

COMUNE DI BERZO DEMO

PROVINCIA DI BRESCIA

REPUBBLICA ITALIANA

Rep. n. _____/2026

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO**DI AREA DI PROPRIETA' COMUNALE SITA IN BERZO DEMO CATA-****STALMENTE IDENTIFICATA AL FOGLIO 33, MAPPALE 90**

L'anno 2026 addì _____ del mese di _____ in Berzo Demo (Bs) presso la residenza municipale, avanti a me, **TONSI dott. MATTEO**, Segretario Comunale del Comune di Berzo Demo (Bs), autorizzato per Legge, ai sensi dell'art.97 del D.Lgs n.267/2000 e ss.mm.ii., a ricevere il presente atto, in forma pubblica amministrativa, in cui l'Ente è parte, sono comparsi i Signori:

- _____, nato a __ (BS) il __.__.____, domiciliato ai fini del presente atto presso la sede dell'Ente, che dichiara di intervenire - in forza delle specifiche disposizioni contenute nel Regolamento comunale sull'ordinamento degli Uffici e Servizi in materia di rappresentanza negoziale - esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Berzo Demo con sede in Berzo Demo (Bs), Piazza Donatori di Sangue, C.F. 00715580171, P.IVA 00575730981, che rappresenta nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica in forza del Decreto n. __/____ del __.__.____ (di seguito denominato anche "Comune", "Locatore");

- _____, nato a _____ (__) il __.__.____, C.F. _____, che dichiara di intervenire in nome, per conto e nell'interesse della ditta "_____" con sede in _____ (__), Via _____ n. __, C.F. e P.IVA _____, che rappresenta nella sua qualità di Legale Rappresentante (di seguito denominata anche "Locatario", "Conduttore").

Componenti della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario comunale sono

personalmente certo. Di comune accordo le parti sopra nominate, in possesso dei requisiti di legge, rinunciano all'assistenza di testimoni con il mio consenso.

PREMESSO CHE

- con Deliberazione della Giunta Comunale n.28 del 09.03.2026 venivano determinata la volontà dell'amministrazione di procedere all'approfondimento tecnico-giudicio in ordine alla possibile locazione dell'area di proprietà comunale catastalmente identificata al Foglio 33, Mappale 90 del Catasto Terreni del medesimo Comune, avente una superficie di circa 62.210 mq, al fine di valorizzare economicamente l'area, qualificata come bene patrimoniale disponibile, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 13, comma 5, D.Lgs. n. 36/2023;
- con deliberazione n.06 del 01.04.2026 il Consiglio Comunale, sulla scorta della perizia di stima approvata con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n.53 del 24.03.2026 e del "Regolamento per la valorizzazione e gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Berzo Demo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.05 del 01.04.2026, ha inteso integrare ed aggiornare il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari, inserendovi l'area al foglio 33 mappale 90 quale bene patrimoniale disponibile suscettibile di valorizzazione mediante locazione a titolo oneroso;
- il Terreno, in passato utilizzato come deposito di materiali di risulta derivanti dalle attività industriali svolte nell'area dalla società Union Carbide Italia (UCAR), contiene materiali interrati, "costituiti da materiale nero con blocchi di scorie vetrose refrattari e sacchi di plastica (con scritta UCAR)", come da ultimo rilevato dal verbale di sopralluogo senza campionamento di ARPA Lombardia – Distretto di Brescia – U.O VAS-SAS-TER – prot. n. 199080 del 4 novembre 2025
- tali materiali sono stati a più riprese qualificati espressamente come rifiuti non

pericolosi, dal nulla osta della Provincia di Brescia, emesso in data 21 gennaio 1994 a seguito dell'accertamento della positiva conclusione delle attività di bonifica e di recupero ambientale poste in essere dalla UCAR, nonché dal campionamento effettuato da Tecno Piemonte S.p.A. – prot. n. 14697 del 04 novembre 2025 – tramite cui è stato rilevato che il codice CER attribuito ad essi dal produttore è “17 05 04 terre e rocce diverse da quelle di cui alla voce 17 05 03*”;

- a garanzia dell'interpello del mercato e del confronto concorrenziale, nonché nel rispetto della disciplina di cui al R.D. 18 novembre 1923, n. 2440 e al r.d. 23 maggio 1924, n. 827 e del Regolamento comunale per la valorizzazione e gestione del patrimonio immobiliare, il Comune ha dunque attivato la procedura di affidamento del contratto di locazione del Terreno mediante avviso di asta pubblica, al fine di individuare il migliore offerente rispetto al canone annuo posto a base di gara;
- ad esito della menzionata procedura è risultata quale migliore proposta quella formulata dal Locatario
- con il presente contratto di locazione (il “**Contratto**”), le Parti intendono stabilire i termini e le condizioni relativi alla locazione del Terreno a favore della Conduttore;
- con atto di Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. __ del __.__.____ veniva approvato il Bando per la locazione del terreno oggetto del presente, regolarmente pubblicato all'albo pretorio dell'Ente il giorno __.__.____, protocollo n. ____/2026;
- con Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. __ del __.__.____ veniva formalmente approvato il Verbale di gara e formalizzata l'aggiudicazione provvisoria dell'asta pubblica per la locazione dell'immobile *de quo*;
- con Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. __ del __.__.____ l'asta pubblica per la locazione del terreno in oggetto è stata aggiudicata in via definitiva;

- si rende pertanto necessario provvedere a regolare i rapporti tra le parti, disciplinando gli stessi mediante redazione e stipula di dedicato contratto di locazione;

Tutto ciò premesso, tra le parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

ART. 1 (Oggetto del contratto e destinazione del Terreno)

1. Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Locatore concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo lo accetta, il Terreno catastalmente individuate al Fig.33 mappale 90, perché lo utilizzi esclusivamente per l'esercizio di attività conformi a quelle consentite dalle norme di legge vigenti e ferma la possibile obbligatorietà di ottenimento di preventivi titoli e/o autorizzazioni, a fronte del pagamento del canone nonché agli ulteriori termini e condizioni di cui al presente Contratto;
2. Il Terreno viene concesso in locazione per le finalità compatibili con le norme urbanistiche del Comune di Berzo Demo, e nel rispetto della normativa ambientale applicabile e delle prescrizioni degli enti autorizzanti;

ART. 2 (Durata del Contratto di Locazione)

1. La locazione del Terreno avrà la durata di 15 (quindici) anni, decorrenti a partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto (la "Data Di Decorrenza");
2. Ai sensi dell'art. 28 della l. n. 392/1978, alla sua scadenza naturale, il contratto potrà essere oggetto di proroga per un ulteriore periodo di anni 10 (dieci), previa espressa richiesta che il conduttore dovrà far pervenire al Comune di Berzo Demo esclusivamente a mezzo PEC, con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi rispetto alla data di scadenza naturale del contratto. L'effettiva prosecuzione del rapporto resta subordinata alla successiva formale presa d'atto da parte dell'Ufficio tecnico

competente, previa verifica della permanenza delle condizioni di pubblico interesse e del regolare adempimento delle obbligazioni contrattuali da parte del conduttore;

3. Alla scadenza naturale del Contratto, il Locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 della l. n. 392/1978, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata a/r, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza;

ART. 3 (Recesso del Contratto)

Per l'intera durata del presente Contratto, il Conduttore potrà recedere dal Contratto esclusivamente qualora ricorrano gravi motivi ai sensi dell'art. 27, comma 8, l. n. 392/1978, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi da comunicarsi al Locatore con lettera raccomandata a/r.

Resta fermo il diritto del Locatore di poter recedere dal Contratto, in qualsiasi momento e senza alcun obbligo di motivazione, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi fermo restando che il recesso avrà effetto solo ed esclusivamente allo scadere del periodo di annualità contrattuale per cui il Conduttore ha già versato il canone annuo di locazione.

ART. 4 (Canone di locazione)

1. Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro _____,00), al netto di IVA/comprendivo di ogni ulteriore eventuale tassa, onere o accessorio che abbia causa nell'occupazione, da pagarsi annualmente in un'unica soluzione anticipata, senza possibilità di dilazione o rateizzazione (il "Canone");
2. La prima annualità sarà versata contestualmente alla stipula del Contratto, mentre le annualità successive dovranno essere versate, sempre in unica soluzione anticipata, entro e non oltre il 31 gennaio di ogni anno di contratto, tramite bonifico bancario sul conto corrente tesoreria dell'Ente;
3. Il Canone decorrerà e verrà corrisposto dalla Data Di Decorrenza;

4. Il Canone sarà aggiornato annualmente in misura percentuale pari al 100% (cento/per cento) delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nell'anno precedente, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in G.U., ai sensi della L. N. 392/78. Quale base di calcolo della variazione annuale ISTAT sarà assunto l'indice del secondo mese antecedente il mese di decorrenza del Canone;
5. In caso di ritardato pagamento del Canone superiore ai 30 (trenta) giorni dalla scadenza del pagamento, la Locatrice avrà diritto agli interessi in misura legale calcolati da tale scadenza fino alla data di effettivo pagamento.
6. È espressamente vietata, ad entrambe le Parti, la cessione dei crediti di qualsivoglia genere derivanti dal presente Contratto.

ART. 5 (Obblighi del Conduttore)

1. Il Terreno viene concesso in locazione al Conduttore al solo fine dello svolgimento di attività consentite dalle norme di legge vigenti;
2. È fatto divieto al Conduttore di utilizzare il Terreno per fini diversi, nonché di modificare la destinazione d'uso del Terreno;
3. Salva la necessaria preventiva autorizzazione o comunque ottenimento di nulla osta e/o titolo autorizzativo da parte degli enti competenti, il Terreno potrà anche essere utilizzata dal Conduttore per l'esecuzione di scavi, movimentazioni di terreno, carotaggi, campionamenti invasivi, rimozione, recupero, trattamento, trasporto, smaltimento o valorizzazione economica di materiali, rifiuti o altre matrici eventualmente presenti sul Terreno. Il Conduttore svolgerà tali attività, ove consentite, a propria esclusiva cura, rischio, responsabilità e spese, senza che possa configurarsi alcun affidamento da parte del Comune di servizi, lavori, interventi di bonifica, messa in sicurezza, rimozione rifiuti o ripristino ambientale fermo

restando l'obbligo del Conduttore di restituire al Comune – al termine della locazione – il Terreno privo di rifiuti e/o materiali di risulta derivanti dal godimento del Terreno stesso, in conformità alla normativa ambientale applicabile;

4. Il Conduttore, qualora dalle indagini autorizzate risulti il superamento o il pericolo concreto e attuale di superamento dei valori di concentrazione soglia di contaminazione (CSC) del Terreno, si obbliga, a propria cura e spese, allo svolgimento degli – eventuali – adempimenti e/o comunicazioni connessi a tale circostanza;

ART. 6 (Manutenzione)

1. Il Conduttore dovrà provvedere, a propria integrale cura e spese, ad effettuare la manutenzione ordinaria del Terreno, nonché la fornitura di tutti i servizi necessari per svolgere le proprie attività.
2. Il Conduttore dovrà provvedere ad eseguire gli interventi a suo carico tempestivamente, a regola d'arte ed in linea con i migliori *standard* di mercato, in conformità a tutte le normative applicabili nonché previo ottenimento, a proprie spese, di tutti i permessi necessari, fermo restando che il Locatore si impegna a prestare a favore della Conduttore tutta la collaborazione necessaria al fine dell'ottenimento dei predetti permessi e nello svolgimento delle pratiche amministrative, per quanto di sua competenza e nei limiti della ragionevolezza.

ART. 7 (Addizioni, modifiche e migliorie)

1. Il Conduttore non potrà effettuare alcun lavoro od opera di modifica, addizione e/o miglioramento del Terreno, senza avere ottenuto il preventivo consenso scritto del Locatore;
2. Tutti i costi e gli oneri sopportati per le modifiche, addizioni e/o le migliorie del Terreno, preventivamente autorizzate dal Locatore, restano a carico del Conduttore;

3. Tutti i lavori di modifica, addizioni e/o migliorie del Terreno dovranno essere effettuati dal Conduttore, sotto la propria cura e responsabilità, in conformità a tutte le normative applicabili nonché previo ottenimento, a spese del Conduttore, di tutti i permessi necessari. Tali modifiche, migliorie e/o addizioni non dovranno in ogni caso comportare danneggiamenti alla stabilità strutturale ed alla sicurezza del Terreno;

4. È fatto salvo il diritto del Locatore di richiedere, al termine della locazione, alternativamente ed a sua completa discrezione, la rimessione in pristino del Terreno, ovvero di trattenere eventuali migliorie, addizioni e/o modifiche eseguite dalla Conduttore senza che a quest'ultimo sia dovuto alcun indennizzo, rimborso o somma a qualsiasi altro titolo, e ciò anche qualora le migliorie, addizioni e modifiche siano state preventivamente autorizzate dal Locatore. Qualora il Locatore richieda la rimessione in pristino, il Conduttore dovrà procedervi a sua cura e spese entro il termine fissato dal Locatore stesso: in mancanza, il Locatore avrà facoltà di provvedere direttamente alla rimessione in pristino, fermo restando che tutte le spese sostenute dal Locatore a tal fine saranno poste a carico del Conduttore;

5. Qualora le installazioni, addizioni e/o migliorie non siano rimovibili senza che il Terreno venga danneggiato, le stesse resteranno comunque a beneficio del Terreno, senza che nulla sia dovuto al Conduttore, neanche a titolo indennizzo, rimborso o somma a qualsiasi altro titolo;

ART. 8 (Cessione del Contratto e sublocazione del Terreno)

È fatto divieto al Conduttore di cedere il Contratto a terzi, in tutto o in parte, nonché di sublocare il Terreno in tutto o in parte.

ART. 9 (Risoluzione del Contratto)

La violazione da parte del Conduttore dei patti stabiliti all'art. 4 (puntuale pagamento dei canoni), all'art. 5 (divieto di svolgimento di attività diverse da quelle autorizzate e rispetto degli obblighi assunti con riferimento alle Attività), all'art. 6 (rispetto dell'obbligo di manutenzione ordinaria), all'art. 7 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), all'art. 8 (divieto di cessione e sublocazione) costituiranno motivo di risoluzione *ipso iure* del Contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ, con diritto del Locatore al risarcimento del danno oltre alla rivalsa per le spese eventualmente sostenute.

ART. 10 (Garanzie)

Il Locatario ha regolarmente provveduto - così come specificamente previsto dal Bando di gara - al versamento, a titolo di deposito cauzionale, di una somma di pari a due annualità del canone annuo dovuto (come da assegno circolare/bonifico bancario/polizza fidejussoria n. _____ emesso da _____ il __. __. ____ e conservato presso gli Uffici dell'Ente), che verrà restituita/svincolata alla scadenza del presente contratto, previa verifica dello stato dell'immobile.

ART. 11 (Trattamento dei dati personali)

Tutti i dati personali comunicati dalle Parti sono lecitamente trattati sulla base del presupposto di liceità enunciato all'articolo 6 par.1 lettera b) del Regolamento UE 679/2016. Con la sottoscrizione del presente Contratto ciascuna Parte dichiara di essere informata e acconsente all'utilizzo dei propri dati personali funzionali alla stipula ed alla esecuzione del rapporto contrattuale che potranno essere comunicati a terzi in Italia e/o all'estero anche al di fuori dell'Unione Europea, qualora sia necessaria in funzione degli adempimenti, diritti e obblighi, connessi all'esecuzione del presente contratto. Le Parti prendono altresì atto dei diritti a loro riconosciuti dalla vigente normativa in materia.

ART. 12 (Spese contrattuali)

Sono a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il Contratto e le quietanze e l'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 della l. n. 392/1978. La registrazione del Contratto verrà eseguita dal Locatore ma le spese di registrazione resteranno a carico del Conduttore. Rimarranno altresì a carico del Conduttore le imposte e le tasse inerenti all'attività da esso esercitata nel Terreno.

ART. 13 (Elezione del domicilio per le comunicazioni inerenti al Contratto)

1. Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196 ed al GDPR.
2. A tutti gli effetti connessi con il Contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, le Parti eleggono domicilio presso la propria sede legale;
3. Ciascuna delle Parti potrà trasferire altrove il proprio domicilio dandone tempestiva comunicazione all'altra parte a mezzo posta elettronica certificata ovvero lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, in difetto della quale la comunicazione si intenderà priva di efficacia;

ART. 14 (Modifiche al Contratto)

Qualsiasi modifica al Contratto non sarà valida e vincolante ove non risulti da atto scritto firmato congiuntamente dalle Parti.

ART. 15 (Tolleranza)

L'eventuale tolleranza di una delle Parti di comportamenti dell'altra posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel Contratto non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e le condizioni qui previsti.

ART. 16 (Foro Competente)

1. Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana, ai sensi della quale deve pertanto essere interpretato;
2. Le controversie che insorgessero tra le Parti in relazione all'interpretazione e/o all'esecuzione e/o alla risoluzione e/o alla validità del presente Contratto saranno devolute alla competenza esclusiva del Foro di Brescia;

ART. 17 (Disposizioni finali e di rinvio)

Per quanto non previsto dal Contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, della l. n. 392/1978 e, comunque, alle norme vigenti e agli usi locali;

Del che io Segretario Comunale, su espressa richiesta delle parti, ho ricevuto e redatto il presente atto, composto di n. ___ facciate. Di questo ho dato lettura alle parti che, a mia richiesta, l'hanno dichiarato conforme alla volontà e pertanto lo approvano e confermano in ogni sua parte, sottoscrivendone con firma autografa. Io Segretario Comunale chiudo il presente contratto con l'apposizione della mia firma.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Locatario

Il Locatore

Sig. _____

L'Ufficiale Rogante

Dott. Matteo Tonsi