad esso non trovano applicazione le disposizioni degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile.

La Locatrice	La Condottrice

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82 e norme collegate*