

**CONTRATTO DI LOCAZIONE A USO NON ABITATIVO AI SENSI DELLA
LEGGE N. 392/1978**

Con la presente scrittura privata fatta valere a tutti gli effetti di legge tra:

LA PARTE LOCATRICE

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura delle Marche, con sede legale in Ancona, Largo XXIV Maggio n. 1, codice fiscale e partita I.V.A. n. 02789930423, in persona del Segretario Generale dott. _____ C.F. _____ (di seguito, anche solo "**Locatore**" o "**Camera di Commercio delle Marche**")

e

LA PARTE CONDUTTRICE

.....
Il Locatore e il Conduttore sono di seguito anche definiti congiuntamente come le "**Parti**" e, ciascuna di esse, una "**Parte**".

PREMESSO CHE

- a) la Camera di Commercio delle Marche è un ente pubblico che svolge, ai sensi dell'articolo 1 della legge 29 dicembre 1993, n. 580 e s.m.i., nell'ambito della circoscrizione territoriale di competenza, sulla base del principio di sussidiarietà di cui all'articolo 118 della Costituzione, funzioni di interesse generale per il sistema delle imprese, curandone lo sviluppo nell'ambito delle economie locali;
- b) la Camera di Commercio delle Marche è ricompresa tra le "*amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione*", come individuate dall'Istituto nazionale di statistica ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196 (si veda, da ultimo, il comunicato ISTAT pubblicato in G.U. Serie Generale n. 234 del 30 settembre 2021 che include le Camere di Commercio tra le Amministrazioni locali);
- c) Il conduttore, selezionato mediante procedura pubblica, è un soggetto giuridico
- d) la Camera di Commercio delle Marche, con decisione della giunta camerale ha confermato la disponibilità a stipulare un contratto di locazione, come in seguito adottato con determinazione del Segretario Generale n. del....avente a oggetto la concessione di una porzione di immobile, di superficie lorda totale fino a complessivi mq 72,06 ubicata in Ascoli Piceno, Via Luigi Mercantini n. 29 (di seguito, anche solo "**Immobile**");
- e) il canone annuo minimo di locazione è stato quantificato mediante consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate;

Tutto quanto sopra premesso, le Parti, come in epigrafe rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

Valore delle premesse e degli allegati

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 (di seguito, anche solo "**Contratto**") 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:

- a) Planimetrie;
- b) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- c) Verbale di consegna.

Articolo 2

Oggetto

2.1 Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, una porzione dell'Immobile ubicato in Ascoli Piceno (AP), Via Luigi Mercantini n. 29. I locali in questione sono localizzati al piano terra ed hanno una superficie complessiva di mq 72,06 come meglio descritto nelle planimetrie allegate al presente Contratto sub 1.2 lett. a). L'immobile di cui fanno parte i locali oggetto di locazione è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno, al foglio 169, part 1084, sub 3, categoria catastale B4, rendita catastale € 1.871,33, superficie catastale mq 386.

Articolo 3

Destinazione d'uso e conformità

3.1 L'unità immobiliare di cui fanno parte i locali concessi in locazione ha destinazione d'uso ufficio pubblico; il Conduttore dichiara che vi saranno svolte, altresì, le attività strumentali e/o accessorie alla propria attività istituzionale.

3.2 Il Locatore dichiara che:

- sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possano impedirne o limitarne il libero godimento;
- sia la costruzione, sia gli impianti anche tecnologici dell'Immobile, sono conformi alle disposizioni di legge vigenti al momento della relativa realizzazione/adequamento, anche con riferimento al Decreto del Ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, agli artt., 14 e 16 della Legge 5 marzo 1990, n. 46, e successive modificazioni e integrazioni, all'art. 8 della legge 21 giugno 1986, n. 317 e al D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, in quanto applicabili.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Conduttore dichiara di aver ricevuto, ai sensi dell'articolo 6, comma 3, del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni e integrazioni, l'attestazione di Prestazione Energetica dell'Immobile, che viene allegata in copia al presente Contratto (**sub 1.2. lett. b**) divenendone parte integrante e sostanziale.

3.4 La violazione anche di una sola delle previsioni di cui al punto 3.2 del presente articolo determinerà la risoluzione del presente Contratto per grave inadempimento del Locatore, fermo restando il diritto del Conduttore di agire per il ristoro del danno subito.

Articolo 4

Durata, rinnovo e recesso del Conduttore

4.1 La durata della locazione è fissata in 6 (sei) anni a decorrere dalla data di consegna dell'Immobile, come risultante dall'apposito verbale sottoscritto congiuntamente dalle Parti contestualmente alla sottoscrizione del presente atto e allegato allo stesso (**sub 1.2. lett. c**).

4.2 Successivamente, il Contratto, su richiesta scritta di una o di entrambe le Parti, potrà essere espressamente rinnovato, per ulteriori periodi di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni nel rispetto della normativa vigente applicabile in materia. Nel caso di possibilità

di rinnovo, la Parte che non intenda rinnovare il Contratto dovrà darne comunicazione a mezzo raccomandata A/R o PEC da inviare all'altra Parte almeno 12 (dodici) mesi prima della prevista scadenza. In caso di mancata o tardiva comunicazione, la Parte non potrà opporre la propria volontà di non rinnovare il Contratto a seguito della richiesta scritta di rinnovo pervenuta dall'altra Parte. Il Locatore rinuncia fin d'ora, per sé e per i propri aventi causa, ad avvalersi della facoltà di diniego di rinnovazione del Contratto alla prima scadenza contrattuale di cui all'articolo 29 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

4.3 È, in ogni caso, esclusa la facoltà per le Parti di rinnovare tacitamente il presente Contratto.

4.4 Il Conduttore ha facoltà di recedere dal Contratto purché ne dia preavviso con raccomandata A/R o PEC inviata al Locatore almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Nell'ipotesi di esercizio di tale facoltà, null'altro sarà dovuto dal Conduttore al Locatore se non il canone maturato sino alla data di efficacia del recesso, oppure fino al materiale rilascio dell'Immobile, se successivo.

4.5 Al termine della locazione, il Conduttore dovrà riconsegnare l'Immobile come meglio indicato al successivo articolo 11.4. All'atto della riconsegna, gli incaricati delle Parti redigeranno un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti.

Articolo 5

Sublocazione e Comodato

5.1 Il Conduttore non ha la facoltà di sublocare, in tutto o in parte, l'Immobile. Resta, inoltre, espressamente convenuto fra le Parti che la locazione è e rimarrà unica, senza possibilità di essere scissa per alcun motivo.

5.2 La violazione, anche parziale, di quanto convenuto con il presente articolo comporterà la risoluzione di diritto del presente Contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c..

Articolo 6

Canone – Fatturazione – Tracciabilità

6.1 Il canone annuo complessivo, sarà pari a Euro ----- (-----) oltre IVA, da versarsi, a decorrere dalla data di consegna dell'Immobile, in rate trimestrali anticipate di uguale importo, le cui scadenze sono fissate il giorno 1 (uno) del primo mese del trimestre di riferimento. Ai sensi di quanto disposto dall'art. 1 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 (convertito dalla Legge 21 giugno 2017, n. 96), le fatture saranno emesse nei confronti del Consorzio nel rispetto della normativa contabile e fiscale di tempo in tempo vigente con particolare riferimento al DPR n. 633/1972 ss.mm.ii..

6.2 Ciascuna fattura dovrà essere trasmessa dal Locatore al Conduttore, con le modalità previste al successivo comma 3, almeno 30 (trenta) giorni prima della relativa scadenza.

6.3 L'emissione, la trasmissione e il ricevimento delle fatture dovrà avvenire, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 1, commi da 209 a 214, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244, solo ed esclusivamente in modalità elettronica attraverso il cd. Sistema di Interscambio (di seguito, "**SDI**") secondo le modalità previste dal D.M. 3 aprile 2013, n. 55. Pertanto, il Conduttore non accetterà fatture che non siano emesse e trasmesse nel rispetto delle suddette modalità, né procederà ai relativi pagamenti, neanche parziali.

A tale fine, il Locatore dovrà riportare sulle proprie fatture elettroniche il seguente "Codice Univoco Ufficio" del Conduttore "_____" e dovrà completare i seguenti campi come in appresso indicato, per ciascuna linea di fattura:

- nel blocco 2.1.2.7 <CodiceCIG>: indicare il codice CIG relativo al Contratto;
- nel blocco 2.1.3 <DatiContratto>: inserire l'identificativo del Contratto (ossia il codice assegnato dalla competente Agenzia delle Entrate in sede di registrazione del Contratto);
- nel blocco 2.2.1.4 <Descrizione>: inserire la Descrizione del bene/servizio fatturato, come di seguito riportato a titolo esemplificativo:
 - canone;
 - oneri condominiali: preventivo o consuntivo;
 - rimborso spese: natura rimborso (es: energia elettrica, importo forfettario, costi vari...);
 - imposte: prima registrazione - rinnovo - proroga - variazione – risoluzione;
 - adeguamenti Istat;
 - recupero interessi su deposito cauzionale;
 - indennità occupazione;
 - penali;
 - interessi;
- nel blocco 2.2.1.7 <DataInizioPeriodo>: indicare il periodo di competenza;
- nel blocco 2.2.1.8 <DataFinePeriodo>: indicare il periodo di competenza;
- nel blocco 2.2.1.15 <RiferimentoAmministrazione>: indicare l'indirizzo completo dell'Immobile.

6.4 Il pagamento delle fatture sarà effettuato tramite avviso di pagamento su piattaforma PagoPA-

6.5 Fermo il divieto disposto dall'articolo 3, comma 1, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla Legge 7 agosto 2012, n. 135, e successive modifiche ed integrazioni, su richiesta scritta di una delle Parti il canone potrà essere annualmente aggiornato, in aumento ovvero in diminuzione, nella misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT, calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai. L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui sarà pervenuta la relativa richiesta al Locatore o al Conduttore.

Articolo 7

Oneri Accessori – Utenze – Manutenzioni ordinarie impianti

7.1 Il Conduttore corrisponderà al Locatore, relativamente alle utenze e alla TARI, la parte di propria competenza calcolata proporzionalmente alla superficie lorda che il Conduttore medesimo detiene in locazione (72,06 mq), corrispondente al 1,85 % della superficie lorda dell'unità immobiliare in questione e dell'intera sede della CCIAA delle Marche (3.886 mq).

7.2 Il Conduttore corrisponderà al Locatore, relativamente alle manutenzioni ordinaria degli impianti elettrico, sicurezza, reti, idrico-sanitario, riscaldamento, raffrescamento e antincendio, la parte di propria competenza calcolata proporzionalmente alla superficie lorda che il Conduttore medesimo detiene in locazione (72,06 mq), corrispondente al 1,85 % della superficie lorda dell'unità immobiliare in questione e dell'intera sede della CCIAA delle Marche (3.886 mq).

7.3 Ai fini del riconoscimento dei costi il Locatore si impegna a trasmettere una tabella riepilogativa dei costi di cui al comma 2. Il Conduttore provvederà al rimborso previa trasmissione di appositi giustificativi delle spese sostenute.

Articolo 8

Modifiche, miglioramenti, addizioni, insegne

8.1 Il Conduttore ha facoltà di eseguire sull'Immobile, a propria cura e spese, eventuali lavori di sistemazione, finalizzati ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché opere di protezione (quali, a titolo esemplificativo, inferriate, reti, parasassi, sistemi di allarme, ecc.), previa comunicazione scritta al Locatore e limitatamente a quanto consentito dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, essendo l'immobile in questione sottoposto a specifico vincolo.

Ove i lavori di cui sopra siano suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dell'Immobile, il Conduttore dovrà sottoporre il relativo progetto all'approvazione preventiva del Locatore.

8.2 Le Parti, di comune accordo, convengono che alla cessazione della locazione indipendentemente dalle cause della stessa:

- il Locatore dovrà ritenere le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, etc., effettuate e comunicate o approvate secondo quanto sopra, senza obbligo di corrispondere rimborsi o indennità.

8.3 Le Parti convengono che il Conduttore avrà la facoltà di installare o affiggere all'esterno dell'Immobile insegne, cartelli o altri segnali inerenti alla propria attività, presentando direttamente alle competenti autorità istanze e domande per le autorizzazioni eventualmente necessarie, limitatamente a quanto consentito dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche. Quanto installato dovrà comunque rispettare la tipologia estetica e dimensionale delle targhe/insegne esistenti. Il Locatore si impegnerà in ogni caso a collaborare con il Conduttore nei confronti del condominio e/o delle Autorità competenti ai fini del rilascio delle relative autorizzazioni.

Articolo 9 Manutenzione

9.1 Le attività di manutenzione ordinaria dell'Immobile sono a carico del Conduttore.

9.2 Le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile all'uso convenuto tra le Parti sono a carico del Locatore.

Articolo 10 Obblighi del Locatore

10.1 il Locatore si impegna a mantenere l'Immobile in buono stato locativo, come risultante dal verbale di consegna, redatto e sottoscritto in contraddittorio tra le Parti, contenente la descrizione dello stato dell'Immobile riferito al momento della consegna.

10.2 Il Locatore, con la sottoscrizione del presente Contratto, dichiara di avere la piena proprietà e/o la completa disponibilità dell'Immobile e che lo stesso è conforme alle vigenti norme urbanistico-edilizie, sanitarie, ambientali, ecc.

10.3 Resta fermo quanto previsto dall'articolo 1585 del codice civile in materia di garanzia per molestie da parte del Locatore

Articolo 11 Obblighi del Conduttore

11.1 Il Conduttore si impegna a versare il canone nei termini e con le modalità di cui al precedente articolo 6.

11.2 Il Conduttore si impegna a prendere in consegna l'Immobile e a osservare la diligenza del buon padre di famiglia. Si impegna altresì ad utilizzare l'immobile con la

cura e la diligenza necessarie a mantenerlo conforme all'uso convenuto, garantendone la funzionalità ed il decoro.

11.3 Il Conduttore risponde della perdita e del deterioramento dell'Immobile che avvengono nel corso della locazione, anche se derivanti da incendio, qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile (art. 1588 c.c.). È pure responsabile della perdita e del deterioramento cagionati da persone che egli ha ammesso, anche temporaneamente, all'uso o al godimento dell'Immobile.

11.4 Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 8.2, il Conduttore deve restituire la cosa al Locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne è stata fatta dalle Parti nel verbale di consegna dalle medesime sottoscritto di cui al precedente articolo 1 salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del Contratto (art. 1590 c.c.). Qualora, in violazione dell'art. 1590 cod. civ., al momento della riconsegna l'Immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto a normale uso dello stesso, incombe al Conduttore l'obbligo di risarcire tali danni.

Articolo 12 Assicurazione

12.1 Il Locatore si impegna a stipulare e a mantenere, per tutta la durata della locazione, una polizza *All risks* a copertura dei danni, diretti e/o indiretti, derivanti da incendio, scoppio, alluvione, allagamento, perdite di gas, scariche ed altri fenomeni elettrici da qualsiasi motivo occasionati, ivi compresa l'azione di fulmini, nonché a copertura dei danni, diretti e/o indiretti, riconducibili ad inadempimenti o violazioni degli obblighi contrattuali di propria competenza, con particolare riferimento alle attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti. Copia della suddetta polizza sarà consegnata dal Locatore al Conduttore entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla data di sottoscrizione del presente Contratto.

12.2 Il Conduttore si impegna a stipulare e a mantenere, per tutta la durata della locazione, idonea polizza assicurativa per la responsabilità ad esso incombente ai sensi degli articoli 1588 e 1611 c.c., nonché a copertura di tutti i danni materiali, diretti e/o indiretti, a persone e/o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati, derivanti dall'esercizio della propria attività, incluse le operazioni di manutenzione ordinaria, per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti nell'Immobile. Copia della suddetta polizza sarà consegnata dal Conduttore al Locatore entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Articolo 13 Diritto di prelazione in caso di nuova locazione

13.1 È riconosciuto al Conduttore il diritto di prelazione in caso di nuova locazione ai sensi di quanto prescritto dall'art. 40 della L. n. 392/1978.

Articolo 14 Oneri fiscali

14.1 Le spese di bollo e di registrazione per il presente Contratto sono a carico delle Parti nella misura del 50% ciascuna. Il Locatore provvederà alla registrazione del presente Contratto e di tutti gli eventuali atti aggiuntivi, integrativi o di rinnovo, dandone notizia al Conduttore e anticipandone la relativa quota.

14.2 Sono interamente a carico del Conduttore le spese di bollo sulle quietanze relative ai canoni di locazione.

Articolo 15

Domicilio eletto e Foro competente

15.1 Agli effetti del presente Contratto, le Parti convengono di eleggere il proprio domicilio come segue:

- Per il Locatore:

Camera di Commercio delle Marche

Largo XXIV maggio n. 1

60123-Ancona

cciaa@pec.marche.camcom.it

- Per il Conduttore:

.....

Resta, pertanto, inteso che ogni comunicazione relativa al presente Contratto dovrà essere indirizzata dalle Parti ai domicili di cui sopra.

15.2 Per ogni controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente Contratto è competente in via esclusiva il Foro di Ascoli Piceno.

Articolo 16

Trattamento dei dati personali

16.1 Le Parti dichiarano, 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*").

16.2 I dati personali necessari per la stipulazione e l'esecuzione del Contratto, verranno trattati esclusivamente ai fini della conclusione e dell'esecuzione del presente atto, nonché per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione dello stesso e degli obblighi legali e fiscali ad esso correlati, in ottemperanza agli obblighi di legge.

16.4 Qualora dallo svolgimento delle attività oggetto del presente Contratto derivi un trattamento di dati personali, le Parti si impegnano a provvedere a detto trattamento nel rispetto delle disposizioni del Regolamento e nell'osservanza delle ulteriori previsioni normative, nazionali ed europee, e dei provvedimenti del Garante per la protezione dei dati personali, emessi in materia.

Articolo 17

Disposizioni finali

17.1 Per quanto non diversamente disposto dal presente Contratto, trovano applicazione tra le Parti le disposizioni del codice civile e della normativa speciale in tema di locazioni.

17.2 Qualsiasi modifica e/o variazione delle pattuizioni del presente Contratto non avrà alcun effetto tra le Parti se non effettuata per iscritto con atto successivo.

17.3 Le Parti si danno, infine, reciprocamente atto che ciascuna clausola del presente Contratto, nessuna esclusa, è stata oggetto di specifica negoziazione ed approvazione tra le Parti medesime e che, pertanto, non trova applicazione la disciplina di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c.

Il Locatore

Il Conduttore

Camera di Commercio delle Marche
Il Segretario Generale

(Firmato digitalmente)

(Firmato digitalmente)

ALLEGATI:

- a) Planimetrie;
- b) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- c) Verbale di consegna;