

Allegato 7

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE A TERZI DI PALAZZO MEZZANOTTE DI PROPRIETÀ DI CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE PER USO NON ABITATIVO

TRA

Parcam s.r.l., con sede in Milano, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 05822580964, capitale sociale euro 10.000.000,00 (diecimilioni/00), i.v., rappresentata da [●] [●], munito degli occorrenti poteri in forza di delibera del consiglio di amministrazione del [●] [●](di seguito, “**Parcam**”);

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Milano, con sede in Milano, Via Meravigli 9/b, Codice Fiscale 80073490155, Partita IVA 04917150155, rappresentata da [●], munito degli occorrenti poteri in forza di [●] del [●] [●](di seguito, “**Camera di Commercio**”);

(congiuntamente anche il “**Locatore**”);

E

[...] con sede in [...], [...]n. [...], Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano [...], capitale sociale euro [...]([...]/00), i.v., rappresentata [...], [...], munito degli occorrenti poteri in forza di [...] (di seguito, “[...]” o il “**Conduttore**”).

INDICE

Premesse

Art. 1 - Premesse ed allegati

Art. 2 - Oggetto della locazione e consegna dell'Immobile

Art. 3 - Destinazione d'uso

Art. 4 - Durata della locazione

Art. 5 – Canone

Art. 6 – Aggiornamento annuale del Canone

Art. 7 – Oneri accessori

Art. 8 – Dichiarazioni e garanzie del Locatore

Art. 9 – Custodia dell'Immobile e oneri di manutenzione

Art. 10 – Cabina elettrica ed impianto elettrico

Art. 11 – Centrale termica ed impianto di riscaldamento

Art. 12 – Addizioni e migliorie dell'Immobile

Art. 13 – Interventi di efficientamento dell'Immobile

Art. 14 – Diritti di proprietà intellettuale relativi all'Immobile

Art. 15 - Assicurazioni

Art. 16 - Accesso all'Immobile

Art. 17 – Sublocazione

Art. 18 – Compensazione, diritto di ritenzione, riduzione canone

Allegato 7

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE A TERZI DI PALAZZO MEZZANOTTE DI PROPRIETÀ DI CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

Art. 19 – Rilascio

Art. 20 – Cessione del Contratto e obblighi di Camera di Commercio in caso di cessazione del Comodato

Art. 21 – Forma scritta

Art. 22 – Costi e spese – regime fiscale

Art. 23 – Domicilio del Conduttore

Art. 24 – Comunicazioni

Art. 25 – Invalidità parziale

Art. 26 – Clausola risolutiva espressa

Art. 27 – Legge applicabile – Clausola compromissoria

Art. 28 – Competenza residuale

Allegato 1 – Individuazione dell'Immobile

Allegato 2 – Elenco degli arredi

PREMESSO CHE:

- A.** Camera di Commercio è piena ed esclusiva proprietaria del c.d. “Palazzo Mezzanotte”, prestigiosa sede storica delle negoziazioni tra gli operatori di Borsa, sito in (20123) Milano, Piazza degli Affari, 6 e identificato al N.C.E.U. del Comune di Milano, foglio 387, particella 275, sub 701, categoria D 8, come meglio individuato nelle planimetrie qui accluse quale **Allegato 1** (di seguito l’**“Immobile”**);
- B.** Camera di Commercio ha sottoscritto un contratto di comodato con Parcam, società il cui capitale sociale è interamente detenuto da Camera di Commercio e avente ad oggetto, tra l’altro, l’attività di gestione degli immobili di proprietà o condotti in locazione dal socio unico Camera di Commercio e dalle sue aziende speciali, nonché da società controllate o partecipate, ai sensi del quale Camera di Commercio ha reso disponibile l’Immobile a Parcam affinché questa ne curi la gestione, anche attraverso la locazione a terzi (di seguito il **“Comodato”**);
- C.** con delibera di Giunta del 20.12.2022, Camera di Commercio, e con delibera del Consiglio di Amministrazione del 14.12.2022, hanno congiuntamente indetto la procedura ad evidenza pubblica per l’assegnazione in locazione a terzi di “Palazzo Mezzanotte”;
- D.** in data [...], all’esito della procedura, è risultata assegnataria del contratto di locazione la società [...];
- E.** Parcam e Camera di Commercio intendono locare l’Immobile a [...], che intende condurlo in locazione;
- F.** Camera di Commercio intende esclusivamente assumere alcuni obblighi nei confronti del Conduttore, con specifico riferimento alla manutenzione straordinaria dell’Immobile, alla cabina elettrica e all’impianto elettrico, alla centrale di riscaldamento e all’impianto di riscaldamento, alle utenze di luce e gas, all’assicurazione relativa all’Immobile, nonché alle ipotesi di risoluzione del Comodato;
- G.** con il presente contratto di locazione (di seguito il **“Contratto”**), il Locatore e il Conduttore intendono, pertanto, disciplinare i termini, le condizioni e le modalità della locazione dell’Immobile a decorrere dal [...] e convenire, con Camera di Commercio, i termini e le condizioni relativi all’uso degli spazi *Underground* e *Parterre* (come definito all’art. 3.2 e la cui planimetria è indicata nell’Allegato 1), alla manutenzione straordinaria dell’Immobile, alla cabina elettrica e all’impianto elettrico, alla centrale di riscaldamento e all’impianto di riscaldamento, alle utenze di luce e gas, all’assicurazione relativa all’Immobile, sostanzialmente in conformità a termini e condizioni già previsti nel contratto di comodato di cui alla precedente premessa B, nonché disciplinare gli obblighi di Camera di Commercio nelle ipotesi di risoluzione del Comodato (*ivi* incluso il caso di risoluzione per trasferimento della proprietà dell’Immobile a terzi).

Allegato 7

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE A TERZI DI PALAZZO MEZZANOTTE DI PROPRIETÀ DI CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

Tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 – Premesse ed allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

Art. 2 – Oggetto della locazione e consegna dell'Immobile

- 2.1 Con il presente Contratto, il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'Immobile intero, da terra a cielo, con efficacia a partire da [...].
- 2.2 La locazione avviene a corpo e non a misura.
- 2.3 Il Locatore e il Conduttore convengono e si danno reciprocamente atto che l'Immobile viene concesso in locazione completo degli arredi individuati nell'**Allegato 2**, i quali potranno essere utilizzati dal Conduttore per tutta la durata della locazione, fermo restando che gli stessi dovranno essere riconsegnati al termine della locazione unitamente alla riconsegna dell'Immobile, fatto salvo il normale degrado d'uso.
- 2.4 Il Conduttore prende in consegna l'immobile nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova alla data di sottoscrizione del contratto e del relativo verbale di consegna.

Art. 3 – Destinazione d'uso

- 3.1 Il Conduttore destinerà l'Immobile esclusivamente ad uso ufficio.
- 3.2 Il Conduttore si impegna a riservare a titolo gratuito a Camera di Commercio e Parcam, salvo il rimborso delle spese dirette, l'utilizzo degli spazi *Underground* e *Parterre* per 4 (quattro) giorni per ciascuno degli anni di durata della locazione, da individuarsi sulla base delle disponibilità di detti spazi. In detti giorni Camera di Commercio o Parcam, a seconda del caso, previo congruo preavviso, comunque non inferiore a 90 (novanta) giorni, potranno utilizzare gli spazi *Underground* e *Parterre*, limitatamente all'area disponibile al pubblico per lo svolgimento di attività connesse ai propri fini istituzionali. A tal riguardo il Conduttore si impegna a garantire, qualora detti spazi non siano fruibili da Camera di commercio o Parcam rispetto alle date richieste per impegni già assunti, la disponibilità per altre date che siano il più possibile vicine a quelle richieste da Camera di Commercio o da Parcam.
- 3.3 Ai soli fini di quanto previsto negli articoli 34, 35 e seguenti della Legge n. 392/1978, il Conduttore dichiara - e il Locatore ne prende atto ed accetta - che l'Immobile verrà adibito ad attività che non comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori. Conseguentemente alcun avviamento o prelazione può essere riconosciuto in favore del Conduttore alla scadenza del presente contratto.

Art. 4 - Durata della locazione

- 4.1 Le Parti convengono, ai sensi dell'articolo 79, terzo comma della Legge n. 392/1978, che la locazione avrà durata di 6 (sei) anni (di seguito il "**Termine**"), con decorrenza dalla data del [...] (di seguito la "**Data di Efficacia**") e con scadenza alla data del [...]. Alla scadenza il presente Contratto si rinnoverà tacitamente per un periodo di ulteriori 6 (sei) anni, previa la verifica della sussistenza dei requisiti che hanno giustificato l'assegnazione e salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi

Allegato 7

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE A TERZI DI PALAZZO MEZZANOTTE DI PROPRIETÀ DI CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

all'altra parte a mezzo pec o tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento spedita almeno 12 (dodici) mesi prima della rispettiva scadenza. Le Parti espressamente riconoscono che non sono consentiti ulteriori rinnovi.

- 4.2 Per l'intera durata del Termine è esclusa la facoltà del Conduttore di recedere dal Contratto fatto salvo, in ogni caso, il recesso per gravi motivi, ai sensi dell'articolo 27, ultimo comma della Legge n. 392/1978.
- 4.3 In caso di rinnovo successivamente al Termine, il Conduttore potrà recedere, in ogni momento, dal presente Contratto, mediante pec o lettera raccomandata a/r, da inviarsi al Locatore almeno 12 (dodici) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
- 4.4 Il Locatore e il Conduttore si danno reciprocamente atto che, a mero scopo esemplificativo e non esaustivo, costituiscono grave motivo per il recesso del Conduttore, ai sensi dell'articolo 27, ultimo comma della Legge n. 392/1978, il raggiungimento di intese definitive tra il Conduttore (o società appartenenti al medesimo gruppo societario cui appartiene il Conduttore) e soggetti terzi in merito a fusioni, alleanze ed accordi a livello internazionale, che determinino una sostanziale modifica dell'attività esercitata dal Conduttore.

Art. 5 - Canone

- 5.1 Per la locazione il Conduttore corrisponderà a Parcam, a partire dalla Data di Efficacia, un canone annuo pari ad Euro [...], oltre IVA di legge (il "**Canone**").
- 5.2 Il Canone sarà corrisposto in rate trimestrali anticipate di Euro [...], ciascuna con scadenza il 1° gennaio, 1° aprile, 1° luglio e 1° ottobre di ogni anno, con valuta coincidente con il giorno di scadenza, mediante bonifico bancario, esente da spese, da effettuarsi sul c/c di Parcam contraddistinto dal codice IBAN: _____-.
- 5.3 Qualora dalla realizzazione degli interventi di efficientamento energetico di cui all'art. 13 relativi alle annualità successive al 2024 derivassero minori consumi energetici - debitamente documentati -, le Parti riconoscono l'applicazione di un incremento del canone di importo pari ai minori costi sostenuti dal Conduttore, da calcolarsi a consuntivo e da applicarsi a tutte le annualità residue di locazione.
- 5.4 In caso di ritardo nei pagamenti rispetto alle scadenze indicate dal precedente Paragrafo 5.2, sugli importi dovuti e non pagati dal Conduttore decorreranno, dalla data di scadenza e fino alla data di effettivo pagamento, automaticamente e senza necessita di alcun avviso, interessi al tasso legale di tempo in tempo vigente maggiorati di un punto percentuale.
- 5.5 *(Eventuale, in relazione alla proposta del Conduttore in sede di gara circa la realizzazione degli interventi di efficientamento per le annualità successive al 2024)* Quanto effettivamente corrisposto dal Conduttore per la realizzazione degli interventi di efficientamento di cui all'art. 13 sarà finanziariamente compensato mediante detrazione dai canoni dovuti secondo le scadenze di cui all'art. 5.2; l'importo sarà compensato soltanto a seguito della conclusione dei lavori, del positivo esito del collaudo e della comprova dell'effettivo pagamento degli stessi da parte del conduttore all'impresa esecutrice.

Art. 6 - Aggiornamento annuale del Canone

Parcam e il Conduttore convengono che il Canone rimarrà invariato e non sarà aggiornato per il periodo intercorrente tra il [...] e il [...]. A far data dalla seconda annualità, il Canone sarà annualmente aggiornato, dietro richiesta scritta di Parcam, in misura pari al 75% (settantacinque per cento) delle variazioni accertate

Allegato 7

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE A TERZI DI PALAZZO MEZZANOTTE DI PROPRIETÀ DI CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

dall'ISTAT, rispetto all'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Art. 7 - Oneri accessori

- 7.1 Dalla Data di Efficacia saranno a carico del Conduttore gli oneri accessori relativi alla tassa sulla raccolta rifiuti ed al consumo dell'acqua di pertinenza dell'Immobile (gli "Oneri Accessori").
- 7.2 Il Conduttore provvederà, pertanto, alla corresponsione degli importi relativi agli Oneri Accessori che saranno, di volta in volta, accertati sulla base delle utenze dirette che il Conduttore medesimo attiverà con gli enti preposti al relativo servizio.

Art. 8 - Dichiarazioni e garanzie del Locatore

- 8.1 Il Locatore dichiara e garantisce al Conduttore che l'Immobile **(i)** è idoneo alla destinazione d'uso di cui all'Articolo 3 (*Destinazione d'uso*) del presente Contratto, **(ii)** è in regola con tutte le disposizioni di legge e di regolamento attualmente in vigore ed applicabili in considerazione anche dell'attività che il Conduttore intende svolgere nell'Immobile (ivi incluso, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, con la normativa applicabile in relazione alla sicurezza dei luoghi di lavoro, all'edilizia ed all'urbanistica) e **(iii)** è nella disponibilità del Locatore.
- 8.2 Il Locatore sarà tenuto ad indennizzare il Conduttore per qualsivoglia danno, onere, costo e spesa (incluse le ragionevoli spese legali) che il Conduttore dovesse sostenere in relazione alla non veridicità, non correttezza e non completezza delle dichiarazioni e garanzie del Locatore di cui al precedente Paragrafo 8.1.

Art. 9 - Custodia dell'Immobile e manutenzione

- 9.1 Il Conduttore dichiara che l'Immobile è idoneo all'uso che intende effettuare e che, a partire dalla Data di Efficacia, è custode dell'Immobile e sarà direttamente responsabile verso il Locatore ed i terzi di tutti i danni e deterioramenti comunque derivanti o conseguenti a condotte dolose o colpose del Conduttore, dei suoi dipendenti o aventi causa, nonché degli utilizzatori esterni.
- 9.2 Il Conduttore si obbliga a mantenere l'Immobile e gli arredi in buono stato di manutenzione ed a custodirli con cura e diligenza, osservando ogni applicabile prescrizione di legge e/o del presente Contratto.
- 9.3 Il Conduttore si obbliga ad eseguire tutte le opere di manutenzione ordinaria dell'Immobile (ivi incluse le riparazioni e le sostituzioni, comprese quelle di piccola manutenzione) che si rendessero, di tempo in tempo, necessarie per garantire la funzionalità e lo stato di conservazione dell'Immobile sussistenti alla data di sottoscrizione del presente Contratto. In particolare, il Conduttore, a titolo esemplificativo:
 - provvederà alla tinteggiatura e/o pulitura delle pareti, dei soffitti, degli elementi di riscaldamento e/o condizionamento, dei rivestimenti, dei controsoffitti, delle porte e degli infissi dell'Immobile;
 - provvederà alla pulitura e al trattamento dei pavimenti e/o alla sostituzione dei rivestimenti dell'Immobile.

Il Conduttore sarà inoltre responsabile per l'esecuzione di tutte le opere di manutenzione straordinaria che si rendessero necessarie in conseguenza di vizi nella progettazione e/o nell'esecuzione delle opere e degli impianti posti in essere dal Conduttore.

Allegato 7

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE A TERZI DI PALAZZO MEZZANOTTE DI PROPRIETÀ DI CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

9.4 Camera di Commercio, in qualità di proprietaria dell'Immobile, si obbliga ad eseguire a proprie spese tutti gli interventi di manutenzione straordinaria dell'Immobile che si rendessero necessarie per mantenerlo in stato da servire all'uso convenuto alla Data di Efficacia del presente Contratto.

Ai sensi del presente Contratto, per interventi di manutenzione straordinaria devono intendersi, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- le opere di manutenzione delle parti strutturali dell'Immobile, intendendosi per tali gli interventi di importanza superiore alla normale manutenzione e riparazione necessari per conservare la destinazione d'uso dell'Immobile, di cui al precedente Articolo 3 (*Destinazione d'uso*), o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso cui è adibito:

- la sostituzione **(i)** completa o **(ii)** di parti e di elementi essenziali degli impianti e delle attrezzature strutturalmente connesse all'Immobile. Resta inteso che Camera di Commercio dovrà provvedere alle sostituzioni di cui al punto (ii) ove gli impianti e le attrezzature strutturalmente connesse all'Immobile divengano pericolose o non siano più conformi alle vigenti normative in materia e che Camera di Commercio dovrà, invece, provvedere alle sostituzioni di cui al punto (i) nel caso in cui gli impianti o le attrezzature strutturalmente connesse divengano non più funzionali o riparabili dopo un eventuale guasto;

- le opere di manutenzione straordinaria imposte da mutamenti normativi sopravvenuti in seguito alla Data di Efficacia;

- le opere di manutenzione straordinaria che si rendessero necessarie in relazione all'installazione nell'Immobile da parte del Locatore di nuovi impianti ed attrezzature.

Restano a carico di Camera di Commercio in via solidale con Parcam eventuali spese di manutenzione straordinaria da eseguirsi sulle opere o impianti posti in essere dal Conduttore in ragione dei necessari adeguamenti normativi intervenuti successivamente alla Data di Efficacia o eventuali spese di manutenzione straordinaria rese necessarie a causa di eventi ascrivibili al caso fortuito o a forza maggiore.

9.5 Nel caso in cui il Conduttore o Camera di Commercio, in via solidale con Parcam, per quanto di propria competenza, non provvedano tempestivamente ad effettuare le opere di manutenzione che, ai sensi del presente Contratto, sono a loro carico, ovvero non eseguano tali opere in maniera diligente e tempestiva (ai fini del presente Paragrafo 9.5, la "**Parte Inadempiente**"), l'altra parte (ai fini del presente Paragrafo 9.5, la "**Parte Interessata**"), ove sussistano fondati motivi di urgenza, avrà diritto di assegnare alla Parte Inadempiente, con intimazione scritta, un termine ragionevole, tenuto conto delle circostanze, per adempiere alle proprie obbligazioni, restando inteso che, decorso inutilmente tale termine, la Parte Interessata potrà sostituirsi alla Parte Inadempiente per l'espletamento di tali obblighi, e che la Parte Inadempiente dovrà rimborsare alla Parte Interessata le spese da quest'ultima sostenute e documentate, nonché gli eventuali danni subiti dalla Parte Interessata, ed originati dal ritardo nella realizzazione delle opere di manutenzione.

Art. 10 - Cabina elettrica ed impianto elettrico

10.1 Parcam e [...] si danno reciprocamente atto che la cabina e l'impianto elettrico sono siti nell'Immobile e forniscono energia elettrica sia all'Immobile che all'immobile sito in Via Meravigli 9/b Milano, di proprietà di Camera di Commercio e sede di quest'ultima e di Parcam (di seguito, l'**"Edificio di Via Meravigli"**).

10.2 La manutenzione straordinaria della cabina elettrica e dell'impianto elettrico è a carico di Camera di Commercio.

Allegato 7

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE A TERZI DI PALAZZO MEZZANOTTE DI PROPRIETÀ DI CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

- 10.3 La manutenzione ordinaria della cabina elettrica e dell'impianto elettrico per la parte comune all'Edificio di Via Meravigli e all'Immobile è ripartita convenzionalmente tra Camera di Commercio e [...] in ragione dei rispettivi consumi, così come di tempo in tempo accertati sulla base delle utenze.
- 10.4 La manutenzione ordinaria delle parti dell'impianto elettrico di uso esclusivo di ciascuno degli immobili è, rispettivamente, a carico del Conduttore per le parti di uso esclusivo dell'Immobile e di Camera di Commercio per le parti di uso esclusivo dell'Edificio di Via Meravigli.
- 10.5 I consumi relativi alle utenze destinate all'Edificio di Via Meravigli, così come dettagliati dai contatori dedicati ad esse, saranno addebitati a Camera di Commercio, che provvederà al relativo rimborso entro i 30 (trenta) giorni successivi alla ricezione del relativo documento fiscale.
- 10.6 In ogni caso, ove, ai fini della effettuazione di interventi di manutenzione dell'impianto elettrico, si rendesse necessario accedere alla cabina elettrica e/o all'impianto stesso, troveranno applicazione, le disposizioni di cui all'Articolo 16 applicabili al Locatore e al Conduttore.
- 10.7 Camera di Commercio e [...], per quanto di propria rispettiva competenza, si attiveranno al fine di far eseguire gli interventi di manutenzione relativi all'Immobile con modalità tali da contenere il disagio del Conduttore, il quale, comunque, non potrà in alcun modo ritardare l'esecuzione degli stessi, ove attuati nel rispetto del preavviso e nelle giornate di fine settimana (sabato e/o domenica). Nel caso in cui il Locatore provveda alla separazione della cabina e dell'impianto elettrico tra l'Immobile e l'Edificio di Via Meravigli, la relativa manutenzione ordinaria sarà effettuata da [...], per la parte inerente all'Immobile, e dal Locatore, per la parte inerente all'Edificio di Via Meravigli.

Art. 11 - Centrale termica ed impianto di riscaldamento

- 11.1 Parcam e [...] si danno reciprocamente atto che il servizio di riscaldamento dell'Immobile è erogato dalla centrale termica sita nell'Edificio di Via Meravigli.
- 11.2 La manutenzione straordinaria della centrale termica e dell'impianto di riscaldamento è a carico di Camera di Commercio.
- 11.3 La manutenzione ordinaria della centrale termica e dell'impianto di riscaldamento di uso comune all'Immobile e all'Edificio di Via Meravigli sarà ripartita convenzionalmente tra [...] e Camera di Commercio in ragione dei rispettivi consumi così come di tempo in tempo accertati sulla base delle utenze.
- 11.4 La manutenzione ordinaria delle parti della centrale termica e dell'impianto di riscaldamento di uso esclusivo di ciascuno degli immobili è, rispettivamente, a carico del Conduttore per le parti di uso esclusivo dell'Immobile e di Camera di Commercio per le parti di uso esclusivo dell'Edificio di Via Meravigli.
- 11.5 I consumi relativi al servizio di riscaldamento di pertinenza dell'Immobile, così come rilevati dai contatori dedicati ad essi, saranno addebitati al Conduttore, che provvederà al relativo pagamento entro i 30 (trenta) giorni successivi alla ricezione del relativo documento fiscale.

Art. 12 - Addizioni e migliorie dell'Immobile

Salvo quanto indicato all'art. 13, il Conduttore fin d'ora rinuncia a richiedere l'indennità di cui agli articoli 1592 e 1593 del codice civile in relazione alle ulteriori addizioni e migliorie eventualmente poste in essere, anche se con il consenso del Locatore, sull'Immobile durante il periodo di efficacia del presente Contratto.

Allegato 7

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE A TERZI DI PALAZZO MEZZANOTTE DI PROPRIETÀ DI CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

Art. 13 – Interventi di efficientamento dell'Immobile *(eventuale, in relazione alla proposta del Conduttore in sede di gara circa la realizzazione degli interventi di efficientamento per le annualità successive al 2024)*

- 13.1 Nel corso della vigenza del contratto – e comunque entro i primi 6 anni di locazione -, l'Immobile sarà oggetto di interventi di efficientamento, come individuati nell'Allegato 2 dell'Avviso di selezione e relativi alle annualità successive al 2024 e come dettagliati con successivi documenti di avanzamento progettuale.
- 13.2 Il locatore si riserva la facoltà di decidere in quale momento - entro i primi 6 anni di locazione e con quali modalità - tali interventi saranno effettuati, minimizzando l'impatto per il Conduttore e in ogni caso senza pregiudicare interamente l'utilizzo dell'immobile.
- 13.3 Qualora il Conduttore in sede di gara abbia esercitato la facoltà di proporre la diretta realizzazione di tali interventi – da considerarsi come tutti e i soli interventi di cui all'Allegato 2 dell'Avviso relativi alle annualità successive al 2024 - , la Proprietà si impegna ad accettarne la realizzazione, salvo il rispetto di ogni disposizione fiscale, amministrativa e/o urbanistica applicabile, nonché previa insindacabile valutazione ed approvazione di Camera di Commercio e di Parcam dei progetti dei lavori (comprensivi del quadro economico), della congruità dei costi (compresa la dimostrazione dell'effettuazione di una procedura comparativa tra più preventivi) e dell'indicazione dell'impresa esecutrice, con la documentazione atta a comprovare il possesso della qualificazione necessaria all'esecuzione dei medesimi ai sensi del Codice dei contratti pubblici vigente.
- 13.4 Qualora il conduttore eserciti la facoltà di cui al punto 13.3, le Parti si riservano di disciplinare nel dettaglio e con successivi accordi le modalità di programmazione, realizzazione e rendicontazione di tali interventi
- 13.5 Qualora il Conduttore eserciti la facoltà di cui al punto 13.3, nel rispetto delle condizioni ivi disciplinate, l'importo corrisposto per la realizzazione di tali interventi sarà finanziariamente compensato dai canoni dovuti, secondo quanto indicato dall'art. 5.5.
- 13.6 Resta inteso che ogni miglioria realizzata relativa agli impianti e alle strutture resterà di proprietà di Camera di Commercio, senza il riconoscimento di alcun onere o spesa in capo a quest'ultimo ulteriore a quanto previsto con il presente articolo.

Art. 14 - Diritti di proprietà intellettuale relativi all'Immobile, targhe ed insegne

- 14.1 Il Locatore riconosce espressamente al Conduttore il diritto di sfruttare ed utilizzare il nome e l'immagine dell'Immobile nei limiti in cui detto sfruttamento sia connesso all'attività svolta dallo stesso, o comunque in modo da non arrecare pregiudizio all'immagine ed al nome dell'Immobile, di Parcam e di Camera di Commercio.
- 14.2 Il Locatore attribuisce al Conduttore la facoltà di apporre sull'Immobile le proprie targhe ed/o insegne, nei limiti delle applicabili norme di legge, e di regolamento, nonché del regime dei vincoli di legge gravanti sull'Immobile medesimo.

Art. 15 - Assicurazioni

Allegato 7

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE A TERZI DI PALAZZO MEZZANOTTE DI PROPRIETÀ DI CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

- 15.1 Il Conduttore è obbligato a stipulare un'apposita polizza assicurativa per il c.d. "rischio locativo".
- 15.2 La polizza assicurativa dovrà essere in favore del Conduttore ed il Conduttore medesimo dovrà fornire in qualsiasi momento prova in ordine all'efficacia del contratto di assicurazione ed al pagamento dei premi.
- 15.3 Il Conduttore dovrà, altresì, stipulare e mantenere per tutta la durata della locazione una o più idonee e sufficienti polizze assicurative con primarie compagnie di assicurazioni, che coprano i rischi derivanti dalla responsabilità civile, per danni alle persone ed alle cose e anche se causati da fatti o comportamenti dei suoi dipendenti o clienti all'interno dell'Immobile.
- 15.4 Parcam o, alternativamente, Camera di Commercio, in qualità di proprietaria dell'Immobile, dovranno mantenere per tutta la durata della locazione una o più idonee e sufficienti polizze assicurative con primarie compagnie di assicurazione, che coprano:
- (i) l'Immobile per qualsiasi danno o perdita dovuti a incendi, tempeste, terremoti, inondazioni o rovina nonché danni derivanti dalla rottura di tubature, e
 - (ii) danni a terzi da rovina dell'Immobile.
- 15.5 Tutti i premi ed accessori relativi a tali polizze saranno a esclusivo carico di Parcam (o, se del caso, di Camera di Commercio) o del Conduttore, rispettivamente, in conformità alle previsioni di cui al presente Articolo 15, e dovranno essere stipulate dalla parte responsabile e mantenute per un massimale adeguato, per tutta la durata della locazione. Qualora una parte ne faccia richiesta scritta all'altra, quest'ultima dovrà produrre la prova della vigenza delle polizze e dei puntuali pagamenti in conformità a quanto sopra.

Art. 16 - Accesso all'Immobile

- 16.1 Il Locatore ed i suoi incaricati potranno accedere, con congruo preavviso comunque non inferiore a 5 (cinque) giorni, previo accordo con il Conduttore, in qualunque momento all'Immobile, per effettuare sopralluoghi. L'accesso dovrà avvenire durante l'orario e i giorni d'ufficio ed in modo da arrecare il minimo pregiudizio all'attività del Conduttore.
- 16.2 L'accesso all'ufficio vigilanza dei mercati ed alla sala controllo del mercato telematico potrà essere effettuato soltanto previo accordo con il Conduttore, che si renderà comunque disponibile ad autorizzarlo nel più breve tempo possibile, nel rispetto delle applicabili norme di sicurezza.
- 16.3 Il Locatore e/o i suoi incaricati avranno un diritto di accesso incondizionato in caso di fondati motivi di necessità ed urgenza.
- 16.4 Nel caso in cui il Locatore intenda trasferire a terzi la proprietà dell'Immobile ovvero nei 18 (diciotto) mesi precedenti la scadenza, per qualsiasi ragione, del presente Contratto, il Conduttore dovrà consentire, ai termini ed alle condizioni di cui ai precedenti Paragrafi 15.1 e 15.2, al Locatore, ai suoi incaricati e ai terzi potenziali acquirenti dell'Immobile di accedere all'Immobile.
- 16.5 Al fine dell'esecuzione degli interventi di cui all'art. 13, le Parti si riservano di disciplinare con successivi accordi le modalità di accesso all'Immobile.

Art. 17 – Sublocazione

- 17.1. Fatto salvo il disposto del successivo Paragrafo 17.2, è fatto divieto al Conduttore di sub-locare parzialmente e/o totalmente il presente Contratto e/o alcuno dei diritti dallo stesso derivanti, anche a titolo gratuito, senza la preventiva autorizzazione scritta del Locatore.

Allegato 7

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE A TERZI DI PALAZZO MEZZANOTTE DI PROPRIETÀ DI CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

- 17.2 In deroga a quanto sopra previsto e ferma restando la destinazione d'uso di cui all'Articolo 3 del presente Contratto, il Conduttore è autorizzato a concedere in sublocazione totale o parziale l'Immobile, previa comunicazione scritta al Locatore medesimo. Resta fermo che anche dopo la sublocazione totale o parziale dell'Immobile il Conduttore resterà solidalmente responsabile con il sublocatario sino alla scadenza del Contratto.

Art. 18 - Diritto di ritenzione, riduzione del canone

È fatto divieto al Conduttore di compensare i crediti di Parcam di cui al presente Contratto con crediti propri, far valere diritti di ritenzione o di ridurre il Canone, salvo il caso in cui il proprio credito, il diritto di ritenzione o di riduzione siano stati riconosciuti nell'*an* e nel *quantum* da Parcam, siano incontestati o accertati con sentenza passata in giudicato.

Art. 19 - Rilascio

- 19.1 Il Conduttore è tenuto a riconsegnare l'Immobile al termine della locazione libero da persone e cose, tenuto conto del normale degrado d'uso, nelle condizioni in cui si trovava alla Data di Efficacia.
- 19.2 Il Conduttore e il Locatore, al momento della riconsegna della cosa locata, redigeranno un verbale di riconsegna. Se in seguito alla riconsegna dell'Immobile dovessero persistere dei vizi la cui eliminazione è, in base al presente Contratto ed in conformità al verbale di riconsegna sottoscritto da Parcam, a carico del Conduttore oppure dovessero rimanere da eseguire lavori contrattualmente a carico del Conduttore, il Locatore dovrà ritenersi autorizzato a provvedere all'eliminazione di tali vizi e/o esecuzione delle misure a spese del Conduttore medesimo, senza necessità di fissare un ulteriore termine. Quanto precede non pregiudica eventuali ed ulteriori pretese di risarcimento danni.

Art. 20 - Cessione del Contratto e obblighi di Camera di Commercio in caso di cessazione del Comodato

- 20.1 Fatto salvo il disposto dell'articolo 36 della Legge n. 392 del 27 luglio 1978, il Locatore attribuisce sin d'ora, al Conduttore, previa comunicazione scritta al Locatore medesimo, il diritto di cedere, in tutto o in parte, esclusivamente a società appartenenti al medesimo gruppo di cui il conduttore fa parte, fermo restando il vincolo della responsabilità solidale per tutta la durata dello stesso. È fatto, comunque, divieto al Conduttore di cedere, parzialmente e/o totalmente il presente Contratto e/o alcuno dei diritti dallo stesso derivanti, anche a titolo gratuito, senza la preventiva autorizzazione scritta del Locatore.
- 20.2 In caso di trasferimento della proprietà dell'Immobile da Camera di Commercio a terzi, Camera di Commercio si impegna, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1381 del codice civile, a far sì che il nuovo proprietario dell'Immobile sottoscriva, in qualità di locatore, con [...], in qualità di conduttore, un contratto di locazione relativo all'Immobile, contenente i medesimi termini e condizioni previsti dal presente Contratto, fatta eccezione per gli adeguamenti richiesti dalle mutate circostanze (ad esempio, canone aggiornato, decorrenza, ecc.) e per la durata, che sarà pari alla durata residua del presente Contratto alla data della sua risoluzione.
- 20.3 Parcam, Camera di Commercio e [...] convengono che, nel caso previsto dal Paragrafo 20.2, la locazione ai sensi del contratto che sarà stipulato da [...], in qualità di conduttore con, alternativamente, Camera di Commercio o il nuovo proprietario dell'Immobile, in qualità di locatore, sarà senza soluzione di continuità rispetto alla locazione ai sensi del presente Contratto.

Allegato 7

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE A TERZI DI PALAZZO MEZZANOTTE DI PROPRIETÀ DI CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

Art. 21 - Forma scritta

Tutte le modifiche o aggiunte al presente Contratto dovranno essere fatte, a pena di nullità, per iscritto mediante atto sottoscritto per accettazione da Parcam e Camera di Commercio.

Art. 22 - Costi e spese - regime fiscale

- 22.1 I costi e le spese derivanti dalla stesura e negoziazione del presente Contratto sono a carico delle parti per quanto di rispettiva competenza
- 22.2 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, il presente Contratto è soggetto a registrazione. Le Parti convengono espressamente che il presente Contratto dovrà essere registrato a cura di Parcam. L'imposta di bollo sarà interamente a carico del Locatore. L'imposta di registro sarà versata di Parcam, riaddebitandone il relativo 50 per cento (cinquanta per cento) al Conduttore.
- 22.3 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10, comma 1. n. 8), del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, il Locatore dichiara di optare per l'imposizione a I.V.A. del Canone.

Art. 23 - Domicilio del Conduttore

A tutti gli effetti del presente Contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il Conduttore dichiara di essere domiciliato presso l'Immobile per tutta la durata della locazione.

Art. 24 - Comunicazioni

- 24.1 Tutte le comunicazioni previste dal presente Contratto dovranno essere effettuate per iscritto ed in lingua italiana mediante consegna **(i)** di persona ovvero **(ii)** tramite corriere o **(iii)** con lettera raccomandata con avviso di ricevimento anticipata via fax o e-mail **(iv)** o via PEC ai seguenti indirizzi:

se al Locatore:

Parcam s.r.l.

Via Meravigli 7

20123 Milano

E-mail: piergiorgio.borgogelli@mi.camcom.it

PEC: parcam@legalmail.it

All'attenzione dell'Amministratore Delegato di Parcam S.r.l. Piergiorgio Borgogelli

Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi

Via Meravigli 9/b

20123 Milano

E-mail: segreteria.generale@mi.camcom.it

PEC: protocollo.cciaa@mi.legalmail.camcom.it

All'attenzione del Segretario Generale di Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi, Elena Vasco
se al Conduttore:

Allegato 7

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE A TERZI DI PALAZZO MEZZANOTTE DI PROPRIETÀ DI CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

E-mail:

PEC:

All'attenzione

24.2 Parcam, Camera di Commercio e [...] avranno il diritto di modificare, dandone comunicazione per iscritto nel modo qui previsto, i rispettivi recapiti di cui sopra.

Qualsiasi comunicazione inviata in conformità alle disposizioni del presente Articolo 24 si intenderà essere stata definitivamente ricevuta **(a)** il giorno del ricevimento, se consegnata a mano ovvero **(b)** alla data della firma della ricevuta di ritorno, se inviata tramite corriere o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero **(c)** alla data della consegna, se inviata via PEC.

Art. 25 - Invalidità parziale

L'invalidità di una o più clausole del presente Contratto non influisce sulla validità del Contratto nel suo complesso. In tal caso, le parti si obbligano a sostituire la disposizione invalida con la disposizione valida che ricalca il più possibile il senso ed il fine nonché il contenuto economico della disposizione invalida.

Art. 26 - Clausola risolutiva espressa

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1456 del codice civile, il Locatore avrà facoltà di risolvere di diritto il presente Contratto nel caso in cui si verifichi anche uno solo dei seguenti inadempimenti:

- mancato pagamento, anche parziale, da parte del Conduttore di ciascuna rata del Canone, con le modalità e nei termini previsti dal precedente Paragrafo 5.2, decorsi 30 (trenta) giorni dalla scadenza;
- cambiamento da parte del Conduttore della destinazione d'uso dell'Immobile, in violazione di quanto disposto dal precedente Articolo 3 (Destinazione d'uso).

Art. 27 - Legge applicabile - Clausola compromissoria

27.1 Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana.

27.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti, connessa in qualsiasi modo con il presente Contratto (compresa, in via esemplificativa, la sua interpretazione, validità ed esecuzione), che non fosse possibile comporre amichevolmente, sarà sottoposta alla giurisdizione esclusiva di un 1 (un) solo arbitro.

27.3 L'arbitro sarà designato su accordo delle Parti ovvero, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Milano.

27.4 L'arbitro monocratico avrà sede in Milano e deciderà secondo diritto ed in via rituale.

27.5 È ammessa l'impugnazione del lodo per violazione delle regole di diritto relative al merito della controversia.

Art. 28 - Competenza residuale

Qualsiasi controversia comunque relativa al presente Contratto e non compromettibile in arbitri sarà di competenza esclusiva del Foro di Milano.

Milano,

[.....]

Allegato 7

**AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE A TERZI DI PALAZZO
MEZZANOTTE DI PROPRIETÀ DI CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO MONZA BRIANZA
LODI**

Parcam s.r.l.

Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi
