



N. di prot.

Bergamo

CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIA AD USO DIVERSO DA QUELLO
DI ABITAZIONE

Con la presente scrittura privata, a valere ad ogni effetto di legge,

TRA

ATB Mobilità S.p.a. con socio unico, con sede in Bergamo, via Monte Gle-
no 13, iscritta al registro imprese di Bergamo al n. 292929, capitale socia-
le interamente versato € 36.390.000, di seguito denominata "ATB" o "lo-
catore", C.F. 02485010165, nella persona del Direttore Generale pro tem-
pore

E

, nel proseguo denominato "Conduttore", nella persona del
rappresentante legale

Si conviene quanto segue:

Articolo 1 – Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto

Il locatore ATB Mobilità S.p.A. concede in locazione al conduttore, che a
tale titolo accetta, l'immobile a uso commerciale, sito in Bergamo, Viale
Vittorio Emanuele II civico 62, come evidenziato nella planimetria allega-
ta, per una superficie convenzionale di circa mq. 125, tutti commerciali, di
categoria catastale C/1.

Tale immobile risulta identificato catastalmente al foglio 5 del Comune di
Bergamo, numero 2444 sub 701.

Articolo 2) Durata della locazione

La presente locazione ha durata di anni sei con decorrenza dal _____ e
fino _____. Con la consegna delle chiavi il Conduttore esonera espres-

samente il Locatore da ogni tipo di responsabilità.

La locazione si intenderà tacitamente rinnovata alle medesime condizioni, per equal periodo, qualora non venga data disdetta da una delle parti con lettera raccomandata A.R. o a mezzo di posta elettronica certificata, almeno dodici mesi prima della scadenza. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 della legge n. 392/1978, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR o a mezzo posta elettronica certificata, almeno sei mesi prima della scadenza.

Articolo 3) Canone di locazione e pagamenti

L'importo del canone annuo della locazione è stabilito in euro (), oltre I.V.A., da pagarsi in rate trimestrali anticipate di euro (), non oltre il giorno 10 di ogni mese, a mezzo bonifico bancario o addebito diretto in conto.

Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/78 e successive modifiche le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a decorrere dal secondo anno, a richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni ISTAT per operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori di cui all'art.9 della legge 392/78 oltre i termini stabiliti dal presente contratto e dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Il mancato pagamento anche di una sola rata di canone e delle spe-

se costituisce il conduttore in mora, indipendentemente da qualunque causa, con la conseguente risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore, senza bisogno di diffida o speciale atto.

Articolo 4) Norme per l'utilizzo del bene locato – Responsabilità del conduttore

L'immobile viene consegnato nello stato in cui si trova con l'obbligo del conduttore di averne la massima cura.

L'immobile deve essere tenuto con il massimo decoro, con facoltà per il locatore di impartire in proposito le disposizioni che riterrà opportune nell'interesse dell'ordine, della morale e dell'estetica.

Il conduttore non potrà apportare modifiche strutturali allo stato del bene locato senza uno specifico consenso scritto del locatore. Nel caso il conduttore intenda apportare modifiche allo stato del bene predetto, oltre ad acquisire il consenso di cui sopra, dovrà munirsi, in tempo utile, della concessione edilizia nonché di tutti i visti, permessi, autorizzazioni e quanto altro previsto dalla vigente normativa. Nel caso di inottemperanza all'obbligo suddetto, sarà a carico del conduttore ogni e qualsiasi responsabilità di carattere civile o penale. Viene consentito al conduttore di apportare all'immobile tutte quelle modifiche che non riguardino la struttura ma che siano funzionali all'esercizio dell'attività per cui l'immobile viene concesso in locazione. Ogni aggiunta di fissi ed infissi di qualsiasi natura fatta dal conduttore, resterà acquisita al bene senza compenso alcuno e a tutto favore del locatore, resta riservato tuttavia allo stesso di esigere il completo e regolare ripristino a tutte spese del conduttore. Il conduttore dovrà destinare il locale esclusivamente all'uso enunciato nel presente

atto e cioè quale attività di _____ e dovrà rispondere di eventuali incendi e di tutti i danni e deterioramenti in genere prodotti per fatto o per colpa sua e dei suoi familiari, o di terzi, tanto internamente che esternamente.

Il conduttore assume l'obbligo di stipulare una polizza assicurativa con primaria compagnia, con massimali adeguati, per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile.

La violazione di tale obbligo, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Resta inteso che il locatore viene esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità per l'uso del bene e degli impianti da parte di terzi.

Articolo 5) Sublocazione

Il conduttore non potrà sublocare né totalmente né parzialmente l'immobile concesso in locazione, senza preventiva autorizzazione del locatore.

Articolo 6) Manutenzione ordinaria

Il conduttore dovrà provvedere a propria cura e spese alla riparazione, alla pulizia, alla custodia ed in genere all'ordinaria amministrazione del bene in oggetto e dei relativi impianti. I danni derivanti da eventuali deficienze di manutenzione sono a carico del conduttore. Resta fra l'altro stabilito sin d'ora che i tecnici e funzionari del locatore o persone comunque autorizzate dallo stesso ad effettuare rilievi e verifiche in ordine allo stato e all'uso dell'immobile locato, potranno accedere liberamente e in qualsiasi momento all'immobile stesso per l'espletamento delle necessarie operazioni.

Articolo 7) Pubblicità e insegne

Per l'eventuale posa in opera sulle pareti e manufatti esterni di targhe, insegne o cartelli reclamistici, sempre attinenti all'attività autorizzata, il conduttore dovrà ottenere le prescritte autorizzazioni degli organi competenti, salvo e impregiudicato tutto quanto dovuto per l'eventuale occupazione di suolo pubblico e pagamenti di tasse di pubblicità o altro. Il locatore autorizza sin d'ora, per quanto occorrer possa e comunque nei limiti di cui sopra, l'installazione di insegne e di loghi identificativi dell'attività svolta dal conduttore.

Articolo 8) Oneri accessori e spese comuni

Sono a carico del conduttore gli oneri concernenti i consumi energetici e consumo dell'acqua del locale concesso in locazione.

Per quanto riguarda l'energia elettrica, il metano, il telefono ed ogni altra utenza, il conduttore è tenuto a regolare direttamente con le aziende erogatrici i singoli consumi. Il conduttore è altresì tenuto a dotarsi di autorizzazione per la gestione degli impianti di riscaldamento ed effettuare le periodiche manutenzioni. Eventuali modifiche od integrazioni agli impianti, dovranno essere eseguite da personale qualificato e le relative certificazioni consegnate al locatore. Sono pure a carico del conduttore le spese comuni, escluse solamente quelle relative a lavori di miglioria o di straordinaria manutenzione sui beni comuni. Gli impianti elettrici (illuminazione, trasmissione dati, etc.) resteranno gratuitamente acquisiti ai locali e non potranno essere rimossi dal conduttore al termine della locazione.

Articolo 9) Deposito cauzionale

A titolo di garanzia della regolare osservanza degli obblighi di cui al pre-



sente contratto, il conduttore costituisce deposito cauzionale di Euro _____ (Euro _____) mediante bonifico bancario.

Articolo 10) Licenze ed autorizzazioni

È fatto obbligo al conduttore di richiedere a sua cura e spese le autorizzazioni e quant'altro necessario per lo svolgimento dell'attività nei locali in locazione.

Articolo 11) Attività di rivendita documenti di viaggio

Il conduttore esercita all'interno dei locali oggetto della locazione l'attività di rivendita di documenti di viaggio per conto di ATB Servizi S.p.A. (società interamente partecipata da ATB Mobilità S.p.A.), secondo le modalità ed obblighi previsti da apposita convenzione sottoscritta tra le parti.

Articolo 12) Altre norme

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della legge n. 392/1978, le parti si danno atto che i locali oggetto del presente contratto si trovano all'interno di una stazione di pubblico trasporto.

Articolo 13) Risoluzione espressa

Il mancato adempimento dei patti stabiliti in relazione al puntuale pagamento dei canoni, al divieto di cambio di destinazione, al divieto di eseguire lavori o innovazioni senza il consenso scritto, al divieto di cessione e sublocazione e quello che prevede l'obbligo di stipula di polizza assicurativa, comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con l'obbligo di risarcimento del danno.

Articolo 14) Regime IVA

La parte locatrice intende optare per _____.

Articolo 15) Imposta di bollo e di registro



È a carico del conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto, nonché l'imposta di bollo per le quietanze, se dovute. L'imposta di registro è a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. Per le annualità successive, il locatore provvederà al pagamento dell'imposta di registro richiedendo il 50% dell'imposta pagata al conduttore, il quale si impegna a effettuare il rimborso entro trenta giorni dalla richiesta.

Articolo 16) Foro competente

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere fra le parti, è competente in via esclusiva il foro di Bergamo.

Il presente contratto è costituito da n. _____ facciate.

Letto, confermato e sottoscritto

Il presente contratto è costituito da n. (_____) facciate.

Letto, confermato e sottoscritto

Il locatore

Il conduttore

ATB Mobilità S.p.A.

Il Direttore Generale