

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

### TRA

La Federazione Italiana Badminton, con sede in Roma, Viale Tiziano 70, Codice Fiscale 04774831004, partita IVA n: 96197870585, nella persona del suo Presidente e legale rappresentante Dott. Carlo Beninati, domiciliato per la carica in Roma, presso la sede federale, di seguito indicata "FIBa"

### E

La ....., con sede in ....., Via ....., Codice Fiscale ....., partita IVA n: ....., nella persona del suo legale rappresentante....., domiciliato per la carica, presso la sede legale, di seguito indicata "Società"

### PREMESSO

1. che la FIBa è concessionaria dell'impianto denominato "PalaBadminton" sito in via Cimabue n.24 - Milano;
  2. che la FIBa intende cedere in locazione spazi idonei all'esposizione di pubblicità all'esterno della struttura, nei limiti consentiti della concessione stabilita dal Comune di Milano;
- Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.

### ART. 1 – Oggetto

Il locatore, concede in locazione al conduttore, che accetta, porzione dell'immobile come risulta dalle allegate planimetrie sub lett. a) e b).

Il locatore, nella sua qualità di proprietario dell'immobile, dichiara che sullo stesso non insistono diritti di terzi che possano in alcun modo limitare la piena disponibilità del bene da parte del conduttore.

La conduttrice dovrà mantenere ed usare la porzione di immobile locato con diligenza, per sé, i suoi dipendenti, fornitori e clienti e chiunque vi acceda. Gli eventuali danni che dovessero verificarsi sulla porzione di immobile locato in dipendenza di guasti o rotture o per difetto di manutenzione e prevenzione resteranno ad esclusivo carico della conduttrice.

La locazione è dipendente e consequenziale alla concessione del Comune di Milano alla FIBa e pertanto cesserà in qualunque caso in cui, per qualunque ragione, la concessione dovesse interrompersi o dovesse essere revocata, senza che la società possa avere in tal caso nulla a pretendere.

Al conduttore è riconosciuta opzione, da esercitarsi entro il termine perentorio di 1 anno dalla

sottoscrizione per l'installazione di una seconda struttura pubblicitaria da collocare come indicato nelle planimetrie all. a) e b). In caso di esercizio dell'opzione, il canone sarà portato ad €..... annue, a decorrere dal mese successivo ferma ogni altra condizione di cui al presente contratto.

## **ART. 2 – Scopo della locazione**

2.1 L'immobile sarà utilizzato dal conduttore per l'installazione e l'esercizio di impianti pubblicitari, i quali dovranno essere realizzati ed installati a totale cura e spese del conduttore nel rispetto di tutte le normative e prescrizioni vigenti in materia.

2.2 Il conduttore potrà, quindi, a sua cura e sotto la sua piena responsabilità, comunque senza oneri a carico del locatore: eseguire sull'immobile gli occorrenti lavori di adattamento, manutenzione e gestione delle Infrastrutture, nonché quelli per la loro allocazione integrazione, modifica e sostituzione, il tutto comunque previo nulla osta sugli elaborati progettuali relativi all'installazione (basamento, calcoli statici sicurezza etc.) da parte di un tecnico di fiducia del locatore. A tale scopo i detti elaborati dovranno essere forniti al locatore con congruo anticipo rispetto alla data programmata dei lavori di installazione.

2.3 In merito a tutti i lavori ed interventi summenzionati, il locatore riconosce al conduttore la facoltà di richiedere alle competenti autorità le autorizzazioni necessarie e qualora fosse indispensabile, si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in questione. In entrambi i casi, le relative spese saranno a carico del conduttore.

## **ART. 3 – Durata**

La locazione avrà la durata di anni 6(sei), rinnovabili tacitamente di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni se una delle Parti non avrà inviato disdetta mediante lettera raccomandata A.R. almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza contrattuale.

Resta inteso che alla scadenza del primo periodo contrattuale il locatore potrà formulare disdetta solo per i motivi di cui all'art. 29 L. 392/78.

La locazione inizierà a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello del rilascio da parte delle Pubbliche Amministrazioni delle autorizzazioni necessarie per l'installazione delle infrastrutture.

Tale decorrenza verrà comunicata dal conduttore al locatore con raccomandata A.R.

Resta comunque inteso che, qualora entro 6(sei) mesi dalla data di sottoscrizione del presente accordo il conduttore non abbia comunicato al locatore la decorrenza della locazione, il contratto si intenderà automaticamente risolto, senza che le Parti possano pretendere alcunchè l'una dall'altra.

#### **ART. 4 – Recesso**

Le Parti convengono che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore mediante raccomandata A.R., almeno 12 (dodici) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

E' altresì riconosciuto diritto di recesso al locatore qualora per disposizione della pubblica Autorità ovvero per incompatibilità tecnica tra l'attività svolta nella struttura, le installazioni debbano essere rimosse.

#### **ART. 5 – Canoni e spese**

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro ( ) più I.V.A., suddiviso in quattro rate trimestrali di Euro \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_/00) più I.V.A. (se dovuta), ciascuna da corrisondersi entro la prima decade di ogni trimestre con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito \_\_\_\_\_, di \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), Ag. \_\_\_\_\_.

Paese	Check Digit IBAN	CIN	ABI	CAB	Conto Corrente

Il canone sarà corrisposto previa presentazione di fattura (solo per i contratti soggetti ad iva ) che il locatore farà pervenire al conduttore in originale entro la prima decade del trimestre di riferimento.

A partire dal secondo anno di locazione, il canone potrà essere aggiornato, previa espressa richiesta del locatore da formularsi per iscritto di anno in anno, in misura percentuale pari al 75% delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in G.U. Gli aggiornamenti di canone dovranno essere fatturati dopo la pubblicazione dei dati ufficiali da parte dell'ISTAT.

Saranno altresì a carico del conduttore tutte le spese relative ad utenze, consumi e somministrazioni comunque utilizzate per il godimento della porzione locata. A tale scopo è obbligo del conduttore fare installare appositi contatori e assumere accordi diretti con i fornitori dei servizi. Nel caso in cui temporaneamente sia fatto uso di servizi della struttura FIBa, il conduttore ne rifonderà in proporzione il valore che sarà addizionato al canone contrattuale annuo.

È vietata la cessione dei crediti derivanti dal presente contratto salvo diverso accordo tra le Parti.

#### **ART. 6 – Manutenzione**

Il conduttore provvederà, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi locati.

In particolare, il conduttore, considerato l'uso che verrà fatto della porzione locata, dichiara di tenere completamente a proprio carico, sia economico che a termini di legge, ogni intervento di adeguamento degli spazi e degli impianti locati alle normative di volta in volta vigenti, in particolare modo per quanto riguarda l'impatto igienico ambientale in materia di utilizzo di materiali, tecnologie e impianti nocivi alla salute e per quanto riguarda la sicurezza e prevenzione antincendio, manlevando il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità ed obbligandosi a rifondere eventuali danni arrecati a persone o cose per inadempimento dei suddetti obblighi.

#### **ART. 7 – Ripristino**

Al termine della locazione il conduttore provvederà a propria cura e spese alla rimozione degli impianti installati ed al ripristino dell'immobile locato.

Il locatore si impegna a garantire l'accesso di imprese incaricate dal conduttore per l'effettuazione degli interventi di cui sopra. A maggior esplicitazione di detto impegno, il locatore dichiara e riconosce che tale accesso potrà avvenire in ogni tempo ed indipendentemente da qualsivoglia diritto vantato del locatore ai sensi del presente contratto.

#### **ART. 8- Manleva**

Il conduttore manleva la locatrice da ogni responsabilità per eventuali danni imputabili al conduttore società comunque causati dall'impianto a cose e/o persone e risponderà d'ogni azione legale promossa da terzi derivanti dal funzionamento e dalla presenza delle apparecchiature, anche se dette azioni siano promosse nei confronti del locatore, tenendo indenne lo stesso per ogni responsabilità civile inerente i cartelloni pubblicitari assumendosi ogni onere e spesa qualora il conduttore abbia violato norme e regolamenti o non abbia ottemperato ai propri doveri e compiti con la necessaria diligenza.

#### **Art. 9 - Ulteriori obblighi dell'affidatario.**

La Società si impegna a rispettare tutte le condizioni normative, regolamentari e contrattuali derivanti dalla Convenzione FIBa - Comune di Milano, che dichiara di ben conoscere ed

accettare, garantendo e manlevando la stessa FIBa da ogni possibile contestazione da parte del Comune.

Ogni e qualsiasi responsabilità per danni - nessuno escluso – che dovessero derivare a persone o cose in conseguenza ed in dipendenza dell'attività oggetto del presente Contratto è assunta dalla Società senza esclusione alcuna, con espresso impegno a manlevare e tenere indenne FIBa ed il Comune di Milano da tutte le conseguenze dirette ed indirette e pregiudizi patrimoniali che la stessa potrebbe patire.

La Società dichiara di essere in possesso di tutti i permessi/autorizzazioni necessari per svolgere l'attività oggetto del presente accordo e di assolvere ogni eventuale onere o costo di natura fiscale o amministrative, manlevando la FIBa da ogni e qualsiasi richiesta in proposito.

#### **ART. 10 – Riservatezza**

Il locatore si impegna a non fornire a terzi notizie oggetto del presente contratto ed a fare delle notizie di cui venga in possesso un uso tale da non recare pregiudizio alcuno al conduttore. Le disposizioni di cui al presente articolo produrranno effetti anche oltre la durata del presente contratto.

#### **ART. 11 – Trattamento di dati personali ai sensi della normativa sulla privacy**

Al momento della stipula del presente Contratto, non sono previsti da parte del locatore e del conduttore trattamenti di dati personali di interessati diversi dalle parti contrattuali.

Qualora, nel corso del presente Contratto il conduttore ed il locatore dovessero effettuare trattamenti di dati personali, le Parti, ognuna per quanto di competenza, si conformeranno alle disposizioni del D.Lgs. 196/03 (c.d. Codice privacy).

Il locatore autorizza sin da ora il conduttore a far trattare i propri dati da terzi incaricati dell'esecuzione delle attività oggetto del presente Contratto.

Le Parti si impegnano a mantenersi reciprocamente indenni da ogni contestazione, azione o pretesa avanzate nei loro confronti da parte degli interessati e/o di qualsiasi altro soggetto e/o Autorità a seguito di eventuali inosservanze al suddetto Codice privacy.

#### **ART. 12– Variazioni al testo del contratto.**

Qualsiasi modifica aggiunta o soppressione da apportare al testo del presente contratto dovrà essere concordata tra le Parti e potrà avere validità solo a seguito dell'avvenuto accordo scritto tra di esse.

**ART. 13 – Clausole fiscali e registrazione del contratto**

Il locatore, soggetto passivo di imposta agli effetti dell’IVA, in considerazione della circostanza che la locazione ha per oggetto un immobile strumentale, cioè accatastato nella categoria A/10 (o nelle categorie B, C, D ed E), dichiara di optare per l’imponibilità della presente locazione, ai sensi e per gli effetti dell’articolo 10, numeri 8 ed 8 ter del D.P.R. 633/1972.

Il presente contratto dovrà essere registrato a cura del conduttore in termine fisso ed in misura proporzionale dell’1%, con oneri ripartiti in parti uguali.

**Art. 14 – Domicili contrattuali**

A tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:

Il locatore: al domicilio indicato;

Il conduttore: al seguente indirizzo operativo:.....

**Art. 15 – Disposizioni finali**

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente contratto si rimanda alla normativa vigente in materia. Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto, unitamente a tutti i suoi allegati, è stato stipulato nell’esercizio della loro libertà negoziale e previa attenta negoziazione di ciascuna clausola dello stesso e dei predetti allegati. Pertanto, le Parti dichiarano e riconoscono che non potranno trovare applicazioni nel caso di specie gli articoli 1341 e 1342 C.C.

**Art. 16 - Controversie.**

La competenza esclusiva per eventuali controversie inerenti il presente contratto è quella del Foro di Milano.

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Il Locatore

Il Conduttore

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_