

**Contratto di locazione ad uso commerciale di parte
dell'immobile sito in Trezzo sull'Adda (Mi), via Giulio Pastore,
c/o area ex "bricchette"
CIG: 95832647A0**

1

Tra

Azienda Territoriale Energia e Servizi - A.T.E.S. S.r.l. con sede a Trezzo sull'Adda (Mi), via G. Pastore n. 2/4, P.I. 05064840969 in persona del proprio Direttore Generale dott. Ugo Ottaviano Zanello, nato a Milano il 16.06.1962, C.F. ZNLGTV62H16F205Y, di seguito chiamata "**locatore**";

E

Impresa Duci S.r.l. con sede a Vilminore di Scalve (Bg), via dei Prati n. 5, C.F. e P.I. 02583510165, in persona del proprio Legale Rappresentante Ernesto Duci, nato a Clusone (Bg) il 09.10.1974, C.F. DCURST74R09C800P, di seguito per brevità chiamata "**conduttore**";

Premesso che

- con determinazione n. 03 del 05.01.2023 Ates S.r.l. ha indetto la procedura aperta ex art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i. per la concessione in locazione di una porzione dell'immobile sito in via Giulio Pastore a Trezzo sull'Adda (Mi) – area ex "bricchette", mediante il sistema di massimo rialzo percentuale offerto sull'importo a base d'asta di € 230.000,00 oltre Iva;
- con verbale delle determinazioni n. 01/2023 del 23.01.2023 il RUP ha provveduto all'aggiudicazione della predetta procedura Impresa Duci S.r.l. - con sede a Vilminore di Scalve (Bg), via dei Prati n. 5, C.F. e P.I. 02583510165 – a fronte dello sconto offerto pari allo 0,00% da applicare all'importo a base di gara;

Si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 – INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E OGGETTO DEL CONTRATTO

1. Le Premesse fanno parte integrante della presente scrittura contrattuale.
2. Il locatore concede in locazione al conduttore, che a tale titolo accetta la porzione di immobile sita in Trezzo sull'Adda (Mi), via Giulio Pastore c/o area ex "bricchette", individuata in Catasto Fabbricati in detto Comune al foglio 20 (venti), come segue:
 - particella 822 (ottocentoventidue), subalterno 701 (settecentouno) (ex 822/1), via Giulio Pastore nn. 2 e 4, p.T-1, cat. D/7, RC. Euro 31.200,00, come da planimetria allegata (**ALLEGATO A**).

ART. 2 – DURATA DELLA LOCAZIONE, DISDETTA E RINNOVO

Il presente atto è firmato digitalmente ai sensi di legge

Azienda Territoriale Energia e Servizi A.T.E.S. S.r.l.

Via G. Pastore, 2/4 - 20056 Trezzo sull'Adda (MI) Tel. +39 02 90980388 Fax +39 02 97801023

www.atesenergia.it info@atesenergia.it atesenergia@pec.net

P.IVA/C.F. Reg. Imp. Milano: 05064840969 – N. REA: MI – 1793521 – Capitale sociale € 760.000,00 sottoscritto e versato per € 736.000,00

1. La locazione è fissata in anni 6 (sei) a decorrere dall'1 febbraio 2023 e prorogata per uguale periodo. Al termine dei primi 6 anni la locazione si intenderà pertanto rinnovata, alle medesime condizioni, qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno sei mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR.
2. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente delle ipotesi previste dall'art. 29 della legge 392/1978, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.
3. Non è previsto il tacito rinnovo.

ART. 3 – OPZIONE APPLICAZIONE IVA

Le parti dichiarano di voler esercitare il diritto di opzione previsto dall'art. 10 l° comma n. 8 del d.P.R. 633/72 per l'assoggettamento ad I.V.A. del presente contratto di locazione.

E' fatta in ogni caso salva l'assoggettabilità del presente rapporto contrattuale al regime di Split Payment.

ART. 4 – CANONE DI LOCAZIONE

1. L'importo del canone è stabilito in € 15.000,00 (quindicimila/00) oltre Iva per i primi due anni e € 20.000,00 (ventimila/00) oltre Iva per i successivi, per un valore complessivo di € 230.000,00 (duecentotrentamila/00) oltre Iva per l'intera durata della locazione.

Il canone mensile di € 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00) oltre Iva per i primi due anni e € 1.666,67 (milleseicentosessantasei/67) oltre Iva per i successivi, dovrà essere corrisposto anticipatamente con cadenza semestrale.

2. Il canone di locazione sarà aggiornato ogni anno, a partire dal canone del secondo anno di locazione, senza necessità di richiesta scritta del conduttore, sulla base della variazione dei prezzi al consumo rilevata dall'ISTAT. L'adeguamento sarà pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie degli operai e impiegati.

ART. 5 – MANUTENZIONI E ONERI ACCESSORI

Sono a carico del conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art. 9 della legge 392/1978, che egli si impegna a corrispondere con rate mensili anticipate al locatore.

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori.

Per tutta la durata del rapporto giuridico, il conduttore dovrà impegnarsi alla manutenzione ordinaria, a propria cura e spese, sulla porzione di immobile locato.

Il conduttore dovrà provvedere con risorse proprie ai lavori di adeguamento necessari per rendere a norma e funzionale il locale, per l'uso concesso, per il corrispettivo di € 15.000,00 (Euro quindicimila/00) oltre IVA, come risultante dal computo allegato (**ALLEGATO B**). Tale somma sarà decurtata dal canone di locazione del primo anno e verrà compensata unicamente dietro presentazione di idonea documentazione attestante le lavorazioni eseguite e le spese effettivamente sostenute.

Il presente atto è firmato digitalmente ai sensi di legge

Azienda Territoriale Energia e Servizi A.T.E.S. S.r.l.

Via G. Pastore, 2/4 - 20056 Trezzo sull'Adda (MI) Tel. +39 02 90980388 Fax +39 02 97801023

www.atesenergia.it info@atesenergia.it atesenergia@pec.net

P.IVA/C.F. Reg. Imp. Milano: 05064840969 – N. REA: MI – 1793521 – Capitale sociale € 760.000,00 sottoscritto e versato per € 736.000,00

Eventuali lavori aggiuntivi e/o eccedenti la somma di € 15.000,00 oltre ad IVA, resteranno a carico del conduttore.

Il conduttore dovrà altresì provvedere alla voltura a nome proprio di tutte le utenze, (ad es. telefono, acqua e luce) e farsi carico dell'eventuale richiesta dell'attestazione energetica APE, se necessaria.

Le eventuali concessioni, licenze ed autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo ai fini imprenditoriali dell'unità immobiliare da parte del conduttore, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dello stesso senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte degli organi amministrativi competenti.

Al termine del rapporto contrattuale, sia esso per qualsiasi titolo e/o ragione, anche anticipato rispetto alla naturale scadenza, i lavori eseguiti di cui al computo allegato e le eventuali migliorie effettuate all'immobile, previa autorizzazione del locatore, restano in ogni caso allocate presso l'immobile stesso e diverranno di proprietà del locatore, senza che il conduttore possa avanzare pretese risarcitorie e/o di alcun altro genere, salvi eventuali diversi accordi scritti tra le parti in relazione a singole lavorazioni.

ART. 6 – INDENNITA' DI AVVIAMENTO E DIVIETO DI CAMBIO DESTINAZIONE

1. I locali si concedono esclusivamente per l'attività di ricovero mezzi e/o uffici di cantiere.
2. È fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta dal locatore.
3. Ai fini del diritto all'indennità di avviamento, il conduttore dichiara espressamente che l'attività non comporta contatti diretti per la vendita con il pubblico.
4. In ipotesi di vendita o nuova locazione, il conduttore ha diritto di prelazione.

ART. 7 – DICHIARAZIONE DI STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI

Il conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato e idonei all'uso convenuto, fatto salvo quanto eventualmente riportato nell'articolo precedente. L'immobile è consegnato in locazione nello stato in cui si trova, il conduttore non potrà concederlo in godimento a terzi.

Alla scadenza della locazione, il conduttore è tenuto a riconsegnare l'immobile in buono stato di conservazione e funzionamento, fatti salvi i deterioramenti prodotti dal normale uso. La riconsegna dovrà risultare da apposito verbale, gli eventuali danni all'immobile dovranno essere riparati entro un termine fissato dal verbale.

Trascorso inutilmente tale termine, Ates avrà titolo di rivalersi sulla cauzione per l'importo pari al costo di riparazione del danno subito.

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto copia dell'Attestato di Prestazione Energetica n.1522100012618 del 18.09.2018 redatto dal dott. Ing. Di Bacco Biagio Luca, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Monza e Brianza al n. A 1833 e valido sino al 18.09.2028.

ART. 8 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBLOCAZIONE ANCHE PARZIALE

Il presente atto è firmato digitalmente ai sensi di legge

Azienda Territoriale Energia e Servizi A.T.E.S. S.r.l.

Via G. Pastore, 2/4 - 20056 Trezzo sull'Adda (MI) Tel. +39 02 90980388 Fax +39 02 97801023

www.atesenergia.it info@atesenergia.it atesenergia@pec.net

P.IVA/C.F. Reg. Imp. Milano: 05064840969 – N. REA: MI – 1793521 – Capitale sociale € 760.000,00 sottoscritto e versato per € 736.000,00

È fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 della legge 392/1978.

ART. 9 – ESONERO DI RESPONSABILITA' DEL LOCATORE

1. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi.
2. Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

ART. 10 – DILIGENZA DEL CONDUTTORE E ISPEZIONE DEI LOCALI

1. Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia.
2. Il locatore, previo preavviso, potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

ART. 11 – RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dall'attività svolta nell'immobile oggetto del contratto, rendendo il locatore indenne da ogni responsabilità.

Il conduttore si impegna a stipulare una polizza assicurativa con primaria compagnia a garanzia dei danni all'immobile (incendio) e una polizza RCT/O a copertura della responsabilità civile verso terzi in favore del locatore e per massimali adeguati al valore dell'immobile locato tenuto conto della destinazione d'uso e dell'effettivo stato attuale e futuro, da aggiornarsi annualmente.

ART. 12 – DEPOSITO CAUZIONALE

1. A garanzia di tutte le obbligazioni che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore una somma di € 3.750,00 (tremilasettecentocinquanta/00) pari a 3 (tre) mensilità, a titolo di deposito cauzionale, ai sensi dell'art. 11 della legge 392/1978, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al termine di ogni anno locativo.

ART. 13 – RISOLUZIONE ESPRESSA

Il mancato adempimento dei patti stabiliti nei precedenti punti, comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora o con obbligo di risarcimento del danno.

ART. 14 – IMPOSTA DI BOLLO E DI REGISTRO

1. Tutte le spese di stipulazione del contratto sono a carico del conduttore compresa l'imposta di bollo e di registro.

Il presente atto è firmato digitalmente ai sensi di legge

Azienda Territoriale Energia e Servizi A.T.E.S. S.r.l.

Via G. Pastore, 2/4 - 20056 Trezzo sull'Adda (MI) Tel. +39 02 90980388 Fax +39 02 97801023

www.atesenergia.it info@atesenergia.it atesenergia@pec.net

P.IVA/C.F. Reg. Imp. Milano: 05064840969 – N. REA: MI – 1793521 – Capitale sociale € 760.000,00 sottoscritto e versato per € 736.000,00

ART. 15 – PRIVACY

1. Ates S.r.l. tutela la riservatezza e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196.
2. I dati personali anagrafici e fiscali del cliente acquisiti direttamente e/o tramite terzi dall'Impresa, vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire un'efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio l'attività oggetto del contratto (art. 24, comma 1, lett. b, D.lgs. 196/2003).
3. Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali è Ates S.r.l., alla quale il cliente potrà indirizzare presso la sede ogni richiesta.

ART. 16 - CLAUSOLA EX L. 190/2012

Nello svolgimento delle attività oggetto del contratto, il conduttore dovrà uniformarsi ai principi contenuti nel Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione – PTTC ex L. 190/2012 e s.m.i., nel Codice di Comportamento di cui al D.P.R. 62/2013 e nel vigente Codice di Comportamento di Ates S.r.l., condividendone il contenuto, consapevole che la violazione a detti principi è considerata, ai sensi di legge, inadempimento agli obblighi scaturenti dal presente contratto, e può determinarne la risoluzione ai sensi dell'art. 1456 c.c., con obbligo di risarcimento dei danni eventualmente subiti.

ART. 17 – CODICE ETICO

Il conduttore dichiara di essere a conoscenza e di accettare il Codice Etico di Ates S.r.l. e si impegna espressamente a conformarvi il proprio comportamento, in modo da non esporre le Parti alle sanzioni previste dal D.lgs. 231/2001. Il conduttore dichiara di avere preso visione del Codice Etico di Ates S.r.l. pubblicato sul sito web al seguente link:

<https://atesenergia.portaletrasparenza.net/it/trasparenza/disposizioni-general/atti-general.html>

ART. 18 - RICHIAMO ALLE NORME LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI

Per quanto non esplicitamente disposto nel presente contratto si applicano le disposizioni di cui al bando di gara nonché, le norme legislative di settore e le altre disposizioni vigenti in materia.

Trezzo sull'Adda, 3 febbraio 2023

Il locatore
Azienda Territoriale Energia e Servizi A.T.E.S. S.r.l.
Il Direttore Generale
Dott. Ugo Ottaviano Zanella .

Il conduttore
Impresa Duci Srl
Il Legale Rappresentante
Sig. Ernesto Duci

Il presente atto è firmato digitalmente ai sensi di legge

Azienda Territoriale Energia e Servizi A.T.E.S. S.r.l.

Via G. Pastore, 2/4 - 20056 Trezzo sull'Adda (MI) Tel. +39 02 90980388 Fax +39 02 97801023

www.atesenergia.it info@atesenergia.it atesenergia@pec.net

P.IVA/C.F. Reg. Imp. Milano: 05064840969 – N. REA: MI – 1793521 – Capitale sociale € 760.000,00 sottoscritto e versato per € 736.000,00