

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

tra

◆ ____ in persona del legale rappresentante
pro tempore Sig.. _____, con sede legale
in_____, alla _____ Via
_____, numero di iscrizione al Registro delle
Imprese e Codice Fiscale n.____, partita I.V.A._____,
capitale sociale versato
€_____ (il "**Locatore**")

e

FRIULI VENEZIA GIULIA STRADE S.p.A. , con sede legale in Trieste, Scala dei Cappuccini, n. 1, iscritta al Registro Imprese di Trieste, REA n. 127257, C.F. e P. IVA n. 01133800324, rappresentata dal _____, nato a _____ il _____, C.F. _____, domiciliato per la carica presso la società che rappresenta, il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di _____, giusta delega Repertorio n. _____ Raccolta n. _____ dd. _____ del Notaio _____ iscritto presso il Collegio Notarile della Città di _____; (la "**Conduttrice**"); si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 – Oggetto

1. Il Locatore, nella qualità di [indicare il titolo, es. proprietario, usufruttuario,...], concede in locazione alla Conduttrice, che accetta, l'immobile sito in _____, come di seguito individuato ed evidenziato nelle allegate planimetrie, controfirmate dalle Parti (d'ora in poi più brevemente l' "*Immobile*"), iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di (cod. _____), sezione _____, sezione urbana _____, foglio di mappa _____, particella _____, sub. _____, cat. _____; composto da _____ piani, avente una superficie lorda mq. _____ [di cui mq. _____].
2. Il Locatore garantisce che sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.
3. La Conduttrice, al momento della consegna del bene, ne assumerà ogni onere e responsabilità per l'uso e la custodia.

Articolo 2 – Destinazione

1. L'immobile sarà destinato ad uso del Centro Squadra 1ª Sq. 1° Nucleo C.M. Udine o altra attività produttiva della società.
2. Il Locatore garantisce che l'immobile è idoneo all'uso a cui la Condittrice intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e alle autorizzazioni necessarie.
3. Il Locatore garantisce che l'immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare al D.M. n. 37/08 e al D.lgs. n. 81/08.
4. Il Locatore dichiara che l'immobile è privo di materiali contenenti amianto e/o di altri materiali da costruzione/finitura per il quale sia conclamato, o comunque sospettato, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone.

Articolo 3 – Durata

1. La durata della locazione dell'immobile è di anni 6 (sei) con inizio dal [indicare la data di stipula del contratto o, in caso di consegna differita dell'immobile, la dicitura: "dalla data di presa in consegna dei locali risultante dal verbale di cui al comma successivo, che dovrà avvenire al termine di adeguamento dell'immobile al fine di rendere lo stesso idoneo all'uso per cui viene locato e conforme alla normativa vigente, e comunque non oltre il _____. Qualora la consegna dovesse avvenire oltre il suddetto termine, a partire dal _____ sarà applicata alla Proprietà una penale pari ad € ____ per ogni giorno di ritardo *per la mancata consegna del bene senza giustificato motivo...*"].
2. All'atto della consegna dell'immobile gli incaricati delle Parti redigono congiuntamente un verbale di consistenza e presa in consegna.
3. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti. La Condittrice è comunque esentata dalla remissione in pristino dei locali.
4. Per ogni caso di ritardato rilascio la Condittrice sarà tenuta a pagare al Locatore 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.

Articolo 4 – Cessione del Contratto e Sublocazione

1. La Condittrice è autorizzata a sublocare l'Immobile, anche in parte, ad altri Enti o Uffici della Pubblica Amministrazione o a soggetti esercenti attività accessorie alla propria, nel rispetto della durata contrattuale e previa comunicazione scritta al Locatore,
2. La Condittrice potrà altresì cedere il presente Contratto, ai medesimi soggetti e alle medesime condizioni di cui al primo comma, solo previa comunicazione scritta al Locatore e conseguente acquisizione del consenso scritto da parte dello stesso.

Articolo 5 – Recesso

1. Trascorsi 6 (sei) mesi dal [*data di stipula ovvero altro giorno determinato*], la Condittrice avrà facoltà di recedere in ogni tempo dal Contratto, dandone comunicazione al Locatore mediante lettera raccomandata A.R. o posta elettronica certificata (PEC) con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi.
2. 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 6.

Articolo 6 – Canone – Domiciliazione bancaria e fatturazione - Tracciabilità

1. Il canone globale annuo di locazione viene fissato in Euro _____,00 (€ ____/00);
(*Eventuale*) poiché in sede di presentazione dell'offerta il locatore ha comunicato di voler assoggettare il contratto al regime di imposizione IVA, il canone di cui al punto precedente è pari ad Euro ____00 oltre IVA di legge;
2. Su richiesta del Locatore, ai sensi dell'art. 32 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, il canone potrà essere annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai, salvo diversa previsione legislativa. In questo caso l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta alla Condittrice da inoltrarsi tassativamente tramite raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata (PEC).
3. Il canone sarà corrisposto – a mezzo di bonifico bancario – in n. 2 (due) rate

- semestrali anticipate di pari importo con scadenza il 30 giugno ed il 31 dicembre di ciascun anno solare.
4. Il Locatore, ai sensi della Delibera ANAC n. 556 del 31 maggio 2017, che ha aggiornato la precedente Determina n. 4 del 7 luglio 2011, recante le *"Linee Guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'art. 3 della legge 13 agosto 2010 n. 136"*, è obbligato ad utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali dedicati. Il Locatore si impegna pertanto a comunicare alla Condittrice le coordinate bancarie (IBAN) del conto corrente dedicato ove effettuare il pagamento, nonché i nominativi dei soggetti abilitati ad eseguire movimentazioni sul predetto conto. Resta salva la facoltà del Locatore di comunicare una diversa domiciliazione su altro conto corrente trasmesso, anche successivamente, ed in ogni caso almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del pagamento, con le modalità di cui al successivo comma 6. Ai sensi delle citate disposizioni, il Codice Identificativo di Gara (CIG) è il seguente: _____
 5. Il canone è liquidato da FRIULI VENEZIA GIULIA S.p.A. previa presentazione di fatture elettroniche semestrali intestate a: FRIULI VENEZIA GIULIA S.p.A., via Scala dei Cappuccini, 1, 34131 Trieste – codice fiscale e partita IVA 01133800324. Il pagamento delle fatture avverrà entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di ricezione delle fatture e comunque non prima che siano decorsi 30 (trenta) giorni dalla scadenza dei termini di cui al punto 4. Ai fini della compilazione della fattura elettronica, disciplinata dalla legge n. 244/2007, art. 1, commi 209 - 213 e del D.M. 55/2013, andrà indicato il codice destinatario MJ1OYNU, nonché il codice C.I.G. di cui al precedente comma 4.
 6. Ogni eventuale variazione dei dati sopraindicati dovrà essere comunicata a FRIULI VENEZIA GIULIA S.p.A. entro 60 (sessanta) giorni e mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, o PEC, indirizzata presso il domicilio eletto ai sensi del successivo art. 17. Fino al momento in cui tale comunicazione non sarà pervenuta a FRIULI VENEZIA GIULIA STRADE S.p.A., 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.

Articolo 7 - Cessione del credito

1. È ammessa la cessione dei crediti maturati dal locatore nei confronti di FRIULI VENEZIA GIULIA S.p.A. a condizione che:
 - a) il contratto di cessione venga stipulato mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata da un Notaio, ai sensi di quanto disposto dall'Art. 69 comma 3 del R.D. 18 novembre 1923, n. 2440, e che lo stesso, in originale o in copia autenticata, venga notificato a FRIULI VENEZIA GIULIA S.p.A. presso la sede legale;
 - b) FRIULI VENEZIA GIULIA S.p.A. non rifiuti la cessione con comunicazione, per raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo posta elettronica certificata (PEC), al cedente e al cessionario entro 45 (quarantacinque) giorni dalla notifica della cessione stessa;
 - c) il cessionario sia un Istituto Bancario o un intermediario finanziario disciplinato dalle leggi in materia bancaria o creditizia, il cui oggetto sociale preveda l'esercizio dell'attività di acquisto di crediti di impresa. FRIULI VENEZIA GIULIA S.p.A. in caso di notificazione della cessione può opporre al cessionario tutte le eccezioni opponibili al cedente in base al presente contratto.

- d) l'atto di cessione faccia espresso riferimento al presente contratto di locazione;
- e) sia notificato presso la sede legale di FRIULI VENEZIA GIULIA S.p.A. sita in Trieste, Scala dei Cappuccini,1.

Qualora al momento della notifica della cessione del credito il Locatore risulti, ai sensi dell'art. 48 *bis* del D.P.R. n. 602 del 29 settembre 1973, inadempiente all'obbligo di versamento derivante dalla notifica di una o più cartelle di pagamento per l'importo ivi indicato, FRIULI VENEZIA GIULIA S.p.A. si riserva il diritto, e il locatore espressamente accetta, di opporsi alla cessione, la quale resterà inefficace nei suoi confronti. L'opposizione potrà essere esercitata mediante semplice comunicazione scritta al locatore.

Per consentire la verifica ex art. 48-*bis* del D.P.R. n. 602/1973, l'atto di cessione dovrà essere corredato dall'esplicito consenso del locatore cedente al trattamento dei dati personali per l'assolvimento delle finalità indicate nel su citato articolo.

- f) Il Locatore garantisce che non perverranno alla Condittrice notificazioni, sue o di terzi, relative a cessioni dei crediti derivanti dal presente Contratto, fintanto che i crediti non siano divenuti certi e liquidi e quindi non prima dell'emissione della fattura.
- g) La comunicazione di cessione deve pervenire alla Condittrice almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del pagamento e indicare espressamente le coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento.
- h) Il Locatore si impegna a individuare un unico cessionario in relazione all'intero fatturato semestrale emesso nei confronti della Condittrice. Saranno ammesse soltanto cessioni di credito relative al singolo semestre.

Articolo 8 – Oneri Accessori

1. La Condittrice provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'Immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze.
2. *[Solo ove l'Immobile sia parte di un condominio]* La Condittrice si obbliga a pagare le spese per i servizi comuni facenti carico all'Immobile, limitatamente agli oneri accessori di cui all'art. 9 L. 392/1978.
3. *[Solo ove l'Immobile sia parte di un condominio]* Il Locatore delega la Condittrice ad intervenire in sua vece alle assemblee del condominio di cui è parte l'Immobile, per discutere e deliberare in merito ai soli servizi facenti carico alla Condittrice stessa.

Articolo 9 – Modifiche, Miglioramenti, Addizioni, Insegne

- a) Alla Condittrice 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 (quali, a titolo esemplificativo, inferriate, reti, parasassi, sistemi di allarme).
- b) Resta peraltro inteso che la Condittrice 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.
- c) Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie,

- addizioni, riparazioni, ecc., effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto al precedente punto b), resteranno acquisite dal Locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza possibilità di pretendere dalla Conduttrice il ripristino dell'Immobile nello *status quo ante* ai sensi di quanto previsto al precedente articolo 3.2.
2. Il Locatore consente che la Conduttrice, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'Immobile insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.
 3. Il Locatore autorizza fin d'ora la Conduttrice a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati. Il Locatore si impegna a collaborare con la Conduttrice nei confronti delle autorità competenti ai fini del rilascio delle relative autorizzazioni.

Articolo 10 – Manutenzione

1. Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico della Conduttrice.
2. Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'Immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore.
3. Sono altresì a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'Immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

Articolo 11 – Assicurazione

1. La Conduttrice si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione, una polizza assicurativa sull'Immobile che comprenda l'incendio e tutti i rischi per i danni all'immobile (c.d. "All Risks"), oltre alla responsabilità civile per tutti i danni materiali a persone o cose, riconducibili alla Conduttrice (cd. Rischio locativo).

Articolo 12 – Stato dell'Immobile

1. La Conduttrice si obbliga a mantenere, a propria cura e spese, i locali forniti di tutti i necessari impianti e mezzi mobili di spegnimento, dei percorsi di esodo e di ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza in perfetta efficienza e pronti all'uso.

Articolo 13 – Diritto di prelazione e di riscatto

1. In espressa deroga all'art. 41 della Legge 27.7.78, n. 392, è riconosciuto al Conduttore il diritto di prelazione all'acquisto, di riscatto e di prelazione in caso di nuova locazione, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 38, 39 e 40 della citata legge.

Articolo 14 – Opzione di acquisto

1. Il Locatore concede al Conduttore il diritto di acquistare l'Immobile dallo stesso Locatore comunicando la propria intenzione a mezzo PEC entro il termine massimo di tre mesi dalla fine del periodo di locazione.
2. Il prezzo dell'Immobile sarà determinato scomputando i canoni nel frattempo corrisposti.
3. Il Locatore si obbliga a non alienare a terzi l'Immobile fino al termine per l'esercizio del diritto d'opzione di cui al co. 1, fermo comunque quanto previsto dall'articolo 13.
4. Nel caso in cui sia esercitato il diritto di opzione, il relativo contratto definitivo di compravendita dovrà essere concluso entro [...].

Articolo 15 - Autorizzazioni e licenze

1. Il Locatore dovrà provvedere a tutte quelle concessioni, licenze ed autorizzazioni necessarie per consentire il pieno godimento dell'immobile locato e l'idoneità dello stesso all'uso cui è destinato, dovendosi intendere che il Locatore si assume ogni responsabilità per eventuali omissioni od inosservanze di disposizioni normative e/o regolamentari relative all'immobile.
2. Il Locatore concede fin d'ora il proprio consenso per eventuali nuovi allacciamenti alla rete stradale, agli impianti del gas e di energia elettrica nonché per la rimozione, al momento di rilascio dell'immobile, di tutti gli apparecchi di illuminazione ed elettrici in genere, di riscaldamento ed altri eventualmente installati a spese della Condittrice.

Articolo 16 - Impossibilità di utilizzo

1. In caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile descritto in premessa, che non sia dovuta a fatto o colpa della Condittrice, quest'ultima comunicherà prontamente tale circostanza al Locatore e qualora tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 3 (tre) giorni naturali, la Condittrice avrà diritto ad una riduzione del canone in relazione alla parte dell'immobile inutilizzabile a decorrere dal giorno in cui si è verificato l'impedimento e fino alla sua soluzione.
2. Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore ad 1 (uno) mese, la Condittrice avrà facoltà risolvere il contratto, ovvero di rilasciare la parte del bene affetta da tale impossibilità di utilizzo, ferma restando la riduzione del canone di cui al comma 1 del presente articolo.

Articolo 17 – Documentazione tecnica ed adeguamento dell'immobile

1. Il Locatore consegna l'immobile idoneo all'uso e in ogni caso garantisce che l'immobile è conforme alle normative vigenti in materia di agibilità, conformità degli impianti, prevenzione incendi, vulnerabilità sismica, superamento delle barriere architettoniche, prestazione energetica e dotato di tutte le relative certificazioni.
2. Ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D.lgs. 192/2005, la Condittrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

Articolo 18 – Clausola risolutiva espressa *(da inserire e/o adeguare in base al contenuto dell'art. 17)*

1. La mancata produzione delle certificazioni richieste ai sensi dell'articolo 17, senza giustificato motivo, nonché la mancata idoneità del bene all'atto della consegna dello stesso costituiscono inadempimento contrattuale, con conseguente risoluzione automatica del contratto.
3. Il Locatore prende atto ed accetta che in caso di risoluzione, per qualunque motivo previsto dal contratto stesso o dalla legge, [*eventuale in caso di mancanza certificazione antimafia*: anche ai sensi dell'art. 92, comma 3 del D.lgs. 159/2011], la Condittrice sarà tenuta a corrispondere al Locatore unicamente il canone maturato alla data di scioglimento del rapporto o, se successiva, alla data di effettiva riconsegna dell'immobile, con esclusione di ogni rimborso per gli eventuali lavori di adeguamento sostenuti dal Locatore.

Articolo 19 – Elezione di domicilio

1. Per tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:
 - il Locatore (*indicare sede legale e PEC*)

- la Conduttrice

Articolo 20 – Controversie

1. Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Trieste.

Articolo 21– Registrazione

1. Il presente Contratto è soggetto ad imposta di registro nei termini di legge. Ogni onere contrattuale e fiscale derivante dal presente contratto è posto a carico della parte locatrice

Articolo 22 – Trattamento dati personali

1. Il trattamento dei dati personali relativi alle attività oggetto del presente contratto è effettuato dalle Parti in qualità di Titolari, secondo quanto previsto dall'art. 4 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 - Regolamento generale sulla protezione dei dati (di seguito, Regolamento) e dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, ss. mm. ii. - Codice in materia di protezione dei dati personali recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (di seguito, Codice), e avverrà nel rispetto dei principi di liceità, necessità, correttezza, pertinenza e non eccedenza, esclusivamente per le finalità del presente contratto e nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali di cui al Regolamento e al Codice.
2. In particolare le Parti, ciascuna per quanto di competenza, si impegnano:
 - a non comunicare i dati personali a soggetti terzi, eccezion fatta per i soggetti designati dai Titolari quali Responsabili del trattamento ai sensi dell'articolo 28 del Regolamento ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del Titolare o del Responsabile se non ai fini dell'esecuzione del contratto o nei casi espressamente previsti dalla legge, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria;
 - ad adottare tutte le misure tecniche ed organizzative richieste dall'articolo 32 del Regolamento, necessarie a garantire la correttezza e sicurezza del trattamento dei dati personali, nonché la conformità di esso agli obblighi di legge e al Regolamento.
3. I dati personali necessari per la stipulazione e l'esecuzione del presente contratto di locazione verranno trattati esclusivamente ai fini della conclusione e dell'esecuzione dello stesso, nonché per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione di esso e degli obblighi legali e fiscali ad esso correlati, in ottemperanza alle prescrizioni di legge.
4. Le Parti danno atto, per il tramite dei rispettivi rappresentanti, di aver provveduto, ciascuna per la propria parte, a fornire al rappresentante dell'altro contraente l'informativa di cui all'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 - Regolamento generale sulla protezione dei dati, di seguito Regolamento.
5. FRIULI VENEZIA GIULIA STRADE S.p.A. potrà procedere alla diffusione delle informazioni di cui al contratto tramite il sito internet www.fvgstrade.it

esclusivamente in ottemperanza degli obblighi espressamente previsti dalla
legge.
[luogo], [data].

Il Locatore

La Conduttrice

Ai sensi dell'art. 1341 cod. civ. il Locatore approva specificamente per iscritto i seguenti
articoli: 2; 3; 4; 5; 6; 7; 9; 10; 11; 13; 14; 15; 16; 18; 19; 20; 21

Il Locatore