

COMUNE DI PIAN CAMUNO

Rep.n.

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER LA PER LA LOCAZIONE DELLA STRUTTURA DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATA "BAR S. GIULIA" COMPRENDENTE UN LOCALE ATTREZZATO PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' DI BAR, DUE CAMPI DA BOCCE, SPOGLIATOI E AREE PERTINENZIALI SITI IN COMUNE DI PIAN CAMUNO SUL MAPPALE N°8210 (UNITA' 3,4,6)

L'anno, questo giorno di del mese di, in Pian Camuno (BS) presso la sede municipale in via don Stefano Gelmi n.31, Avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott. Marino Bernardi, segretario comunale del Comune di Pian Camuno (BS), competente ai sensi dell'art. 97 comma 4, lettera c) della Legge 267/2000 e s.m.i., si sono costituiti:

COMUNE DI PIAN CAMUNO con sede in Pian Camuno (BS) Via Don Stefano Gelmi n. 31, Codice Fiscale 00641410170 - Partita Iva 00574180980, rappresentata da, in qualità di, che agisce in esecuzione della Determinazione nn. Del, d'ora in poi anche solo "**COMUNE DI PIAN CAMUNO**" o "**Locatore**",
e

..... (C.F.
..... P.IVA
rappresentata da, nato a
Il
Residente a, in qualità di
....., d'ora in poi anche solo "**Conduttore**".

Detti componenti, della cui identità personale e qualifiche indicate io Segretario sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale stipulano e convengono quanto segue:

Art. 1 – OGGETTO

1. Il Comune di Pian Camuno, nell'ambito delle iniziative volte alla valorizzazione del territorio e per lo sviluppo della economia, affida al Conduttore come sopra rappresentato, che accetta, la locazione del complesso immobiliare denominato "Bar S. Giulia" comprendente:

- *un locale attrezzato per l'esercizio dell'attività di bar,*
- *due campi da bocce coperti,*
- *spogliatoi e aree pertinenziali.*

Detto complesso è sito in comune di Pian Camuno – Via F.lli Kennedy (Catasto fabbricati di Pian Camuno **foglio 3 particella 8210 unità 3-4-6** nei confini risultanti dalla planimetria allegata allo schema di contratto). e graficamente individuata nelle planimetrie che si allegano al presente atto, da destinare a esercizio pubblico e comprendente anche le attrezzature e arredi, usati e nello stato in cui si trovano-qui di seguito-elencati dal seguente stralcio dell'inventario comunale:

Tipo Cespite: **Macchinari, attrezzature e impianti**

| Nr.Inv. | Nr.Inv.Rif. | Descrizione | Classificazione Localizzazione 1 | Consegnatario Localizzazione 2 |
|---------|-------------|--|---|-----------------------------------|
| 1.214 | 69 | BANCONE BAR Dismesso il: | ATTREZZATURE BAR BAR DELLO STADIO CAPOLUOGO | ZILIANI RICCARDO SALETTA BAR |
| 1.215 | 70 | MOBILE IN LAMINATO BAR GRIGIO E ROSSO Dismesso il: | MOBILI E ARREDI BAR DELLO STADIO CAPOLUOGO | ZILIANI RICCARDO SALETTA BAR |
| 1.216 | 71 | LAVASTOVIGLIE RANCILIO Dismesso il: | ATTREZZ. CUCINA BAR DELLO STADIO CAPOLUOGO | ZILIANI RICCARDO SALETTA BAR |
| 1.217 | 72 | LAVELLO INOX E FORMICA 1 VASCA Dismesso il: | ATTREZZ. CUCINA BAR DELLO STADIO CAPOLUOGO | ZILIANI RICCARDO SALETTA BAR |
| 1.218 | 73 | FRIGORIFERO IGNIS Dismesso il: | ATTREZZ. CUCINA BAR DELLO STADIO CAPOLUOGO | ZILIANI RICCARDO SALETTA BAR |
| 1.219 | 74 | MOBILE IN FORMICA BIANCO 5 ANTE 4 CASSET Dismesso il: | MOBILI E ARREDI BAR DELLO STADIO CAPOLUOGO | ZILIANI RICCARDO SALETTA BAR |
| 1.220 | 75 | TAVOLO IN LAMINATO CIRCOLARE Dismesso il: | MOBILI E ARREDI BAR DELLO STADIO CAPOLUOGO | ZILIANI RICCARDO SALETTA BAR |
| 1.221 | 76 | TAVOLO IN LAMINATO CIRCOLARE Dismesso il: | MOBILI E ARREDI BAR DELLO STADIO CAPOLUOGO | ZILIANI RICCARDO SALETTA BAR |
| 1.222 | 77 | TAVOLO IN LAMINATO CIRCOLARE Dismesso il: | MOBILI E ARREDI BAR DELLO STADIO CAPOLUOGO | ZILIANI RICCARDO SALETTA BAR |
| 1.223 | 78 | TAVOLO IN LAMINATO CIRCOLARE Dismesso il: | MOBILI E ARREDI BAR DELLO STADIO CAPOLUOGO | ZILIANI RICCARDO SALETTA BAR |
| 1.224 | 79 | SEDIA IN PLASTICA SEDILE CIRCOLARE Dismesso il: | MOBILI E ARREDI BAR DELLO STADIO CAPOLUOGO | ZILIANI RICCARDO SALETTA BAR |
| 1.225 | 80 | PANCHINA IN LEGNO E METALLO CON APPENDI Dismesso il: | ATTREZZATURE RICREATIVE BAR DELLO STADIO CAPOLUOGO | ZILIANI RICCARDO SALETTA BAR |

2. La locazione viene stipulata ai sensi degli artt. 27 e ss. della L. 27-7-1978 n. 392 "Disciplina delle locazioni di immobili urbani".

3. Dati catastali – L'immobile di cui al comma 1 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pian Camuno al foglio 3 particella 8210 unità 3-4-6 con le seguenti consistenze:

- *Unità 3: n°2 campi da bocce coperti;*
- *Unità 4: spogliatoio (campi da bocce e tennis), n°4 w.c.;*
- *Unità 6: bar, sala, n°1 wc e dispensa;*

4. Verbale di Consegna - All'atto della consegna al conduttore dell'immobile oggetto del presente contratto sarà redatto apposito verbale di consegna e consistenza da redigersi in contraddittorio ed a cui si farà riferimento per la riconsegna al termine della locazione.

5. Riconsegna - Al termine del presente contratto verrà redatto apposito verbale di riconsegna e verifica della consistenza e dello stato d'uso dell'immobile rispetto alle condizioni riscontrate alla consegna.

Art. 2 - DURATA

1. La locazione avrà validità per anni **6 (sei)** decorrenti dalla data di stipula del contratto e per terminare al/...../ 2023.

2. Alla prima scadenza contrattuale, il COMUNE DI PIAN CAMUNO potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione per un uguale periodo soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della legge 27/7/1978, n. 392.

3. Il conduttore potrà recedere anticipatamente dal presente contratto con un preavviso di almeno sei mesi da comunicare per iscritto all'altra Parte. In caso di recesso anticipato del conduttore lo stesso non potrà reclamare dal Comune alcun riconoscimento economico per le migliorie apportate alla struttura, ivi compresa l'intervento di manutenzione straordinaria e rinnovamento attrezzature di cui al successivo art. 5, punto 3, del presente contratto.

Art. 3 – CANONE

1. Si dà atto che il canone annuo di locazione viene stabilito ed accettato dalle Parti in €.
..... (euro/00)
da pagarsi al domicilio del Locatore in quattro rate anticipate entro il giorno 15 di ogni trimestre decorrente dal giorno della firma del contratto. Il versamento dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente del Comune di Pian Camuno presso il Tesoriere dell'Ente. Il conduttore si impegna espressamente a trasmettere copia dell'attestazione di ogni avvenuto pagamento al COMUNE DI PIAN CAMUNO entro i tre giorni lavorativi successivi dal pagamento medesimo via fax al numero che sarà indicato dal COMUNE DI PIAN CAMUNO.

2. Il canone annuo sarà soggetto, su richiesta del locatore, all'adeguamento annuale all'indice ISTAT, in misura pari al 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), con decorrenza da secondo anno di stipula del contratto.

Art. 4 - USO DELL'IMMOBILE

1. il complesso immobiliare locato dovrà essere adibito esclusivamente a pubblico esercizio ed annesse attività di svago secondo la destinazione attuale della struttura.

2. Le attività che si realizzeranno nell'immobile oggetto del presente atto dovranno essere svolte dal Conduttore nel pieno rispetto della normativa vigente e tenendo conto delle condizioni di igiene, salubrità e in generale delle caratteristiche dell'immobile stesso anche sotto il profilo della sicurezza statica.

3. Il Conduttore risponderà in proprio dell'uso dell'immobile locato, che non potrà in alcun modo comportare responsabilità in capo al Locatore.

Art. 5 - STRUTTURE CONCESSE IN USO AL CONDUTTORE

1. Con la firma del presente contratto il Conduttore accetta in locazione le strutture di cui all'art. 1 nello stato di fatto in cui esse si trovano, che il conduttore dichiara di ben conoscere per averne presso diretta cognizione prima della gara, e così come risultano descritte nel verbale di consegna e consistenza indicato al medesimo art. 1 e si impegna a restituirle al termine del contratto nelle medesime condizioni in cui le ha ricevute, salvo il normale deperimento d'uso.

2. INTERVENTI DEL LOCATORE - Il Conduttore acconsente a che vengano eseguiti da parte del COMUNE DI PIAN CAMUNO tutti quei lavori che questa riterrà necessari per completare o migliorare le strutture. I lavori dovranno essere eseguiti preferibilmente nei periodi di minor afflusso turistico. Qualora ciò non fosse possibile e qualora l'esecuzione dei lavori comportasse un minor utilizzo delle strutture, verrà concordata con il Locatore un'equa riduzione del canone per il periodo interessato.

3. INTERVENTI DEL CONDUTTORE – Il conduttore, entro tre mesi dalla stipula del contratto, dovrà eseguire a propria cura e spese l'intervento di manutenzione straordinaria e rinnovamento delle attrezzature secondo l'apposito progetto predisposto dal Comune, approvato con Delibera di Giunta Comunale n°32 del 30.03.2017 e depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, che il conduttore dichiara di ben conoscere, che prevede una spesa complessiva di € 68.000,00 oltre IVA.

Tale importo, che sarà anticipato dal conduttore, sarà recuperato per intero mediante compensazione del canone di locazione dovuto tempo per tempo fino a completo recupero della somma anticipata.

L'intervento dovrà essere realizzato sotto la supervisione dell'Ufficio Tecnico Comunale che, al termine dei lavori, dovrà certificare e collaudare la regolare esecuzione delle opere.

Dovrà inoltre essere prodotto rendicontazione puntuale dell'intervento con la presentazione di idonea documentazione regolare ai fini fiscali.

Al conduttore sarà riconosciuto l'importo risultante dalla documentazione fiscale presentata con un massimo di € 68.000,00 IVA esclusa.

Art. 6 - ATTREZZATURE ED ARREDI

1. Il Conduttore assume l'onere di fornire la struttura ricettiva di tutto quanto necessario al suo normale funzionamento che non sia ricompreso nella dotazione della struttura al momento della consegna (ivi compreso l'intervento di miglioria prevista al punto 3 del precedente articolo), in particolare arredi, mobili, impianti, apparecchiature, biancheria, asciugamani e suppellettili.
2. Sarà a cura e spese del Conduttore l'uso diligente, la manutenzione, pulizia e l'eventuale sostituzione delle dotazioni di cui al punto 1.
3. Le attrezzature ed arredi, di proprietà della COMUNE DI PIAN CAMUNO, inventariate alla consegna dell'immobile sono concesse in uso al conduttore il quale ne avrà la custodia e le utilizzerà diligentemente curandone anche la manutenzione e, se necessario, l'eventuale sostituzione a proprie spese.
4. CONSEGNA E INVENTARIO - All'atto della consegna al conduttore dell'immobile oggetto del presente contratto sarà redatto l'inventario delle dotazioni di cui al comma 3, da redigersi in contraddittorio ed a cui si farà riferimento per la riconsegna al termine della locazione.
5. RICONSEGNA - Al termine del presente contratto verrà redatto apposito verbale di riconsegna e verifica dello stato d'uso delle attrezzature ed arredi rispetto alle condizioni riscontrate alla consegna.
6. Resta stabilito che Il Locatore non dovrà corrispondere alcuna somma a ristoro delle eventuali spese sostenute dal conduttore per la riparazione e/o sostituzione delle attrezzature e arredi.

Art. 7 - RICONSEGNA PER FINE LOCAZIONE

1. Gli edifici, strutture ed impianti andranno riconsegnati al Locatore in piena efficienza e completi di tutte le loro dotazioni, nello stato in cui si trovavano al momento della consegna salva la normale usura, e con la ricostituzione di tutte le scorte.
2. All'atto della riconsegna sarà redatto apposito verbale; solo dopo l'approvazione del verbale da parte del Locatore sarà svincolato il deposito cauzionale.
3. Il Locatore si riserva di indicare in verbale quegli immobili, impianti, attrezzature, scorte, che risultassero non in corretto stato di manutenzione ovvero mancanti. In tal caso, l'Ente potrà rivalersi sulla cauzione di cui all'art.23, salvo richiesta di risarcimento del maggior danno subito.

Art. 8 - ONERI DI UTENZA

1. Sono a carico del Conduttore tutti gli oneri per utenza di energia elettrica, acqua, riscaldamento, telefono e quant'altro necessario al funzionamento degli impianti.
2. La volturazione ovvero attivazione delle utenze di cui al comma 1 saranno a cura e spese del conduttore.

Art. 9 - GESTIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA DELL'IMMOBILE

1. CONDUZIONE - Tutte le spese per la conduzione dell'immobile, a decorrere dalla consegna dell'immobile stesso, sono a carico del Conduttore, che provvederà tempestivamente a propria cura e spese alle volturazioni ovvero nuove attivazioni delle utenze necessarie per lo svolgimento delle attività, nonché agli adempimenti relativi a tasse, imposte e tariffe attribuibili al Conduttore, nessuna esclusa.
2. Tutti gli eventuali oneri e le spese di custodia e guardiania dell'immobile locato sono a carico del Conduttore.
3. MANUTENZIONE ORDINARIA - Tutte le attività e gli interventi di manutenzione e gestione ordinaria dell'immobile sono a carico del Conduttore secondo gli usi correnti.
4. IMPIANTI - La gestione ordinaria (tecnica ed amministrativa) di tutti gli impianti installati nell'immobile e di quelli che il Conduttore installerà durante l'uso dell'immobile, ivi compresa l'assunzione delle responsabilità

previste dalle normative vigenti relativamente all'impianto termico, all'impianto elettrico, ed ai presidi antincendio (estintori, idranti, ecc.) sono a carico del Conduttore.

5. ACCESSO DEL LOCATORE - In relazione all'obbligazione assunta dal Conduttore di effettuare una buona e confacente manutenzione ordinaria dell'immobile, il medesimo garantisce la libertà di accesso a tutte le strutture da parte del personale del Locatore per opportune ispezioni, verifiche e controlli in tal senso.

6. Il Conduttore prende atto che la mancata o carente manutenzione ordinaria dell'immobile, come sopra accertata, costituirà per Il Locatore motivo di richiesta di immediata restituzione del bene.

Art. 10 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. La manutenzione straordinaria dell'immobile è a cura e spese del Locatore.

2. L'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria da parte del Conduttore sarà sempre subordinata all'acquisizione di preventivo parere favorevole del Locatore da esprimere per iscritto in sede di valutazione del relativo progetto e non daranno diritto ad alcun rimborso, salvo patto contrario.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria e le migliorie eseguite dal Conduttore saranno sottoposte a verifica al termine dei lavori le cui risultanze potranno essere oggetto di apposito verbale da redigersi in contraddittorio in riscontro alla regolare esecuzione delle opere in conformità al progetto approvato.

4. In caso di difformità non sanabili, il Locatore si riserva la facoltà di richiedere la rimessa in pristino con eventuale rimozione delle opere e/o il risarcimento di ogni eventuale danno.

Art. 11 - ADDIZIONI E MIGLIORIE

1. Ai sensi degli artt. 1592 e 1593 C.C. il Conduttore avrà la facoltà di apportare all'immobile locato, a propria cura e spese e acquisito il preventivo nulla osta scritto del Locatore, tutte le addizioni e migliorie che riterrà utili all'espletamento e incremento delle attività consentite nell'immobile; le aggiunte e migliorie potranno interessare anche gli impianti.

2. SCORPORO DELLE SPESE - Per gli interventi di cui al comma 1 potrà essere preventivamente concordato per iscritto lo scomputo dal canone annuo delle spese sostenute dal Conduttore, purchè corredate a consuntivo da esaustiva documentazione di verifica e da fatture quietanzate, in misura comunque non superiore alla metà del canone medesimo per ciascuna annualità e per un numero di annualità non superiore a quelle mancanti al termine del contratto. Ove non concordato preventivamente nessun riconoscimento economico potrà essere preteso dal conduttore.

3. L'ottenimento di ogni titolo edilizio e dei conseguenti certificati di agibilità relativi agli interventi di cui al presente articolo, e in generale relativi a tutti gli interventi eventualmente necessari all'esercizio dell'attività e comportanti eventuali interventi di sistemazione, saranno a totale cura e spese del Conduttore.

Art. 12 - REQUISITI PER LA LOCAZIONE

1. Il Conduttore dichiara di possedere i requisiti richiesti dalle leggi e dai regolamenti statali e regionali vigenti per la gestione di attività ricettive alberghiere o si impegna ad acquisirli entro sei mesi dalla firma del presente contratto a pena di risoluzione dello stesso. In caso di società, detti requisiti devono essere posseduti dal legale rappresentante o dal preposto alla gestione.

2. Il Conduttore si impegna a condurre la gestione, ai fini della prestazione dei servizi, conformemente ai criteri ed alle prescrizioni previste dalla normativa in materia per la relativa categoria.

3. Le tariffe applicate dovranno essere comunicate al COMUNE DI PIAN CAMUNO nei tempi e modi previsti dalla normativa vigente in materia.

Art. 13 - ACCESSO AL PUBBLICO

1. L'ammissione alla struttura ricettiva sarà libera a tutti nel rispetto delle norme che disciplinano i pubblici esercizi ed, in particolare, la tipologia di esercizio esplicitata dal Conduttore nell'immobile.

Art. 14 - GESTIONE DEL PERSONALE

1. Il Conduttore si obbliga a disporre di personale sufficiente per assicurare il buon andamento della gestione di tutto il complesso, tenuto conto delle caratteristiche della struttura, nel rispetto di tutte le norme vigenti.
2. Il Conduttore corrisponderà gli stipendi ed emolumenti al personale dipendente nell'osservanza delle norme di legge in vigore e dei contratti di lavoro, anche per quanto riguarda gli oneri assicurativi e previdenziali, che il Conduttore stesso riconosce interamente a suo carico.
3. Il Conduttore si impegna comunque ad osservare ogni norma vigente in materia di assicurazioni sociali e di impiego, e dichiara altresì di assumere in proprio ogni responsabilità in caso di infortuni e di danni eventualmente arrecati dal suddetto personale a persone e a cose, sia del Locatore che di terzi, nell'esecuzione delle attività svolte nell'immobile.
4. Il mancato rispetto di quanto stabilito ai commi precedenti potrà essere considerato causa di risoluzione del contratto.

Art. 15 - PROVENTI DELLA GESTIONE

1. Il Conduttore introiterà e tratterrà per sé interamente i proventi derivanti dalla gestione dell'immobile.

Art. 16 - ATTIVITA' PROMOZIONALI E TURISTICHE

1. Il Conduttore, nell'ottica, condivisa con il COMUNE DI PIAN CAMUNO, del miglioramento complessivo dell'offerta turistica del territorio, si impegna a porre in essere iniziative volte a promuovere una migliore conoscenza e fruizione del territorio e, in particolare, si impegna a:
 - dare informazioni turistiche;
 - promuovere eventuali convenzioni con gli operatori turistici del settore e con soggetti pubblici e privati che operano nel campo turistico e/o culturale;
 - tenere a disposizione dei clienti del complesso e distribuire il materiale turistico, informativo e promozionale fornito gratuitamente dal Comune e altra Associazione (depliant, ecc.);
 - esporre altro materiale pubblicitario inerente al territorio a monumenti della Valle Camonica o a vicini luoghi turistici, anche extra Valle Camonica.

Art. 17 - RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE

1. Il Conduttore solleva il Locatore da qualsiasi responsabilità verso terzi per atti, fatti od omissioni posti in essere dallo stesso o dai suoi dipendenti o da terzi nella gestione dei beni oggetto di locazione e risponderà illimitatamente ed in proprio dei danni arrecati, anche oltre i limiti della copertura assicurativa appositamente predisposta.

Art. 18 - ASSICURAZIONI

1. Gli oneri per la tutela assicurativa a protezione dell'immobile e dei beni mobili sono a carico del conduttore che dovrà trasmettere al COMUNE DI PIAN CAMUNO copia delle relative polizze.
2. Relativamente alla Responsabilità Civile verso Terzi (RCT/RCO), il Conduttore dovrà attivare proprie polizze di RCT/RCO a copertura delle responsabilità conseguenti alla gestione degli immobili ed all'esercizio delle attività in essi intraprese.

Art. 19 - CESSIONE DEL CONTRATTO

1. Salvo quanto previsto dall'art. 36 della Legge 392/78, è vietata la cessione del contratto.

Art. 20 - OBBLIGO RILASCIO LICENZE

1. Il Conduttore si obbliga incondizionatamente a rinunciare tempestivamente a tutte le autorizzazioni/licenze che le Autorità competenti gli abbiano rilasciato, limitatamente all'immobile concesso in locazione, per

l'esercizio delle attività oggetto del presente contratto, non appena il contratto si estingua per sua naturale scadenza o disdetta o per qualunque altra causa di risoluzione anche se anticipata.

2. Il Conduttore si impegna a collaborare, all'occorrenza, per agevolare il trasferimento delle autorizzazioni/licenze al nuovo assuntore che debba subentrargli nella conduzione della locazione e dell'esercizio.

3. Qualora il Conduttore non ottemperi prontamente all'obbligazione di cui al comma precedente, Il Locatore, fermi restando i propri diritti al risarcimento dell'eventuale maggior danno, incamererà senz'altro il deposito cauzionale prestato a garanzia delle obbligazioni previste nel presente contratto.

Art. 21 - RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO

1. Ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978, il contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, almeno 18 mesi prima della scadenza.

2. Alla prima scadenza contrattuale, Il Locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della L.392/1978 con le modalità e i termini ivi previsti.

Art. 22 - CESSAZIONE DEL CONTRATTO

1. Nel caso di cessazione del contratto e per il tempo strettamente necessario, il Conduttore si impegna a proseguire, agli stessi patti e condizioni di cui al presente contratto, nella locazione e nella connessa gestione della struttura, qualora il contratto venga a scadenza senza che Il Locatore abbia provveduto ad affidare una nuova gestione. In tal caso verrà corrisposta dal Conduttore un'indennità di occupazione temporanea rapportata al canone di locazione contrattuale.

Art. 23 - CLAUSOLE RISOLUTIVE ESPRESSE

1. Costituisce clausola di risoluzione espressa del contratto:

- A. non conseguire o perdere le autorizzazione/licenze o i requisiti necessari per l'esercizio dell'impresa;
- B. non assicurare gli emolumenti e le assicurazioni sociali ai dipendenti;
- C. non provvedere al pagamento del canone;
- D. la sospensione ingiustificata dell'attività per un periodo superiore a 60 (sessanta) giorni, anche non consecutivi, nell'arco di un anno locativo, salvo cause comprovate di forza maggiore.

2. Il Locatore notificherà al Conduttore con lettera raccomandata l'inadempimento contestato. Il Conduttore avrà trenta giorni di tempo per respingere l'addebito con motivazioni: non facendolo, il contratto verrà dichiarato risolto.

Art. 24 - DEPOSITO CAUZIONALE

1. Si fissa la cauzione pari a n. **6 (sei)** mensilità del canone annuo di locazione.

2. Il Locatore ha pieno diritto di avvalersi di propria autorità sul deposito cauzionale per reintegrarsi dei crediti da questo garantiti, e fa salvo fin da ora il suo diritto a procedere all'incameramento della cauzione stessa senza bisogno di diffida o di provvedimento giudiziale.

3. La cauzione viene prestata a titolo di garanzia del regolare adempimento del contratto e di risarcimento di eventuali danni di qualsiasi natura derivanti da fatti imputabili al Conduttore medesimo.

4. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine del contratto ove non vi siano contestazioni.

Art. 25 - CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

1. Ogni controversia tra Il Locatore e il Conduttore, sia durante l'esecuzione del contratto sia al suo termine, è deferita, qualunque sia la natura, al Foro di Brescia.

2. Per quanto non previsto nel presente contratto le Parti fanno riferimento alle disposizioni della Legge 27/7/1978, n. 392 e del codice civile in materia.

3. E' escluso il giudizio arbitrale.

Art. 26 - SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula del contratto, nessuna esclusa, sono a carico del Conduttore così come ogni altro onere accessorio inerente al contratto.

E richiesto, io Segretario ho ricevuto questo atto da me pubblicato mediante lettura fattane alle parti che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà.

Questo atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia con mezzi elettronici si compone di n. sette fogli per dodici facciate intere e fin qui e viene sottoscritto come segue:

Il Locatore

.....

Il Conduttore

.....

Il Segretario Generale

.....

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del Codice civile si approvano specificamente le seguenti clausole del presente contratto: artt. 1 (oggetto), 2 (durata), 3 (canone), 4 (uso dell'immobile), 5 (strutture concesse al conduttore), 6 (attrezzature e arredi), 7 (riconsegna per fine locazione); 9 (gestione e manutenzione ordinaria dell'immobile), 11 (addizioni e migliorie), 12 (requisiti per la locazione), 14 (gestione del personale), 17 (responsabilità del conduttore); 18 (assicurazioni), 20 (obbligo rilascio licenze), 22 (cessazione del contratto), 23 (clausole risolutive espresse), 24 (deposito cauzionale), 25 (controversie e foro competente), 26 (spese contrattuali).

Il Conduttore

.....